

Planzeichenerklärung :

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

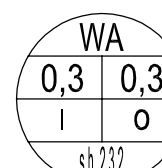
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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



Baugrenze



Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche Verhältnis der Summe der Geschos- flächen zur Grundstücksfläche

Anzahl der Vollgeschosse Bauweise

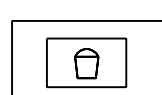
- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

6.1. Strassenverkehrsflächen

6.2. Strassenbegrenzungslinie

- 9. Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Grünflächen



Spielplatz

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

10.1. Wasserflächen

- 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)

Bäume

- 15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Sichtdreieck

Planunterlage L 4 - 35 / 2000

Kartellgrundlage: Liegenschaftskarte
Liegenschaftskarte: Bannien Flur 2
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 12.01.2000). 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 20.02.2003
Katasteramt Osnabrück

L.S.

gez. I.A. Ritterhoff
(Vormerkungsberechtigter)
(Unterschrift)

Textlicher Teil

zum Bebauungsplan " Zwischen Birkenstraße und Sandhorstweg ", Melle - Bruchmühlen (Bannien)

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. 3.4 und 5 BauNVO - Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen - nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1990.

2.2 Die in der Begründung zum Bebauungsplan " Zwischen Birkenstraße und Sandhorstweg " benannten naturräumlichen Ausgleichsflächen werden den Baugrundstücken zugeordnet (§ 8a Bundesnaturschutzgesetz).

2.3 Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bundesautobahn - A 30 und der Kreisstraße 207 - Bruchmühlener Straße beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Lärmimmissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bauleistungsnehmer keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

2.3.1 In dem entsprechend gekennzeichneten Bereich werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB (A) am Tag und 45 dB (A) in der Nacht überschritten. Es werden maximal 59/53 dB (A) (Tag/Nacht) erreicht.

Im Plangebiet sind die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen bezüglich der Grundstücke im Bereich 1 (sh. Abgrenzung in der Planzeichnung) in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Nordwest- bis Nordostseiten in den Lärmpegelbereich IV (erf. R_{wa} = 40 dB) gem. DIN 4109 " Schallschutz im Hochbau " einzustufen. Für die Südwestseiten gilt der Lärmpegelbereich III (erf. R_{wa} = 35 dB). Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, die aus Gründen des Immissionsschutzes an den Gebäudeseiten, die in der Planzeichnung / Lärmpegelbereiche eingestuft sind (sh. Planzeichnung) bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten 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.

Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen usw.) sind nur südwestlich bis südöstlich der Gebäude im Lärmschatten gegenüber der A 30 zulässig.

2.3.2 In dem entsprechend gekennzeichneten Bereich werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB (A) am Tag und 45 dB (A) in der Nacht überschritten. Es werden maximal 59/52 dB (A) (Tag/Nacht) erreicht.

Im Plangebiet sind die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen bezüglich der Grundstücke im Bereich 2 (sh. Abgrenzung in der Planzeichnung) in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Nordwest- bis Nordostseiten in den Lärmpegelbereich III (erf. R_{wa} = 35 dB) gem. DIN 4109 " Schallschutz im Hochbau " einzustufen. Für die Südwestseiten gilt der Lärmpegelbereich II (erf. R_{wa} = 30 dB). Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes an den Gebäudeseiten, die in der Planzeichnung / Lärmpegelbereiche eingestuft sind (sh. Planzeichnung) bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten 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.

Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, usw.) sind nur südwestlich bis südöstlich der Gebäude im Lärmschatten gegenüber der A 30 zulässig.

2.3.3 In dem entsprechend gekennzeichneten Bereich werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB (A) am Tag und 45 dB (A) in der Nacht nachts überschritten. Es werden maximal 55/50 dB (A) (Tag/Nacht) erreicht.

Im Plangebiet sind die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen bezüglich der Grundstücke im Bereich 3 (sh. Abgrenzung in der Planzeichnung) in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Nordwest- bis Nordostseiten in den Lärmpegelbereich III (erf. R_{wa} = 35 dB) gem. DIN 4109 " Schallschutz im Hochbau " einzustufen. Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes an den Gebäudeseiten, die in der Planzeichnung / Lärmpegelbereiche eingestuft sind (sh. Planzeichnung) bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten 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.

2.4 Innerhalb der zu den öffentlichen Straßen orientierten Vorgärten ist je Grundstück ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Bezugserstellung der Gebäude herzustellen (§ 9 Abs.1 Ziffer 25a 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 der 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 Folgenden Empfehlungen sollten berücksichtigt werden:

- Nutzung regenerativer Energie (Sonnenkollektoren etc.)
- Minimierung von Versiegelungsflächen auf dem Grundstück
- Fassaden- sowie Dachbegrünungen zur Optimierung des Grünanteils.

4.0 Sonstiges:

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

Melle, 28.02.2000

gez.Stock

L.S.

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 28.09.1999 die Aufstellung dieses Planes beschlossen.

Melle, den 28.03.2000

L.S.

gez.Stock

Bürgermeister

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

Melle, den 28.03.2000

gez. Buschhausen

Baudezernat

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 28.09.1999 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 02.10.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 12.10.1999 bis 12.11.1999 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Melle, den 28.03.2000

L.S.

gez.Stock

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Melle hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB. In seiner Sitzung am 28.03.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Melle, den 28.03.2000

L.S.

gez.Stock

Bürgermeister

Im Anzeigeverfahren gemäß § 11 (3) BauGB habe ich mit Verfügung vom AZ:
- Unter Erteilung von Auflagen / Maßgaben - Keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Melle, den

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.02.2001 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 15.02.2001 rechtsverbindlich geworden.

Melle, den 19.02.2001

L.S.

gez.Stock

Bürgermeister

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

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



Stadt Melle

Bebauungsplan
" Zwischen Birkenstraße und Sandhorstweg "

Stadtteil : Melle - Bruchmühlen

Maßstab: 1 : 1000

☐ Original
☐ Ausfertigung