

Planverzeichnis: Y:\STADTPLANUNG\BPlan\05_Neuenkirchen\BPlan Rahder Buckrich-östl. Erweiterung

Entwurfsbearbeitung:  Melle, den 28.08.2017		Datum:	gezeichnet:
	bearbeitet:		
	gezeichnet:	12_2016	He.
	geändert:	02.2017 10.04.2017 16.05.2017 06.2017 08.2017/05.09.2017	He. Kl. He. He./Kl.

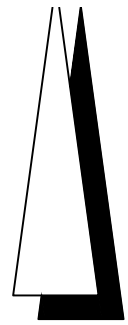
Bebauungsplan

"Rahder Buckrich - östliche Erweiterung"

mit örtlichen Bauvorschriften

Stadtteil: Melle - Neuenkirchen

Bebauungsplan: Entwurf	Maßstab: 1 : 1000
----------------------------------	-------------------



Lohwiese

$\frac{80}{10}$



WA	
0,3	0,3
I	0

Planzeichenerklärung

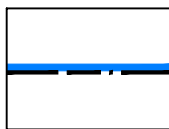
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

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



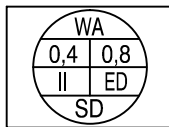
Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

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



Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone



Art der baulichen Nutzung

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

Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
--------------------------	----------

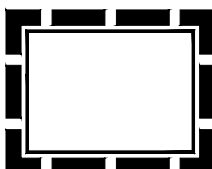
Dachform

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

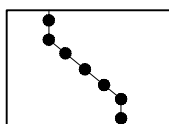


Private Grünflächen

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)

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 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Melle, den.....

.....
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes und der Begründung

haben vom bis gem. § 13 a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 i V. m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Melle, den

.....
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat am gemäß § 4a Abs. 3 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurde mit Schreiben vom

..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben. Die erneute Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des

Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung haben vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

Melle, den

.....
Bürgermeister

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 Flächennutzungsplanes 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).
Weiterhin wurden Verletzungen von Vorschriften unter Berücksichtigung von § 214 Abs. 2 BauGB über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nach § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB nicht innerhalb eines Jahres geltend gemacht (§ 215 Abs. 1 BauGB Nr. 2 und 3).

Melle, den

.....
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 1 BauGB, § 31 BauGB und § 84 NBauO

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 eingeschossige Bauweise und eine GFZ von 0,3 festgesetzt.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

1.3.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Eine Überschreitung gemäß BauNVO mit Nebenanlagen, Garagen und Anlagen die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ist möglich.

1.3.2 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. Rückhaltung des Oberflächenwassers/ Erschließung~~

~~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. Dieser natürliche Abfluss wurde unter Berücksichtigung von Starkniederschlägen mit $q = 5 \text{ l/(s·ha)}$ festgelegt. Bemessungsgrundlage für die Retention sind Regenereignisse mit einem 10-jährigen Wiederkehrintervall.~~

~~Damit ergibt sich für die unterhalb der Sohle des Regenwasserkanals angeschlossenen Rückhaltung ein Volumen von $15,4 \text{ l/m}^2$ angeschlossene Grundstücksfläche bzw. $1,54 \text{ m}^3$ je 100 m^2 Grundstücksfläche.~~

~~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

2.1.1 Es wird eine Dachneigung von mindestens 25° festgesetzt. Pult- und Zeltdächer sind mit mindestens 15° Dachneigung auszuführen.

2.1.2. Flachdächer sind mit einer Dachbegrünung auszuführen. Garagen und sonstige Anbauten und Vorbauten an Hauptgebäuden, die mit einem Flachdach errichtet werden, sind ebenfalls mit einer Dachbegrünung herzustellen. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie solche die nach Landesrecht im Bauwuch zulässig sind, sind von dieser Vorschrift nicht betroffen, wenn sie nicht konkret in der Vorschrift benannt wurden.

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 und Versorgungseinrichtungen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien und Versorgungseinrichtungen 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 und Versorgungseinrichtungen informieren. Die Kabelschutzanweisungen der Telekom sowie anderen Trägern von Versorgungseinrichtungen ist zu beachten.

~~Die Dimensionierung, Art und Lage der Rückhaltung des Oberflächenwassers ist mit dem Tiefbauamt der Stadt Melle und der Bauordnung abzustimmen.~~

Eine Rückhaltung und Nutzung von Regenwasser in Haus und Garten auf den jeweiligen Grundstücken ist im Sinne des Umwelt- und Klimaschutzes für die Stadt Melle wünschenswert.

Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet angrenzend zu landwirtschaftlich genutzten Flächen liegt. Im Rahmen der Bewirtschaftung können insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte Geräusch-, Staub- und Geruchsmissionen auftreten. Aufgrund des angrenzenden Betriebes kann es temporär zu Lärmimmissionen kommen.

Sonstiges

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

Auf die Möglichkeit zum Einbau von Zisternen zur Regenwasserrückhaltung und –nutzung wird im Sinne des Umwelt- und Klimaschutzes hingewiesen.

Legende:

Ungültige Festsetzungen werden in rot durchgestrichen dargestellt.

Neue Festsetzungen und Hinweise werden in grün dargestellt.

Es kann nur zu den farblich markierten Punkten Stellung genommen werden.