



Planzeichenerklärung:

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, § 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

1.1.2. Reine Wohngebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.4. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
WA	0,4	0,8
II	ED	SD
SD		
Dachform		

6.Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

6.1.Strassenverkehrsflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses. (§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

10.3. Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs.2 Nr.9 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB)

12.2. Flächen für Wald

13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

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

Anpflanzen: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

15.12. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

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)

Textlicher Teil

Zum Bebauungsplan „Meller Berg“ - Östlich der Bergstraße -

1.0 Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) sowie des § 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Melle diesen Bebauungsplan, bestehend aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen, den Gestaltungsfestsetzungen sowie aus der Planfassung, als Satzung beschlossen.

2.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 In dem als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesenen Bereich sind die Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 (Laden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) nicht zulässig

2.2 Mindestgröße der Grundstücke 1.500 qm

2.3 Die maximale Firsthöhe der Hauptbaukörper darf gemessen in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite, das Maß von 9,00 m, sowie die maximale Traufhöhe von 6,00 m nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile, z.B. Schornstein, Fahrstuhlschacht bleiben bei der Bemessung der Höhe unberücksichtigt. Bezugspunkt im Gebäude ist die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss.

2.4 Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 50 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht werden teilweise überschritten. Es werden maximal aufgerundet 51/51 dB(A) (Tag/Nacht) erreicht.
Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße R' wres angegeben.

Einstufung
Lärmpegelbereiche (LPB) : Süd-, West- und Ostseiten der Gebäude
Vorder- und Seitenfronten (erforderliches R'wres)
Geschoss : EG und OG
Teilbereich Ausweisung WA : LPB III 35 dB

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten 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.

2.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten privaten Pflanzstreifen sind mit standortheimischen Gehölzen 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 Bau GB) und dauerhaft zu erhalten. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind Streifen unzulässig.

2.2 Innerhalb der zu der Erschließungsstraße orientierten Vorgärten ist je Grundstück mindestens ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Diese Pflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude herzustellen (§ 9 Abs.1 Ziffer 25 a BauGB) und dauerhaft zu erhalten.

2.3 Die weitere Gartenbepflanzung ist mit heimischen Gehölzen anzustreben.

2.4 Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind soweit wie möglich zu erhalten und während der Bautätigkeit zu schützen.

2.5 Ein Walnussbaum und eine Eiche sind im Bereich der Wohnstraße zu erhalten.

3.0 Hinweise

3.1 Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind zwischen einer Höhe von 0,60 Meter bis 2,50 Meter 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, gem. dem Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30-05-1978 meldepflichtig sind. Es wird gebeten die Funde unverzüglich zu melden

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

3.4 Das Baugebiet befindet sich im Heilquellen-Schutzgebiet.

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

3.6 Auf die unmittelbare Nähe der Waldbühne mit ihren musikalischen Theateraufführungen wird hingewiesen.

3.7 Folgende Empfehlungen sollten berücksichtigt werden:

Nutzung regenerativer Energien (Sonnenkollektoren ect.)
Minimierung von Versiegelungsflächen auf dem Grundstück
Fassaden- bzw. Dachbegrünungen zur Optimierung des Grünanteils
Nutzung des unbelasteten Regenwassers der Dachflächen als Brauchwasser (Zisterne)

4.0 Sonstiges

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

Melle, den 03.09.2003

L.S. gez. Stock
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 26.03.2003 die Aufstellung dieses Planes beschlossen.

Melle, den 03.09.2003 L.S. gez. Stock
Bürgermeister

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

Melle, den 03.09.2003 L.S. gez. Schönfeld
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 26.03.2003 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 12.04.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.04.2003 bis 23.05.2003 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Melle, den 03.09.2003 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 03.09.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Melle, den 03.09.2003 L.S. gez. Stock
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Melle hat am den ursprünglichen Satzungsbeschluß ergänzt.

Melle, den

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 15.03.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 15.03.2004 rechtsverbindlich geworden.

Melle, den 15.03.2004 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).

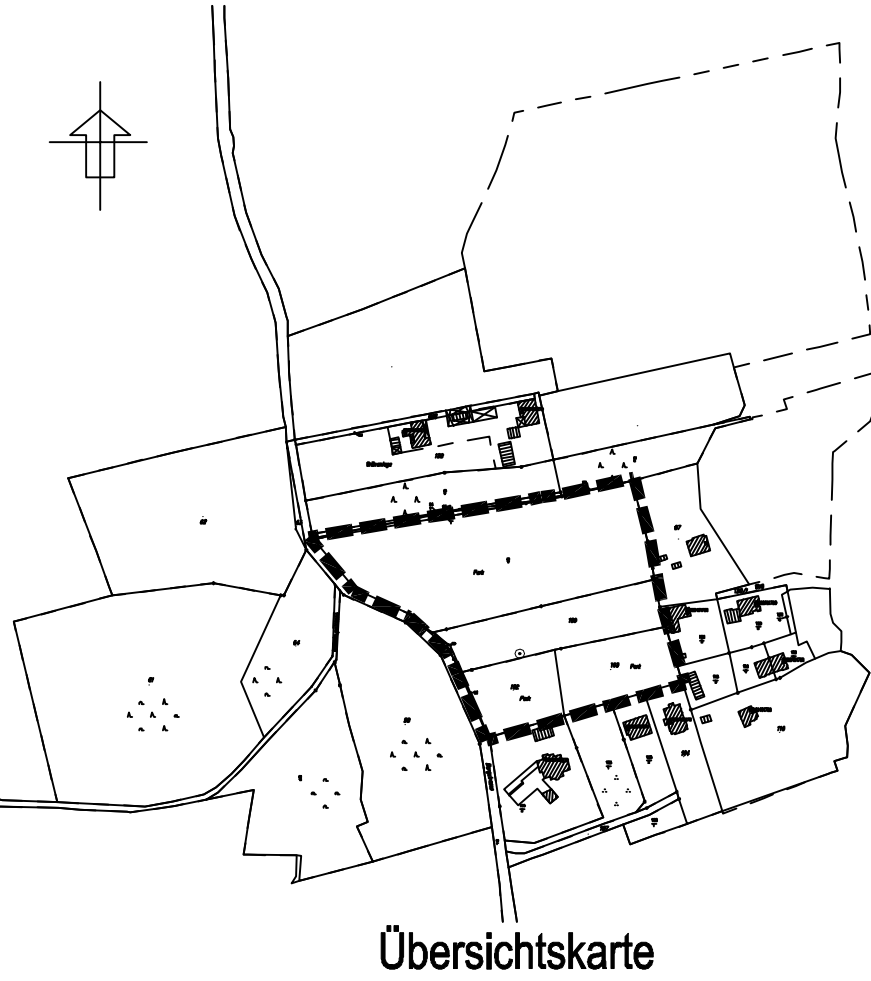
Melle, den

.....
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



Übersichtskarte

STADT MELLE

Bebauungsplan :
„ Östlich Bergstraße „

Stadtteil : Melle – Mitte

Maßstab : 1 : 1000

Original
Ausfertigung