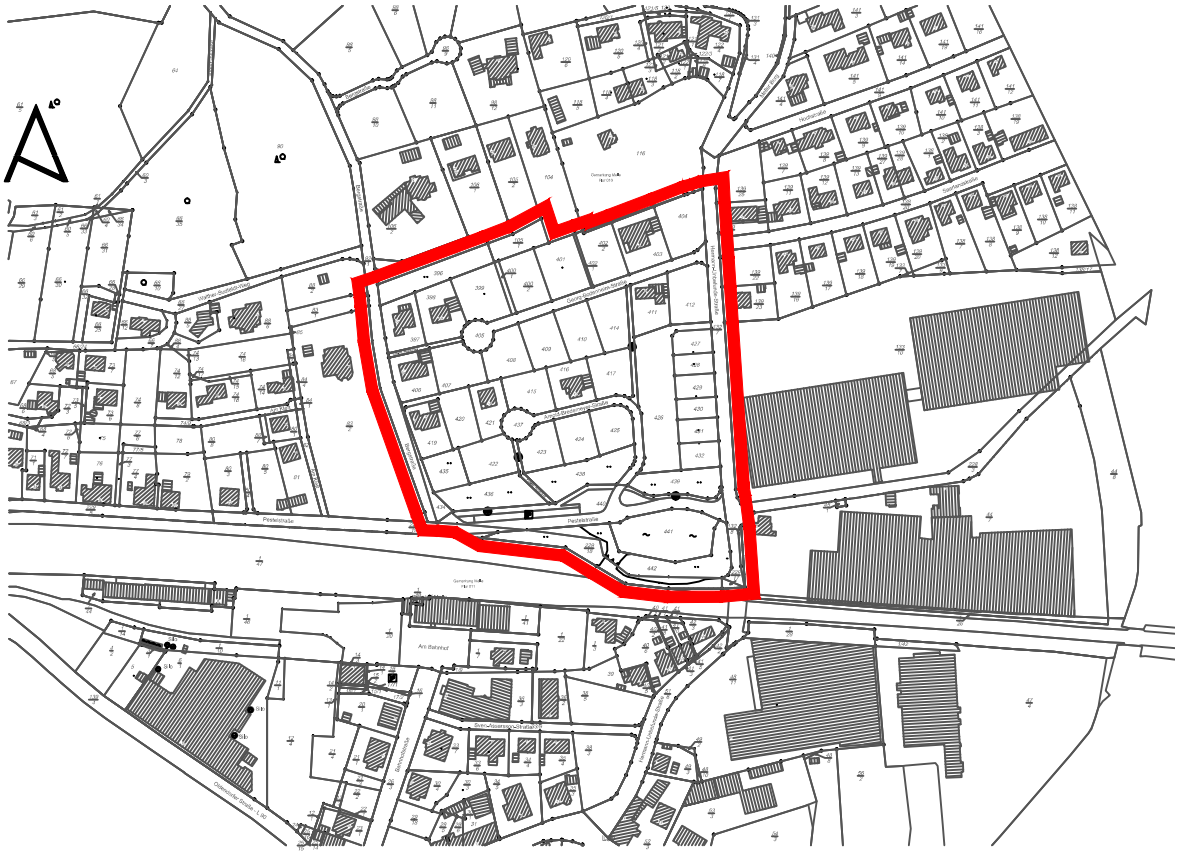


Übersichtskarte M 1:5000

Planverzeichnis: Y:\STADTPLANUNG\Bebauungspläne\01_Melle-Mitte\Bplan Nördlich Pestelstraße-1. Änderung\Entwurf

Entwurfsbearbeitung:

Melle, den 31.10.2016

	Datum:	gezeichnet:
bearbeitet:		
gezeichnet:	08_2016 09_2016	He. He.
geändert:	10_2016	He.

Bebauungsplan

"Nördlich Pestelstraße - 1. Änderung"

mit örtlicher Bauvorschrift

Stadtteil: Melle - Mitte

Bebauungsplan:
Entwurf

Maßstab ~~1:1000~~

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 4 Abs. 1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die laut § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Wohngebiet wird eine Eingeschossigkeit mit einer maximalen Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdächern die Attika) von 4,0 m über gewachsener Geländeoberkante festgelegt. Die gewachsene Geländeoberkante ergibt sich aus den in der Karte „Höhenpunkte“ (siehe Begründung) festgestellten Punkten. Die Traufhöhe ist an jedem Punkt der Gebäudewand zur gewachsenen Geländeoberkante nachzuweisen. Die Festsetzung gilt für Vollgeschosse.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

1.3.1 Für das Wohngebiet wird eine maximale GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,4 sowie Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.
1.3.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht im Bauwich zulässig sind, wie beispielsweise Garagen und Carports, sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur innerhalb des Baufeldes zulässig. Fuß- und Radwege sowie Rettungswege gelten in diesem Zusammenhang nicht als öffentliche Verkehrsfläche.

1.4 Brandschutz/ Rettungswege

Das reibungslose und ungehinderte Ein- und Ausfahren mit Rettungsfahrzeugen ist jederzeit sicherzustellen.
Das Lichtraumprofil von 3,50 x 3,50 m auf den 3,00 m breiten Rettungs- und Notfahrwegen ist einzuplanen und jederzeit freizuhalten.
Das Regenrückhaltebecken ist als Löschwasserteich gemäß DIN 14210 herzustellen und zu erhalten.

1.5 Immissionsschutz

1.5.1 aktiver Lärmschutz
Es ist zweiteiliger aktiver Lärmschutz in Form ~~einer Wand~~ eines Walls nördlich der Pestelstraße/an der Bergstraße (l = 82 m) und ~~als Kombination von~~ eines Walls (l = ca. 140 m) ~~und aufgesetzter Wand (l = 201 m)~~ (sh. Anlage 4) südlich der Pestelstraße/an der Hermann-Unbefunde-Straße vorzusehen.
1.5.2 Teilbereich mit Festsetzungen zum passiven Lärmschutz:

- Die **Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen,** in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 “Schallschutz im Hochbau” einzustufen.

		Geschoss	Teilbereiche					
			1	2	3	4	5	6
Einstufung Lärmpegel-bereiche (LPB ; erforderliches	Fassade zur Bahnlinie	EG	LPB IV 40 dB	LPB IV 40 dB	LPB V 45 dB	LPB IV 40 dB	LPB III 35 dB	LPB III 35 dB
		OG	LPB V 45 dB	LPB IV 40 dB	LPB V 45 dB	LPB IV 40 dB	LPB IV 40 dB	LPB III 35 dB

$R'_{w, res}$)	Fassade Richtung West	EG	LPB IV 40 dB	LPB IV 40 dB	LPB III 35 dB	LPB IV 35 dB	LPB III 35 dB	LPB III 35 dB
		OG	LPB IV 40 dB	LPB III 35 dB	LPB III 35 dB	LPB IV 40 dB	LPB III 35 dB	LPB III 35 dB
	Fassade Richtung Ost	EG	LPB III 35 dB	LPB IV 40 dB	LPB IV 40 dB	LPB III 35 dB	LPB III 35 dB	LPB III 35 dB
		OG	LPB IV 40 dB	LPB IV 40 dB	LPB V 45 dB	LPB III 35 dB	LPB III 35 dB	LPB III 35 dB

- Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern an der Fassade zur Bahnstrecke und an den Seitenfassaden der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen und noch zu ermittelnden Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
- Im Teilbereich 3 sind die Außenwohnbereiche auf den Westseiten der Gebäude anzuordnen.

In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Planungsamt der Stadt Melle vollständig zur Einsicht bereitgehalten.

1.6 Grünanlagen und Kompensation

In den eingezeichneten privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen inklusive Nebenanlagen ausgeschlossen.
Die Ausgleichsflächen sind entsprechend dem im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen- und Gestaltungskonzept herzurichten.

2.0 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

2. 1 Dachneigung

Es wird eine Dachneigung von 0° bis maximal 30° festgesetzt.

2.2 Dachfarbe

Die Dachfarbe der Gebäude wird in den Farben anthrazit und schwarz festgelegt. Zinkdächer sowie eine Dachbegrünung sind ebenfalls zulässig. Es sind folgende RAL-Farben zugelassen:
Anthrazit: 7016, 7021
Schwarz: 7021, 9005, 9011, 9017
Grau: 7004, 7005, 7015

2.3 Firstrichtungen

Die Firstrichtung wird in Ost-Westrichtung festgesetzt.

2.4 Außenwände

Die Außenwände sind mindestens zu 70% verputzt oder aus Glas anzufertigen.
Alle weiteren Materialien und der Putz sind in weiß/ beige und grau herzustellen. Dazu sind folgende RAL-Farben zugelassen:
Weiß/ Beige: 1001,1013,1014, 1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016
Grau: 7004, 7005, 7023, 7030, 7035, 7038, 7040, 7042, 7045, 7047
Garagen sind ebenfalls verputzt herzustellen. Hierbei sind die o.a. ~~RAL-~~Farben zu verwenden. Carports können in Holzbauweise hergestellt werden.

2.5 Einfriedungen
Straßenseitig sind feste Einfriedungen wie Mauern etc. bis maximal 1,50 m Höhe zulässig. In einer Höhe über 1,50 m sind Einfriedungen nur in Form von Hecken zulässig.

2.6 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ansonsten richten sich die Vorschriften nach der NBauO.

3. Ausnahmen
gemäß § 66 NBauO und § 31 Abs. 1 BauGB

3.1 Dachfarbe
Von den festgesetzten RAL- Dachfarben kann abgewichen werden, wenn die Farben den Farbtönen des Punktes 3.2 der RAL-Karte gleichen. Maximale Abweichung sollte 1 Nuance nach oben oder unten sein.

3.2 Außenwände
Von den festgesetzten RAL- Außenwandfarben kann abgewichen werden, wenn die Farben den Farbtönen des Punktes 3.4 der RAL-Karte gleichen. Maximale Abweichung sollte 1 Nuance nach oben oder unten sein. Die natürliche Farbgebung von verwendeten Materialien ist dann ausnahmsweise zulässig, wenn sie den RAL-Farben in einer Weise entsprechen, die der oben angeführten Ausnahme entsprechen, z.B. Sandstein.

3.3 Baulinie
Für Gebäude die auf einem Grundstück an einem Wendehammer errichtet werden, müssen diese die Baulinie aufgrund der Rundung nicht mit der gesamten Gebäudelänge berühren. Jedoch ist das Gebäude mit einer Ecke auf der Baulinie zu platzieren.

Die Baulinie darf mit untergeordneten Gebäudeteilen, wie z. B. Vordächern, geringfügig, aber maximal 1,50 m, überschritten werden.

4. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

4.1 Bebauungspläne
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird der im Geltungsbereich bisher rechtskräftige Bebauungsplan „Zwischen Waldstraße und Hermann-Unbefunde Straße“ für den Teilbereich unwirksam, für den dieser Bebauungsplan gilt. Er wird durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

4.2.Bodenfunde
Archäologische Bodenfunde gem. §14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz:
Sollten bei den geplanten Bau-und Erdarbeiten ur-oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

4.3 Verkehrs- und Gewerbelärm
Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bahnstrecke 2992 (Rheine - Löhne) im Süden beeinflusst. Von der genannten Verkehrsanlage gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger

keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Die Orientierungswerte für (WA) der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden teilweise überschritten. Es werden unter Beachtung des aktiven Lärmschutzes in den Obergeschossen maximal rd. 58 / 59 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.

Darüber hinaus ist eine Teilfläche westlich der Hermann-Unbefunde-Straße (Teilbereich 3) durch Gewerbelärm vorbelastet.

4.4 Straßen/ Versorgungsleitungen/ Telekommunikation

"In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

4.5 Hinweise aufgrund der Nähe des Plangebietes zum Bahngelände

Bei Einsatz von Hubgeräten (Kran, Mobilkran, Bagger o. ä.) ist das Überschwenken des Bahngeländes mit und ohne Last am Haken grundsätzlich untersagt. Es muss sichergestellt sein, dass durch geeignete Maßnahmen (Schwenkbegrenzung, Laufkatzenbegrenzung etc.) der Eisenbahnbetrieb weder behindert noch gefährdet werden kann. Entsprechende PIanunterlagen (Kranaufstellung) sind der Bahn rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten zur Zustimmung vorzulegen.

Der Rückbau der "umgelegten" Pestelstraße, der Neubau des Lärmschutzwalles sowie der Lärmschutzwand (Lärmschutzanlage) und der Neubau des Regenrückhaltebeckens sind zwingend mit der Deutschen Bahn AG abzustimmen. Vermaßte Planunterlagen zur Lärmschutzanlage sind uns zur Zustimmung vorzulegen.

Bei Neuanpflanzungen in der Nähe zu Bahnanlagen sind die Richtlinien "Landschaftspflege (Grün an der Bahn)" Nr.: 882 ff zu berücksichtigen, zu beziehen bei der DB Kommunikationstechnik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste, Logistikcenter, Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe, Tel.: 0721/938-5965, Fax: 0721/938-5509 oder E-Mail: dzd-bestellservice@deutschebahn.com.

4.6 Hinweise zu Umweltbelangen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung von regenerativen Energien, Dachbegrünungen und die Minimierung von versiegelten Flächen durch wasserdurchlässige Materialien u. ä. bei der Planung des Gebäudes und der Außenbereiche Berücksichtigung finden sollten.

4.7 Brandschutz und Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist in einer der örtlichen Verhältnisse entsprechenden Weise mit der zur Brandbekämpfung erforderlichen ausreichenden Wassermenge und Entnahmestellen gem. Nds. Brandschutzgesetz sicherzustellen.
Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf ($m^3/2$ h) müssen, unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung, dem DVGW – Arbeitsblatt W 405 – entsprechen.
Löschwasserentnahmestellen sind aus dem Wasserrohrnetz mittels Hydranten (DIN 3222/DIN 3221) in Ausführung und Anzahl entsprechend dem DVGW – Arbeitsblatt W 331, sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist nachzuweisen.
Der Abstand der Hydranten und deren Standorte sind im Einvernehmen mit dem Stadt- bzw. Ortsbrandmeister und ggf. dem zuständigen Brandschutzprüfer, der hauptamtlichen

Brandschau des Landkreises Osnabrück rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten festzulegen.
Das reibungslose und ungehinderte Ein- und Ausfahren mit den v.g. Fahrzeugen ist jederzeit sicherzustellen. Das Lichtraumprofil von 3,50 x 3,50 m auf den 3,00 m breiten Rettungs- und Notfahrwegen ist einzuplanen und jederzeit freizuhalten. Die notwendigen Kurvenrasien sind zu beachten.

Bergstraße
Walther-Sudfeldt-Weg
Am Kleit
Pestelstraße
Georg-Bodenheim-Straße
Arnold-Bredemeyer-Straße
Hermann-Unbefunde-Straße
Teilbereich 1
Teilbereich 2
Teilbereich 3
Teilbereich 4
Teilbereich 5
Teilbereich 6
WA
RRB
Gemarkung Melle
Flur 010
Gemarkung Melle
Flur 011
Meller Berg
Hochstraße
Saarlandstraße
Am Bahnhof
Sven-Assarsson-Straße
Silo

Planzeichenerklärung:

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

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)

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

Baulinie

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Grundstücksfläche
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung
und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 5 Abs.2 Nr.2b, 4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung
und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§5 Abs. 2 Nr.4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

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

Private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

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)

Wasserflächen

Regenrückhaltebecken

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
(§ 5 Abs.2 Nr.8 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.17 und Abs.6 BauGB)

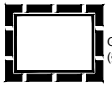
Flächen für Aufschüttungen

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)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen



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

Anforderungen an die Gestaltung

Firstrichtung

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)