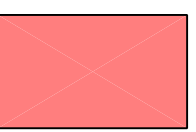




Planzeichenerklärung :

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

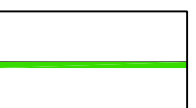
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

Art der baulichen Nutzung			
WA	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	
0.3	0.3	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschos- flächen zur Grundstücksfläche
I	0		
Anzahl der Vollgeschosse			
Bauweise			
Dachform			

6. Verkehrsflächen

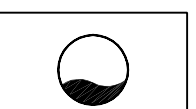


Strassenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsflächen

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung



RRB Regenrückhaltebecken

9. Grünflächen



Grünflächen



Spielplatz

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

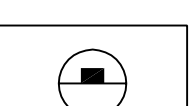


Wasserflächen

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

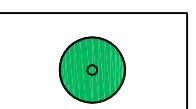


Flächen für Aufschüttungen

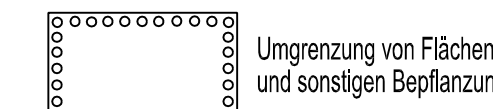


Flächen für Aufschüttungen (Symbol)

13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

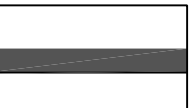


Bäume

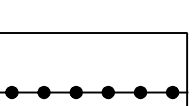


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

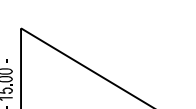
15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes



Sichtdreieck

Textlicher Teil

**zum Bebauungsplan "Rehteich-West", Melle-Mitte (Bakum)**

**1.0 Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) 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 Ziffer 3 und 5 BauNVO - Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen - nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1990.

**2.2** Die im Bebauungsplan ausgewiesenen bzw. in der Begründung zum Bebauungsplan "Rehteich-West" genannten naturräumlichen Ausgleichsflächen werden den Baugrundstücken zugeordnet (§ 8 a Bundesnaturschutzgesetz)

**2.3** Von der westlich verlaufenden L 90 gehen Immissionen aus.

Für die in Kenntnis der L 90 errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Straßenbaustatsträger keine Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

**Teilbereiche 1 – 4: gepl. WA östlich des Lärmschutzwalles**  
Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB (A) am Tag und 45 dB (A) in der Nacht werden teilweise überschritten. Es werden maximal aufgerundet 64/55 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 Lärmpegelbereiche gemäss DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße R' w, res angegeben.

Teilbereich	Ausweisung	Geschos	1	2	3	4
Bereich	Westseiten der Gebäude; Vorderfronten (erforderliches R' w, res)	EG	LPB IV 40 dB	LPB III 35 dB	LPB III 35 dB	LPB II 30 dB
		OG	LPB IV 40 dB	LPB III 35 dB	LPB III 35 dB	LPB II 30 dB
	Nordseiten der Gebäude; Seitenfront (erforderliches R' w, res)	EG	LPB III 35 dB	LPB II 30 dB	LPB II 30 dB	-
		OG	LPB III 35 dB	LPB II 30 dB	LPB II 30 dB	-
	Südseiten der Gebäude; Seitenfront (erforderliches R' w, res)	EG	LPB II 30 dB	LPB II 30 dB	LPB II 30 dB	-
		OG	LPB III 35 dB	LPB III 35 dB	LPB II 30 dB	-

- Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmenden Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. 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 - AWP - (z.B. Terrassen, Freizeite) der Gebäude sind folgendermaßen anzuordnen:  
Teilbereich 1: Südlich des Gebäudes oder im Lärmschatten hinter dem Gebäude oder im Lärmschatten hinter anderen Gebäudeteilen (z.B. Garagen);  
Teilbereich 2: keine Festsetzungen bzgl. AWP  
Teilbereich 3: Südlich des Gebäudes oder im Lärmschatten hinter dem Gebäude oder im Lärmschatten hinter anderen Gebäudeteilen (z.B. Garagen)  
Teilbereich 4: keine Festsetzungen bzgl. AWP;

**2.4** Soweit Gagraren 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** Innerhalb der zu den öffentlichen Straßen orientierten Vorgärten ist je Grundstück ein hochstämmiger, standortweiser 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 ur- und frühgeschichtliche Funde, die bei den Bau- und Erdarbeiten im Planungsraum gemacht werden, gemäss dem Nieders. 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 grundwassergefährdeten Stoffen sind strenge Maßstäbe anzulegen. Die Zulässigkeit richtet sich nach den geltenden Bestimmungen.

**3.5** Folgende Empfehlungen sollten berücksichtigt werden:  
- Nutzung regenerativer Energie (Sonnenkollektoren etc.)  
- Minimierung von Versiegelungsflächen auf dem Grundstück  
- Fassaden- und Dachbegrünungen 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

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 12.12.2000 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. Schönfeld  
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 12.12.2000 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 ausgelegt.

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 26.06.2001 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 19.09.2003 rechtsverbindlich geworden.

Melle, den 19.09.2003      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

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Liegenschaftskarte:  
Maßstab: 1 : 1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11. Juli 1994 (Nds. GVBl. S. 300)). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Osnabrück, den .....  
Katasteramt Osnabrück      (Unterschrift)

Übersichtskarte

**Stadt Melle**

**Bebauungsplan " Rehteich - West "**

Stadtteil: Melle - Mitte ( Bakum )

M 1:1000

☐ Original  
☐ .Ausfertigung