



**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte V 2073/94  
Liegenschaftskarte: 5990C.D 5985A.B Barhausen 1  
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.1.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.10.1994). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ortsabrück, den 29.01.96

Katasteramt Ortsabrück - gez. I.A. Dr. Wessel VOR

**Digitale Planumsetzung**

Der Entwurf des analogen Bebauungsplans wurde digital umgesetzt von:  
promag  
Gesellschaft für Geoinformationssysteme mbH  
Groeneweg 1a  
49324 Melle  
Telefon: 05422/9555-30 Fax: 05422/9555-60

**Textlicher Teil**

zum Bebauungsplan "Wohnpark Groenen Feld", Melle-Buer

1.0 Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsentscheidungs- und Informationsgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 468) und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.06.1992 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.1990 (Nds. GVBl. S. 113 ff.), hat der Rat der Stadt Melle diesen Bebauungsplan, bestehend aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie aus der Planfassung 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 4 und 5 BauN-VO - Gartenbaubetriebe, Tankstellen - nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2.2 In dem im Planungsraum ausgewiesenen "Sondergebiet - Schießsportanlage" sind die Nutzungen so zu betreiben, daß an den Ge-  
bäuden der angrenzenden WA-Gebiete die Immissionshörschwellen von 50 dBA (A) - tags/nachts - nicht überschritten werden.

2.3 Die maximale Firsthöhe der Hauptbaukörper darf innerhalb der zweigeschossig ausgewiesenen Bereiche, gemessen in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite, das Maß von 10 m nicht überschreiten; die Mindestfirsthöhe muß, ebenfalls gemessen von der Oberkante der fertigen Straßen, 7 m betragen. Übergreifende Bauweise, z.B. Schrägschiefer, Fächerabschnitt bleiben bei der Bemessung der Höhe unberücksichtigt. Bezugspunkt im Gebäude ist die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss.

2.4 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten privaten Pflanzstellen sind mit standorttreuem Gehölz in gestaffelter Form zu bepflanzen - sowohl Bäume als auch Sträucher - Die Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude herzustellen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB) und dauerhaft zu erhalten. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in diesen Straßen unzulässig.

2.5 Seitliche Grundstücksgrenzen sind in einer Breite von 2 m mit standorttreuer Strauchbepflanzung - evtl. auch kleinblütige Solitärsträucher - zu versehen. Diese Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen von der Bepflanzungspflicht sind die Bereiche, in denen Grenzgaragen nach der Nds. Bauordnung oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einschließlich der dazugehörigen Zufahrten errichtet werden sollen (§ 5 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB).

2.6 Innerhalb der zu den öffentlichen Straßen orientierten Vorgärten ist je Grundstück mindestens ein hochstämmiger, standorttreuer Laubbau zu pflanzen. Diese Pflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude herzustellen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB) und dauerhaft zu erhalten.

2.7 Die in der Planfassung - aus dem Grünordnungsplan entwickelten - ausgewiesenen "naturnahen Ausgleichsflächen" werden gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz den Baugrundstücken zugeordnet.

2.8 Um die Verdrängung der Wohnfläche 1 - 15 ist eine Freizeitzone von 1,00 m von jeglicher Bebauung - auch fester Einfriedung - freizuhalten.

3.0 Hinweise

3.1 Die Flächen der innerhalb der im Plan dargestellten Schrägschneide dürfen in mehr als 0,60 m über Höhe der Fahrbahn der angrenzenden Straßen in der Sicht nicht verengt werden (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB).

3.2 Es wird darauf hingewiesen, daß ur- und frühgeschichtliche Funde, die bei den Bau- und Erdarbeiten im Planungsraum gemacht werden, gemäß dem Nds. 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 Es wird empfohlen, auf den Grundstücken Anlagen zur Regenwasserentwertung vorzusehen. Hingewiesen wird hierzu auf das "Förderprogramm der Stadt Melle für Regenwasserentwertung".

3.5 Hingewiesen wird auch auf das Förderprogramm der Stadt Melle "Grün in die Stadt" - Pflanzen von Laubgehölzen in den Gärten im Straßenbereich sowie Fassaden- und Dachbegrünung -.

3.6 Auf die unmittelbare Nähe der Schießsportanlage, des Festplatzes, der Sportplatzanlage sowie der Kleinsportanlage wird hingewiesen. Bei ungünstigen Witterungsbedingungen sind evtl. kurzfristige Beeinträchtigungen nicht auszuschließen.

4.0 Die Satzung wird mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigungsverfahrens rechtsverbindlich (§ 12 BauGB).

Melle, 20.06.1995

gez. Schwerdtmann L.S. gez. Eberhardt  
Bürgermeister Stadtdirektor

### Planzeichenerklärung

**Art der baulichen Nutzung**

- WA Allgemeines Wohngebiet
- Flächen für Versorgungsanlagen (Paragraf 5 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 6, Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB)
- SG Sondergebiet (Schießsportanlage)
- Flächen für die Wasserwirtschaft
- Flächen für den Wald

**Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinie, Baugrenzen**

- II Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- 1,1 Anzahl der Vollgeschosse (Zwiegend)
- 1,3 Grundflächenzahl
- 1,4 Geschößflächenzahl
- Baugrenze
- offene Bauweise
- Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung
- vorhandene Grundstücksgrenzen

**Verkehrsflächen**

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Parkfläche
- Zu- und Ausfahrtverbot
- Fuß- u. Radweg
- Sichtdreieck

**Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- Öffentliche Grünflächen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmen nach Paragraf 8a BldtSchG.)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Paragraf 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB) (priv. Pflanzstreifen)
- Öffentliche Kinderspielfläche
- Parkanlage
- anzupflanzende Sträucher
- anzupflanzende Bäume (gem. Paragraf 9 Abs. 1 Ziffer 25a + b i. Vergl. auch Paragraf 178 BauGB)

**Sonstige Festsetzungen**

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- vorh. 10 kV-Erdkabel
- vorh. HD-, Erdgasleitung
- vorh. Steuerkabel
- Abfall (Stellfläche für Müllgefäße am Abfahrtag)
- Elektrizität
- Abklärung
- Wasser (RRB)
- Wasserfläche
- Umgrenzungen von Schutzgebieten u. Objekten im Sinne des Naturschutzrechts (Paragraf 5 Abs. 6 Paragraf 9 Abs. 6 BauGB.)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 01.02.1995 die Aufstellung dieses Planes beschlossen.

Melle, den 20.06.1995

L.S. gez. Eberhardt  
Stadtdirektor

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

Melle, den 20.06.1995

gez. Buschhausen  
Stadtsaurat

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 01.02.1995 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.02.1995 öffentlich bekanntgegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 07.03.1995 bis 07.04.1995 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Melle, den 20.06.1995

L.S. gez. Eberhardt  
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Melle hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3(2) BauGB in seiner Sitzung am 20.06.1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Melle, den 20.06.1995

L.S. gez. Eberhardt  
Stadtdirektor

Im Anzeigungsverfahren gemäß § 11(3) BauGB habe ich mit Verfügung vom 23. Mai 1996 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Ortsabrück, 23. Mai 1996

L.S. Landkreis Ortsabrück  
Der Oberkreisdirektor  
gez. I.A. Gerald Bruns

Die Durchführung des Anzeigungsverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am 29.06.96 im Amtsblatt für den Landkreis Ortsabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 29.06.96 rechtsverbindlich geworden.

Melle, den 09.07.96

L.S. gez. I.A. Halerkamp  
Stadtdirektor

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

Melle, den \_\_\_\_\_

Stadtdirektor

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 \_\_\_\_\_

Stadtdirektor

Übersichtskarte M 1 : 5000

## Stadt Melle

### Bebauungsplan

"Wohnpark Groenen Feld"

Stadtteil: Melle - Buer

Masstab 1 : 1000