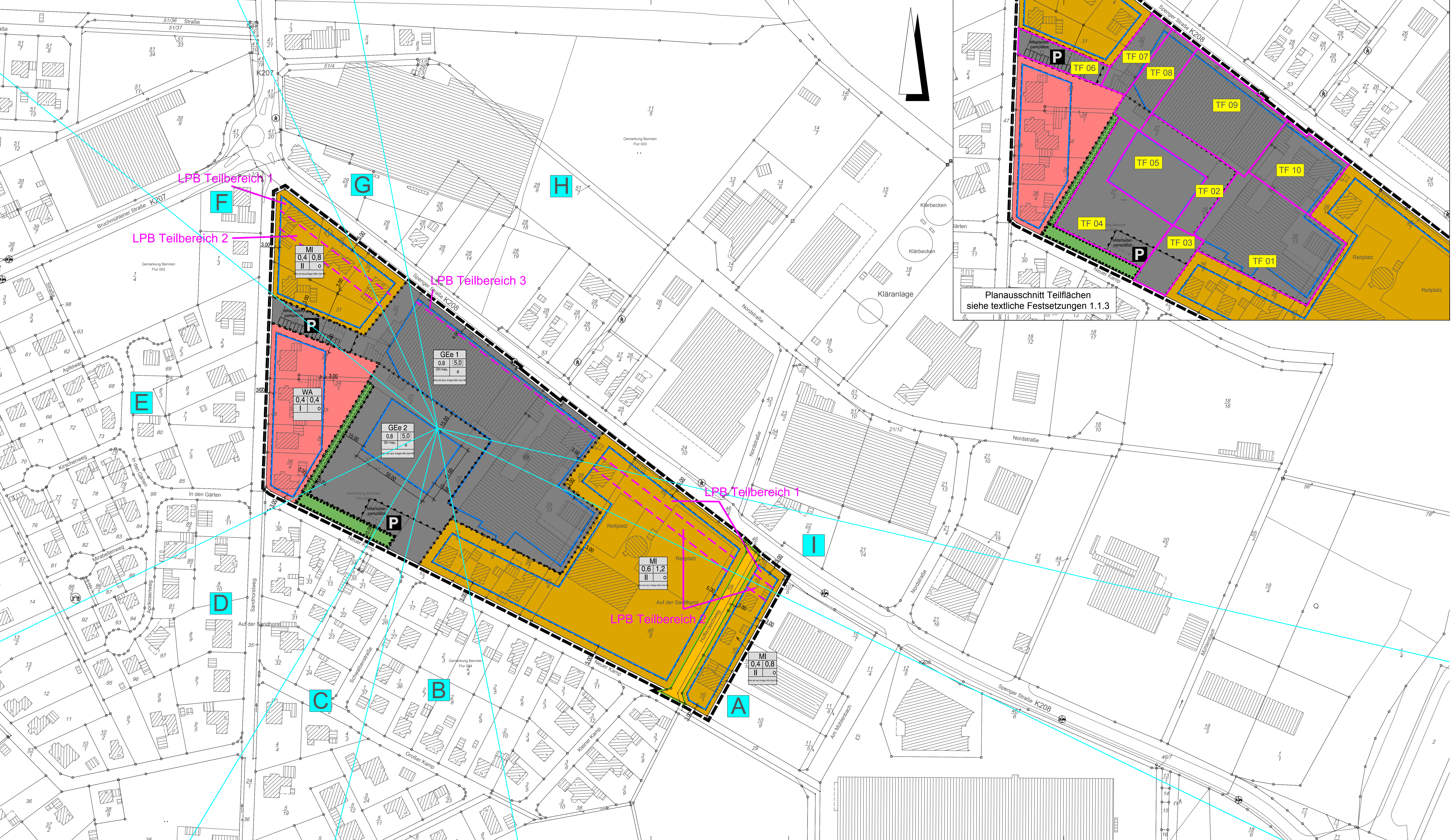




Planzeichenerklärung:

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichnungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 125) in der aktuell gültigen Fassung.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Bauzeichnungsverordnung - BauZVO-)

Wa Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauZVO)

MI Mischgebiete (§ 6 BauZVO)

GE Gewerbegebiete (§ 8 BauZVO)

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

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 a) Gemäß § 1 Abs. 5 BauZVO ist die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauZVO sonst zulässige Nutzung nicht zulässig (Tankstellen)

b) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauZVO ist die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauZVO sonst ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht zulässig (Vergnügungsstätten)

c) Einzelhandels- und gewerbliche Nutzung (§ 1 Abs. 5 BauZVO) ausgeschlossen

1.1.2 c) Einzelhandels- und gewerbliche Nutzung (§ 1 Abs. 5 BauZVO) ausgeschlossen

1.1.3 c) Einzelhandels- und gewerbliche Nutzung (§ 1 Abs. 5 BauZVO) ausgeschlossen

1.1.4 c) Einzelhandels- und gewerbliche Nutzung (§ 1 Abs. 5 BauZVO) ausgeschlossen

1.1.5 c) Einzelhandels- und gewerbliche Nutzung (§ 1 Abs. 5 BauZVO) ausgeschlossen

1.1.6 c) Einzelhandels- und gewerbliche Nutzung (§ 1 Abs. 5 BauZVO) ausgeschlossen

1.1.7 c) Einzelhandels- und gewerbliche Nutzung (§ 1 Abs. 5 BauZVO) ausgeschlossen

1.1.8 c) Einzelhandels- und gewerbliche Nutzung (§ 1 Abs. 5 BauZVO) ausgeschlossen

1.1.9 c) Einzelhandels- und gewerbliche Nutzung (§ 1 Abs. 5 BauZVO) ausgeschlossen

1.1.10 c) Einzelhandels- und gewerbliche Nutzung (§ 1 Abs. 5 BauZVO) ausgeschlossen

1.1.11 c) Einzelhandels- und gewerbliche Nutzung (§ 1 Abs. 5 BauZVO) ausgeschlossen

1.1.12 c) Einzelhandels- und gewerbliche Nutzung (§ 1 Abs. 5 BauZVO) ausgeschlossen

1.1.13 c) Einzelhandels- und gewerbliche Nutzung (§ 1 Abs. 5 BauZVO) ausgeschlossen

1.1.14 c) Einzelhandels- und gewerbliche Nutzung (§ 1 Abs. 5 BauZVO) ausgeschlossen

1.1.15 c) Einzelhandels- und gewerbliche Nutzung (§ 1 Abs. 5 BauZVO) ausgeschlossen

1.1.16 c) Einzelhandels- und gewerbliche Nutzung (§ 1 Abs. 5 BauZVO) ausgeschlossen

1.1.17 c) Einzelhandels- und gewerbliche Nutzung (§ 1 Abs. 5 BauZVO) ausgeschlossen

1.1.18 c) Einzelhandels- und gewerbliche Nutzung (§ 1 Abs. 5 BauZVO) ausgeschlossen

1.1.19 c) Einzelhandels- und gewerbliche Nutzung (§ 1 Abs. 5 BauZVO) ausgeschlossen

1.1.20 c) Einzelhandels- und gewerbliche Nutzung (§ 1 Abs. 5 BauZVO) ausgeschlossen

1.1.21 c) Einzelhandels- und gewerbliche Nutzung (§ 1 Abs. 5 BauZVO) ausgeschlossen

1.1.22 c) Einzelhandels- und gewerbliche Nutzung (§ 1 Abs. 5 BauZVO) ausgeschlossen

1.1.23 c) Einzelhandels- und gewerbliche Nutzung (§ 1 Abs. 5 BauZVO) ausgeschlossen

1.1.24 c) Einzelhandels- und gewerbliche Nutzung (§ 1 Abs. 5 BauZVO) ausgeschlossen

1.1.25 c) Einzelhandels- und gewerbliche Nutzung (§ 1 Abs. 5 BauZVO) ausgeschlossen

1.1.26 c) Einzelhandels- und gewerbliche Nutzung (§ 1 Abs. 5 BauZVO) ausgeschlossen

1.1.27 c) Einzelhandels- und gewerbliche Nutzung (§ 1 Abs. 5 BauZVO) ausgeschlossen

1.1.28 c) Einzelhandels- und gewerbliche Nutzung (§ 1 Abs. 5 BauZVO) ausgeschlossen

1.1.29 c) Einzelhandels- und gewerbliche Nutzung (§ 1 Abs. 5 BauZVO) ausgeschlossen

1.1.30 c) Einzelhandels- und gewerbliche Nutzung (§ 1 Abs. 5 BauZVO) ausgeschlossen

1.1.31 c) Einzelhandels- und gewerbliche Nutzung (§ 1 Abs. 5 BauZVO) ausgeschlossen

1.5 Grünflächen und Kompensationsmaßnahmen

1.5.1 Die privaten Grünflächen sind entsprechend der im Anhang des Umweltberichts dargestellten Pflanzliste herzustellen und zu erhalten.

Baumarten: Feld-Ahorn, Hartriebsbuche, Eingetragte Weiden, Esche, Holz-Apfel, Zitter-Pappel, Vogel-Kirsche, Schlehdorn, Eberesche. Zusätzlich sind ebenfalls zulässig: Salven-Eiche, Säulen-Hainbuche, Strauch-Ahorn, Kornelkirsche, Hainbuche, Hasel, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Heckenkirsche, Schlehdorn, Hunds-Rose, Brombeere, Holunder, Sal-Weide, Oht-Weide, Grau-Weide, Gemeiner Schneidling.

Die Herstellung der Bepflanzung ist spätestens in der ersten Pflanzperiode nach der Fertigstellung des Vorhabens herzustellen.

1.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind im Rahmen der Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung möglich. Im Bereich der Planzonen dürfen nur solche Einfriedungen erfolgen, die die Herstellung/Erhaltung des Landschaftsbildes in seiner Art, Lage, Anordnung und Breite nicht beeinträchtigen.

1.7 Rückhaltung des Oberflächenwassers

Der Niederschlagsabfluss der Dach- und Hofflächen ist durch eine dezentrale Rückhaltung auf den Privatgrundstücken gedrosselt in die Regenwasserkanalisation abzugeben. Für zusätzlich versiegelte und ausdieser Weise Fläche ist eine Rückhaltung auf dem sogenannten natürlichen Landschafts mit 10 l/s/ha auf A₀ bei T_h 1 vorzunehmen (zur Erläuterung siehe Stellungnahme zur Entwässerungssituation des Gebietes Bockhornstr. vom 12.01.2017).

Die Art der Rückhaltung bleibt den Eigentümern überlassen, ist aber mit der Stadt Melle im Rahmen des Bauverfahrens abzustimmen. Eine Genehmigung ist erforderlich. Flächen zur unterirdischen Rückhaltung (bepfl. Ziergrün u. a.) sind von Hauptanlagen und Nebenanlagen freizuhalten.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Archäologische Bodenfunde

Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherven, Holzkeilsammeln, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinplatzkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Stufen 1-3) festgestellt werden, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen und die Funde dem zuständigen Archäologen zu melden.

Versteinerungen - die Aufschlüsse über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Epochen oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nat. Denkmalschutzgesetzes (NDStG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4413) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDStG bis zum Ablauf von vier Wochen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vor der Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Anwesenheitsrechtliche Bestimmungen gem. § 44 BNatSchG

Bau- und Erschließungsmaßnahmen, die z. B. durch die Reduzierung von Gehölen zu einer Entfremdung von Brutmöglichkeiten und damit zur Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG führen, dürfen nur nach Abschluss der Brutaison und vor Beginn der neuen Brutaison (§ 39 BNatSchG) durchgeführt werden.

Straßenverkehrsbehörden

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Kreisstraße 208 (nördlich des Planbereiches) berührt. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die im Kernbereich des Planbereiches errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bauherrn der Straßenverkehrsbehörden der Kreisstraße 208 (nördlich des Planbereiches) Emissionen aus dem Planbereich geltend gemacht werden.

Von der Bundesautobahn 30 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Emissionen geltend gemacht werden.

Erschließung

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Sandhorst 1, befinden sich im Kreuzungsbereich der Bruchmühlener Straße und der Spenger Straße Telekommunikationsleitungen der EWE NETZ GmbH. Diese müssen in ihrem Bestand erhalten bleiben.

Bei Arbeiten im Bereich unserer Telekommunikationsleitungen muss ein Abstand eingehalten werden, der eine Beschädigung ausschließt. In Leitungsstraßen sind die Erdarbeiten unbedingt von Hand mit äußerster Vorsicht, nach Absprache mit der EWE-Meisterin in Osnabrück, Tel. 0541/760259-430, durchzuführen.

In der Umgebung des Plangebietes und diesem selbst befinden sich Niederspannungs-Erdkabel, Straßenbeleuchtungs-Erdkabel und MD Erdgasleitungen, die der örtlichen Versorgung dienen. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen unterirdischen Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungsanlagen sind von Hand auszuführen. Wir bitten Sie zu versichern, dass sich die Bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit unserem Netzgebiet Melle, Telefon 05422 964-0, in Verbindung setzen, damit diesen ggf. der Verlauf der Versorgungsanlagen vor Ort angezeigt werden kann.

Sonstiges

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

Der Bebauungsplan, Sandhorst 1 - Änderung und Erweiterung, Melle Bruchmühlen überlagert in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan, Sandhorst 1, Melle Bruchmühlen aus dem Jahr 1970.

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Bennen, Flur 4

Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltungen

Herabgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung

Niedersachsen (LGLN) Regionalinformation Osnabrück-Mappen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.03.2017).

Es ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Überlagerung der neu zu bildenden Grenzen in der Originalität ist einwandfrei möglich.

Geschäftsarchiv: L4-0029/2017

Osnabrück, den 08.11.2018

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 § 55 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKG) 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..... die Aufstellung des Bebauungsplanes 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..... den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 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. § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.

Melle, den..... Bürgermeister

Der Rat der Stadt Melle hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 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

Innere eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs.1 Nr. 1-3 BauGB nicht geltend gemacht werden (§ 215 Abs.1 BauGB)

Melle, den..... Bürgermeister

Übersichtskarte M 1:5000

Planverzeichniss: V1847011 PLANVERZEICHNIS_Bebauungsplan Sandhorst 1 - Änderung und Erweiterung der städtebaulichen Bebauungspläne

Entwurfsbearbeitung: Melle Die Stadt

Datum: gezeichnet:

bearbeitet: 08.11.2018

gezeichnet: 08.11.2018

geändert: 08.11.2018

Melle, den 08.11.2018

Bebauungsplan "Sandhorst 1 - Änderung und Erweiterung"

Stadtteil: Melle - Bruchmühlen

Bebauungsplan: Urschrift

Maßstab: 1 : 1000