



Planzeichenverordnung :

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Baulandpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - Plan/V 90)

1. Art der baulichen Nutzung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Art der baulichen Nutzung	
WA	Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)
0,4 0,4	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
1 0	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
Anzahl der Vollgeschosse Bauweise	
Dachform	

6. Verkehrsflächen

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

9. Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses.

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft

15. Sonstige Planzeichen

Textlicher Teil
zum Bebauungsplan „Lange Land - Ost“, Melle-Mitte (Eicken-Bruche)

1.0 Präambel:

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Verordnungen (Nds. Verordn.) hat der Rat der Stadt Melle diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

2.0 Planungsrechtliche Festsetzungen:

2.1 In den als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Bereichen sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffern 3 und 5 BauNVO - Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen - nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Es gilt hierbei die BauNutzungsverordnung in der Fassung von 1990.

2.2 Die im Bebauungsplan ausgewiesenen bzw. in der Begründung zum Bebauungsplan „Lange Land-Ost“ genannten naturräumlichen Ausgleichsflächen werden den Baugrundstücken zugeordnet (§ 6 a Bundesnaturschutzgesetz).

2.3 Von der südlich verlaufenden L 90 (neu) sowie von der Bahnlinie Osnabrück-Hannover gehen Immissionen aus.

Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den jeweiligen Baulastträgern keine Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitgehenden Immissionschutzes geltend gemacht werden.

Die Orientierungsweite der DIN 18005 von 55 dB (A) am Tag und 45 dB (A) in der Nacht werden in den Teilbereichen 1 – 3 teilweise überschritten. Es werden maximal aufgerundet 57/54 dB (A) (Tag/Nacht) erreicht.

Festsetzungen:

- Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmgebiete gem. DIN 4109: Schallschutz im Hochbau einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße R_w, w_{eq} angegeben.

Teilbereich	Geschoss	1	2	3
Ausweisung	EG und OG	WA	WA	WA
Einstufung	EG und OG	LPB IV	LPB IV	LPB III
Lärmgebiete	EG und OG	40 dB	40 dB	35 dB

• Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (hier Nordseite). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

• Die Außenwohnbereiche – AWB – (z.B. Terrassen, Freisitze) der Gebäude sind folgendermaßen anzuordnen:
Teilbereich 1: westlich des Gebäudes

2.4 Soweit Garagen direkt an Fußwegführungen errichtet werden sollen, ist die zum Fußweg orientierte Garagenwand mit einer Fassadenbegrünung zu versehen und dauernd zu erhalten. Zwischen Garagenzufahrten, die parallel zu einem Fußweg verlaufen und dem Fußweg ist mindestens eine Heckenbepflanzung vorzusehen und dauernd zu erhalten.

2.5 Im Bereich des ausgewiesenen östlichen Pflanzstreifens ist auf einer leichten Verwallung eine angelegte Bepflanzung vorzunehmen und dauernd zu erhalten. Diese Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude herzustellen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB).

2.6 Innerhalb der zu den öffentlichen Straßen orientierten Vorgärten ist je Grundstück ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude herzustellen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB).

3.0 Hinweise:

3.1 Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind zwischen einer Höhe von 0,60 m bis 2,50 m über Fahrbahnoberkante von Sichtbehinderungen freizuhalten.

3.2 Es wird darauf hingewiesen, dass un- und frühgeschichtliche Funde, die bei den Bau- und Erdarbeiten im Planungsraum gemacht werden, gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich zu melden.

3.3 Bei Durchführung von Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Einrichtungen bzw. Ver- und Entsorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen.

3.4 Für die Lagerung von Heizöl und anderen grundwassergefährdenden Stoffen sind strenge Maßstäbe anzulegen. Die Zulässigkeit richtet sich nach den geltenden Bestimmungen.

3.5 Folgende Empfehlungen sollten berücksichtigt werden:

- Nutzung regenerativer Energie (Sonnenkollektoren)
- Minimierung von Versiegelungsflächen auf dem Grundstück
- Fassaden- und Dachbegrünung zur Optimierung des Grünanteils
- Nutzung des Regenwassers

4.0 Sonstiges:

Dieser Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Osnabrück rechtsverbindlich (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Melle, 26.06.2001 L. S. gez. Stock Bürgermeister

Melle, 26.06.2001 L. S. gez. Stock Bürgermeister

Melle, 26.06.2001 L. S. gez. Stock Bürgermeister

Melle, 26.06.2001 L. S. gez. Stock Bürgermeister

Melle, 26.06.2001 L. S. gez. Stock Bürgermeister

Melle, 26.06.2001 L. S. gez. Stock Bürgermeister

Melle, 26.06.2001 L. S. gez. Stock Bürgermeister

Melle, 26.06.2001 L. S. gez. Stock Bürgermeister

Melle, 26.06.2001 L. S. gez. Stock Bürgermeister

Melle, 26.06.2001 L. S. gez. Stock Bürgermeister

Melle, 26.06.2001 L. S. gez. Stock Bürgermeister

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 28.03.2001 die Aufstellung dieses Planes beschlossen.

Melle, den 26.06.2001 L. S. gez. Stock Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Baudezernat der Stadt Melle erarbeitet.

Melle, den 26.06.2001 L. S. gez. Buschhausen Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 28.03.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.03.2001 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.04.2001 bis 10.05.2001 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Melle, den 26.06.2001 L. S. gez. Stock Bürgermeister

Der Rat der Stadt Melle hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 28.05.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Melle, den 26.06.2001 L. S. gez. Stock Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am 26.06.2001 rechtsverbindlich geworden.

Melle, den 26.06.2001 L. S. gez. Stock Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Melle, den Bürgermeister

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung von Mängeln der Abwägung nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Melle, den Bürgermeister

Melle, den Bürgermeister

Melle, den Bürgermeister

Melle, den Bürgermeister

Melle, den Bürgermeister

Melle, den Bürgermeister

Melle, den Bürgermeister

Melle, den Bürgermeister

Melle, den Bürgermeister

Melle, den Bürgermeister

Melle, den Bürgermeister

Melle, den Bürgermeister

Melle, den Bürgermeister

Melle, den Bürgermeister

Melle, den Bürgermeister

Melle, den Bürgermeister

Melle, den Bürgermeister

Melle, den Bürgermeister

Melle, den Bürgermeister

Melle, den Bürgermeister

Melle, den Bürgermeister

Melle, den Bürgermeister

Melle, den Bürgermeister

Melle, den Bürgermeister

Melle, den Bürgermeister

STADT MELLE

Bebauungsplan :
„ Lange – Land – Ost „

Stadtteil : Melle – Mitte / Eicken

Maßstab : 1 : 1000

Original
Ausfertigung