

 $Planverzeichnis : \verb|Y:STADTPLANUNG| BPlan| 01_Melle-Mitte| Bplan| Hafermaschsiedlung| Entwurfende in the plant of the pl$

Bebauungsplan

"Hafermaschsiedlung"

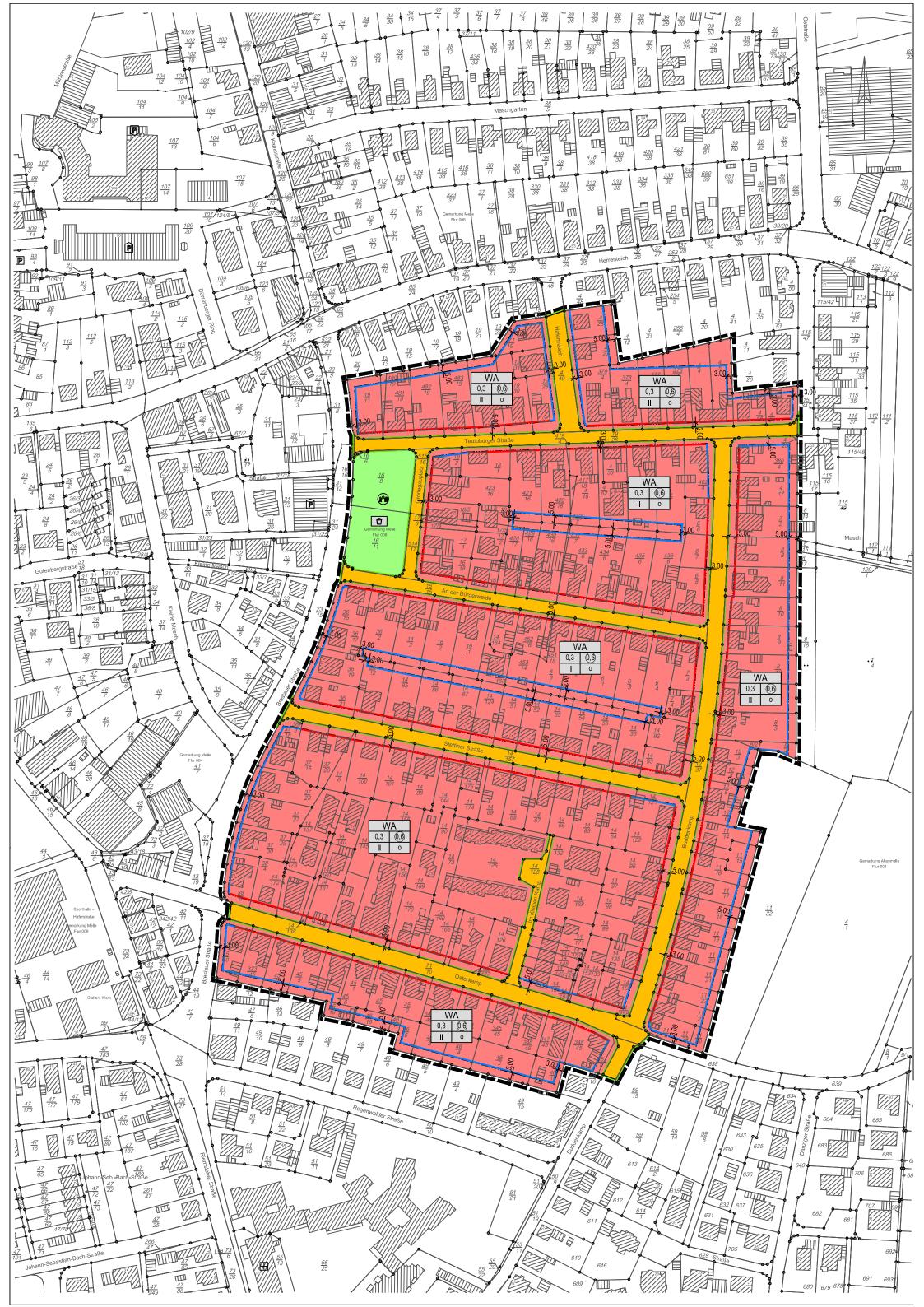
mit örtlichen Bauvorschriften

Stadtteil: Melle - Mitte

Bebauungsplan:

Vorentwurf

Maßstab: 1:1000



Planunterlage				
Kardengrundlage:	Liegenschaftskarte	Gemarkung Melle, Flur 8		
Xerausgeber:	Landesame für Geoinform		säcksiscken Vermessungs- und Katasterverwaltung" lärz 2017 kück-Meppen	
Strassen, Wege und Sie ist xinsicxtlicx	Plätze vollständig nack (S der Darstellung der Grenzo			
Gescnäftsnachweis	s: L4-0169/2017		Osnabrück,	
Landesamt für Geoin und Landesvermessu Regionaldirektion Osnab -Katasteramt-Osnabrück	ng Niedersachsen rück-Meppen	Dienstsiegel	(Unterscurift)	

Planzeichenerklärung:

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

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

Dachform

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



Öffentliche Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

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

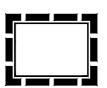


Öffentliche Grünflächen



Spielplatz

Sonstige Planzeichen



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

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht zulässig (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Im allgemeinen Wohngebiet werden eine maximale zweigeschossige Bauweise und eine GFZ von 0,6 festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen/ Firsthöhe wird auf eine Höhe von 9 Metern festgesetzt. Bezugspunkt ist OK fertige Straßenfläche.

Die Traufhöhe wird auf 3,50 Meter festgesetzt. Bezugspunkt ist OK fertige Straßenfläche. 1.2.2 Je Gebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

1.3.1 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.

1.4. Bauweise

1.4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine offene Bauweise festgesetzt.

1.5 Erschließung

- 1.5.1 Die Erschließung der erweiterten Baufelder (Bebauung in 2. Reihe) hat über die zur öffentlichen Erschließungsstraße gerichteten Grundstücke zu erfolgen.
- 1.5.2 Der Niederschlagsabfluss der Dach- und Hofflächen ist durch eine dezentrale Rückhaltung auf den Privatgrundstücken gedrosselt in die Regenwasserkanalisation abzugeben. Die Rückhaltung bemisst sich in Abhängigkeit zum natürlichen Abfluss, der vor der Bebauung des Gebietes besteht.

Die Art der Rückhaltung bleibt den Eigentümern überlassen, ist aber mit der Stadt Melle im Rahmen des Bauantrages abzustimmen. Eine Genehmigung ist erforderlich.

Flächen zur unterirdischen Rückhaltung (bspw. Zisternen u. ä.) sind von Hauptanlagen und Nebenanlagen freizuhalten.

2. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO

2.1 Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer zulässig.

2.2 Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Dachneigung von mind. 30° festgesetzt.

2.3 Dachfarben

Im Geltungsbereich sind nur Dächer in den Farben rot, rotbraun und anthrazit zulässig.

2.4 Ausnahmen

2.3.1 Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports als auch sonstige Nebenanlagen die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, können auch mit einem Flachdach mit einer Dachneigung ab 0° errichtet werden.

2.3.2 Bei der Dachform sind auch moderne Varianten eines Sattel- und Walmdaches zulässig. (z. B. zwei gegeneinander gestellte Pultdächer) Das Maß der baulichen Nutzung und die Dachneigung gemäß der Punkte 1.2 und 2.2 sind einzuhalten.

3. Hinweise

Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison (also zwischen Anfang August und Anfang März) durchgeführt werden.

Erschließung

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Bei Arbeiten im Bereich der Telekommunikationsleitungen muss ein Abstand eingehalten werden, der eine Schädigung ausschließt. In Leitungsnähe sind die Erdarbeiten unbedingt von Hand mit äußerster Vorsicht, nach Absprache mit der EWE-Meisterei in Osnabrück, Tel. 0541/760298-430, durchzuführen.

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke als auch die Dimensionierung der Rückhaltung des Oberflächenwassers ist mit dem Tiefbauamt der Stadt Melle und der Bauordnung abzustimmen.

Sonstiges

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

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 84 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 und der Begründung mit Umweltbericht, als Satzung beschlossen.

Melle, den	
	Bürgermeister
Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am	
Melle, den	
	Bürgermeister
Der Bebauungsplan wurde vom Baudezernat der Stadt Melle aus	gearbeitet.
Melle, den	
	Stadtbaurat
Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am	tliche Auslegung ortsüblich es und der Begründung
Melle, den	
	Bürgermeister
Der Rat der Stadt Melle hat den Bebauungsplan nach Prüfung de Anregungen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am	
Melle, den	
	Bürgermeister
Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB amgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit amrechtsverbindlich	
Melle, den	Bürgermeister

	Innerhalb eines Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplane Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs.1 Nr. 1 $-$ 3 nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs.1 BauGB).	
Melle, den Bürgermeister	Melle, den	 Bürgermeister