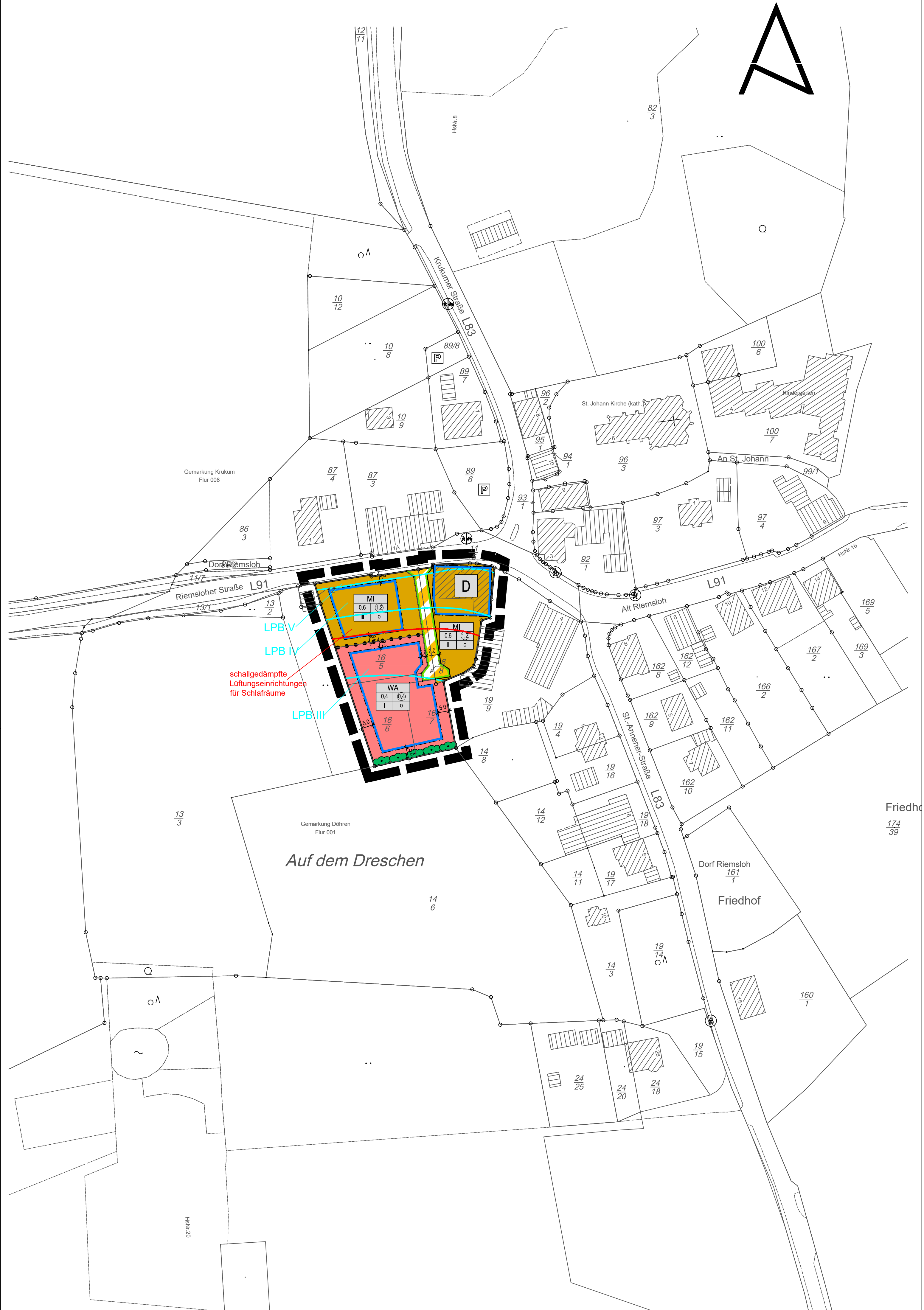




Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenvordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

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

Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(hier private Verkehrsfläche)

Straßenbegrenzungslinie

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)

Erhaltung: Stäucher

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB)

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

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

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

Lärmpegelbereiche (LPB)

schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen für Schlafräume

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschossflächenzahl (GFZ)

Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche

Anzahl der Vollgeschosse

Bauweise

Dachform

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(hier private Verkehrsfläche)

Straßenbegrenzungslinie

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)

Erhaltung: Stäucher

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB)

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

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

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

Lärmpegelbereiche (LPB)

schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen für Schlafräume

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Döhren, Flur 1

Maßstab: 1:1000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung“
© Januar 2019

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.02.2019).
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.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
Katasteramt Osnabrück

Dienstseigel

Geschäftsnummer: L4-577/2018

Osnabrück,.....

.....
(Unterschrift)

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)
1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).
1.1.2 In den Mischgebieten (MI) gem. § 6 BauNVO sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO sonst zulässigen Nutzungen nicht zulässig (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).
1.1.3 In den Mischgebieten sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
1.1.4 In den Mischgebieten sind die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.2 Überbaubare Grundstücksfläche
1.2.1 Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports als auch sonstige Nebenanlagen die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind zu den öffentlichen Straßen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

1.3 Erschließung
1.3.1 Die Erschließung von Baugrundstücken in 2. Reihe (Hinterlandbebauung) ist so herzustellen, dass eine Zuwegung durch Rettungskräfte gemäß § 4 NBauO i. v. m. § 1 DVO-NBauO möglich ist.

1.4 Umwelt
1.4.1 Grundstückseinfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50m mit standortheimischen Gehölzen, wahlweise in Kombination mit sichtdurchlässigen Zaunanlagen, zulässig.
Hierzu sind die Pflanzen der nachfolgenden Liste zu verwenden: Hasel (*Corylus avellana*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) Hartriegel (*Cornus sanguineum*), Kornekirsche (*Cornus mas*), Traubenholunder (*Sambucus racemosa*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Flammenhüthen (*Evonymus europaea*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Ohrweide (*Salix aurita*), Grauweide (*Salix cinerea*).

1.5 Emissionen/Immissionen
1.5.1 In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind für Neubauten bzw. bauliche Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße (erf. R_{W, res}) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dach, etc.) einzuhalten, wenn dort Bebauung vorgesehen ist:

Lärmpegelbereich (LPB)	erf. R _{W, res} für Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Unterrichtsräumen u.ä.	erf. R _{W, res} für Büroräumen u.ä.
LPB III	35 dB(A)	30 dB(A)
LPB IV	40 dB(A)	35 dB(A)
LPB V	45 dB(A)	40 dB(A)

1.5.2 In den mit der roten Grenzwertlinie gekennzeichneten Bereichen sind zur Einhaltung der normierten Werte, nachts bei Neubau bzw. baulichen Änderungen, im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen, schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, welche die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern dürfen. Ausgenommen hiervon sind das komplet von der Straße „Alt Riemsloh“ abgewandten Fassadenseiten und Räume, die sich von ruhiger Seite belüften lassen. Alternativ kann auf schallgedämpfte Lüftungssysteme bei einem entsprechenden gutachterlichen Einzelnachweis verzichtet werden.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Dächer
2.1.1 Flachdächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachbegrünung herzustellen.
2.1.2 Garagen und sonstige Anbauten sowie Vorbauten an Hauptgebäuden, die mit einem Flachdach errichtet werden, sind mit einer Dachbegrünung herzustellen.
2.1.3 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie solche die nach Landesrecht im Bauwuch zulässig sind und mit einem Flachdach errichtet werden, sind mit einer Dachbegrünung herzustellen.

3. Hinweise
Archäologische Bodenfunde
Vor Beginn der Erdarbeiten muss die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück rechtzeitig unterrichtet werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren – z. B. Versteinerungen – die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landes Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Artenschutzrechtliche Bestimmungen gem. § 44 BNatSchG
Bau- und Erschließungsmaßnahmen, die z. B. durch die Rodung von Gehölzen zu einer Entfernung von Brutmöglichkeiten und damit zur Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG führen, dürfen nur nach Abschluss der Brutaison und vor Beginn der neuen Brutaison (also zwischen Anfang August und Anfang März) durchgeführt werden.

Erschließung
Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke ist mit dem Tiefbauamt der Stadt Melle und der Bauordnung abzustimmen. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

Von den Landesstraßen 83 und 91 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Sonstiges
Die in dieser Satzung genannten Verordnungen, DIN Normen etc. liegen bei der Stadt Melle zur Einsicht bereit.

Durch den Bebauungsplan „Ortskern Riemsloh – westliche Teiländerung“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Ortskern Riemsloh“ (Ursprungsplan) teilweise überplant. Mit Inkrafttreten der westlichen Teiländerung des Bebauungsplans „Ortskern Riemsloh“ werden für den dargestellten Geltungsbereich alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans unwirksam.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der aktuell gültigen Fassung, der §§ 66 und 64 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46 – VORIS 21072), in der aktuell gültigen Fassung und des § 10 und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Melle diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der örtlichen Bauvorschrift, der Berichtigung des Flächennutzungsplans und der Begründung als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Melle, den.....
.....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am..... die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am..... ortsüblich bekanntgemacht.

Melle, den.....
.....
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde vom Baudezernat der Stadt Melle ausgearbeitet.
Melle, den.....
.....
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am..... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 13 a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans und der Begründung haben vom..... bis..... gem. § 13 a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Melle, den.....
.....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Melle hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 13 a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

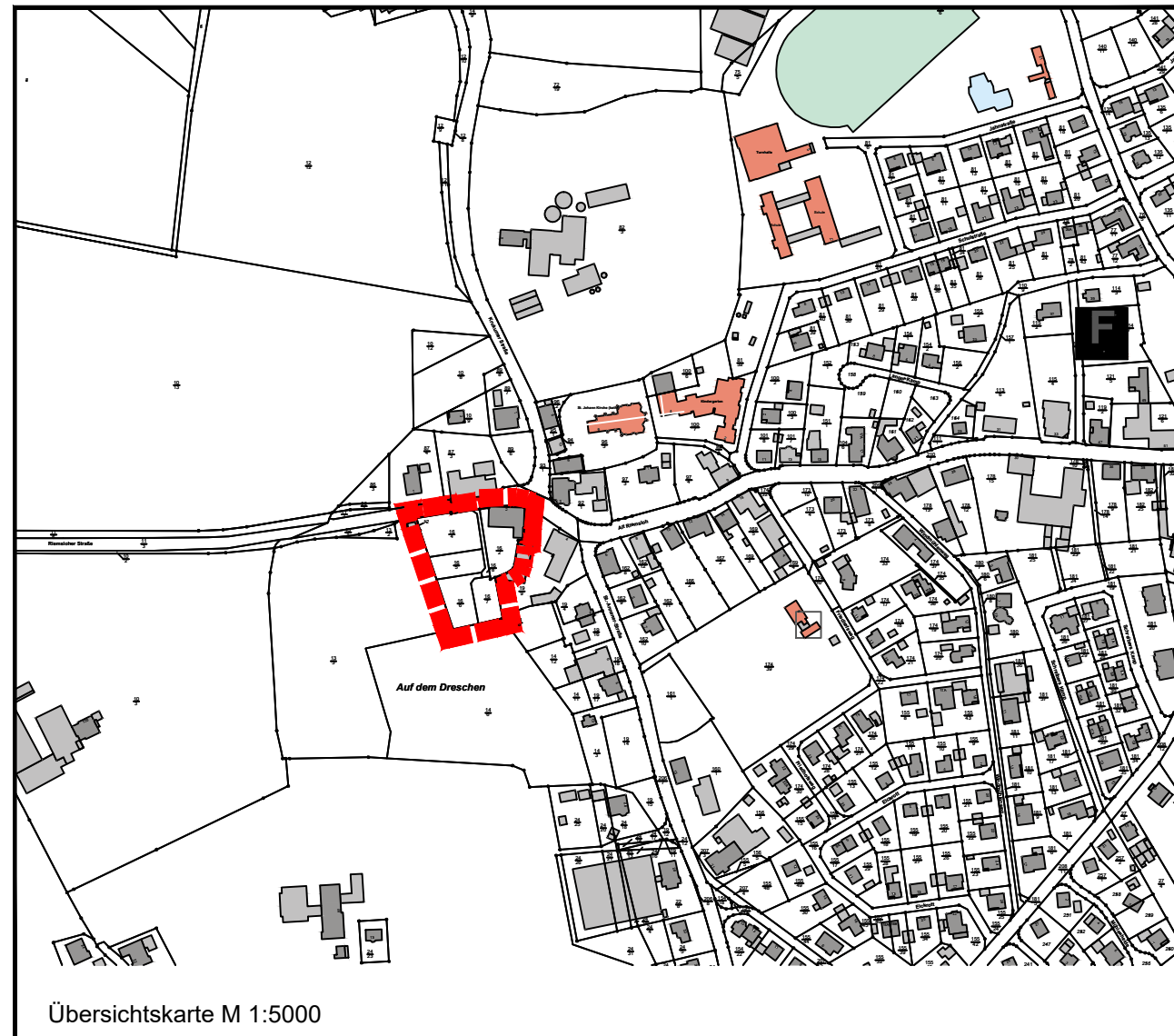
Melle, den.....
.....
Bürgermeister

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

Melle, den.....
.....
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplans ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs.1 S. 1 Nr. 1 – 3 BauGB nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs.1 Nr. 1 BauGB).

Melle, den.....
.....
Bürgermeister



Planverzeichnis: Y:\STADTPLANUNGS\Plan07_Riemsloh\BPlan\OrtskernRiemsloh-westl\BebauungsEntwurf

Entwurfsbearbeitung:

Melle, den 28.01.2019

bearbeitet:	Datum:	gezeichnet:
gezeichnet:	11.2018	He.
geändert:	01.2019	He.

Bebauungsplan

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)
"Ortskern Riemsloh -westliche Teiländerung"
mit örtlichen Bauvorschriften
Stadtteil: Melle - Riemsloh

Bebauungsplan:
Entwurf

Maßstab: 1:1000