

Planunterlagen | Geschäftsnachweis: L4-0468/2019

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Juli 2019

Landkreis: Osnabrück-Land
Gemeinde: Melle
Gemarkung: Gesmold
Flur: 4
Maßstab: 1:1.000
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die dieser Planunterlagen zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 6, geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. Sie weisen die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.07.2019).

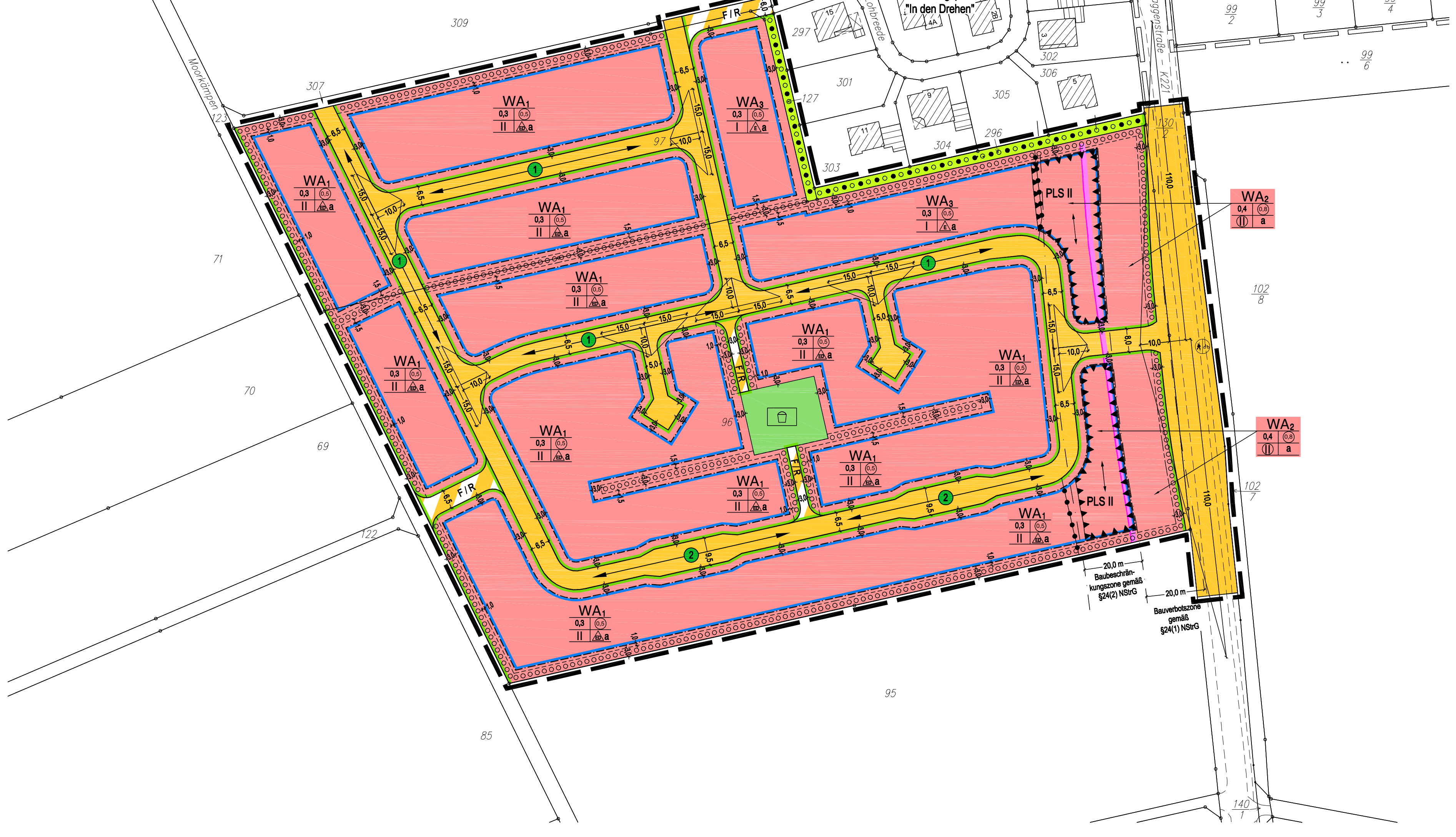
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

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

Osnabrück, den
(Unterschrift) **Gemarkung Gesmold Flur 4**



Auf der Plecke



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A Planungsrechtliche Festsetzungen – gemäß § 9 BauGB**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)**
1. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Alle nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind zulässig. Sämtliche nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 3 BauGB i. V. m. den §§ 16, 18 u. 19 BauNVO)**
- 2.1 Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mittel fertiger erschließender Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.
- 2.2 Die **Mindest- und Maximalhöhen** der Gebäude (mind./max. GH), gemessen senkrecht von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, werden für die WA 1 bis WA 3 wie folgt festgesetzt:
- | Dachform | WA 1 mind. GH [m] | WA 1 max. GH [m] | WA 2 mind. GH [m] | WA 2 max. GH [m] | WA 3 mind. GH [m] | WA 3 max. GH [m] |
|-----------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
| Satteldach - SD | - | 10,00 | nicht zulässig | nicht zulässig | - | 8,50 |
| Flachdach - FD | 5,00 | 7,00 | - | 10,00 | 5,00 | 7,00 |
- 2.3 Die **Grundflächenzahl** darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen u. Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden, wenn folgende Voraussetzung erfüllt wird: Stellplätze u. Zufahrten sind ganzheitlich wasserdruchtüchtig zu befestigen, z. B. mit breitflügelig verlegtem Pflaster oder Rasenflächen (mind. 2% Fugentiefen) oder Schotterrasen.
- 3. Bauweise, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**
- 3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- In der abweichenden Bauweise sind bei Einzel- und Doppelhäusern (WA 1, WA 2) sowie bei Hausgruppen (nur WA 2) Baukörperlängen bis zu 25,0 m zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzten Grenzabstände gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) einzuhalten.
- 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB)**
- 4.1 In Wohngebäuden sind im WA 1 je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen, im WA 2 je Einzelhaus maximal 6 Wohnungen, je Doppelhaushälfte und je Reihenhaus maximal 2 Wohnungen und im WA 3 je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen zulässig.
- 4.2 Kellerwohnungen (Wohnungen unterhalb des untersten Vollgeschosses) sind nicht zulässig.
- 5. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB)**
- 5.1 In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (passiver Lärmschutz PLS) müssen als Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm von der Plaggenstraße (K 221) bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den gemäß DIN 4109 schutzbedürftigen Räumen (u.a. Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer) die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämmmaß (R_{w,res}) gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 01-2018) erfüllt werden:
- PLS II (= Lärmpegelbereich II, maßgeblicher Außenlärm 55-60 dB(A))
- In überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den Überschreitungsbereichen über 45 dB(A) in der Nacht sind schallmindernde Lüftungen vorzusehen. Eine schallmindernde Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - aufweisen.
- 6. Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- 6.1 Je angelegene 400 m² Baugrundstück ist auf dem jeweiligen Baugrundstück innerhalb eines Jahres nach Einzug mindestens ein hochstammiger Laubbau (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 14 cm) zu pflanzen.
- 6.2 In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind freiwachsende Hecken anzulegen und dauerhaft vorzuhalten. Dabei ist mindestens ein Gehölz- und Pflanzfläche zu pflanzen. Es müssen ferner mindestens zweimal verpflanzte Sträucher (Höhe mind. 80 cm), Heister (Höhe mind. 125 cm) oder Hochstämmle (Stammhöhe mind. 180 cm) gepflanzt werden. Bei gleicher Pflanzqualität sind auch Gehölze mit Topfbällen oder aus Containern zulässig.
- 6.3 Bei allen festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze entsprechend der Liste im Umweltbericht (Kapitel 2.3.2) zu verwenden.

- B Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 NBauO)**
1. Im WA 1 sind bei den Hauptgebäuden nur Satteldächer (Dachneigung zwischen 35 u. 40 Grad), bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen auch Flachdächer zulässig. Bei den Satteldächern sind Dachaufbauten (Gauben) und Dachschnitte (Loggien) nur bis zu 50 % der jeweiligen Traufenlänge zulässig. Der Abstand vom Ortgang, Grat, First und Traufe muss mindestens 1,00 m betragen.
2. Im WA 2 sind nur Flachdächer zulässig.
3. Im WA 3 sind bei den Hauptgebäuden nur Satteldächer (Dachneigung zwischen 35 u. 40 Grad), bei Gebäuden mit Staffelschoss auch Flachdächer zulässig. Bei den Satteldächern sind Dachaufbauten (Gauben) und Dachschnitte (Loggien) nur bis zu 50 % der jeweiligen Traufenlänge zulässig. Der Abstand vom Ortgang, Grat, First und Traufe muss mindestens 1,00 m betragen.
4. Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, können im WA 1 und WA 3 mit Flachdach oder geneigten Dächern (max. 40 Grad) errichtet werden.
5. Dacheindeckungen bei Dächern mit mehr als 15 Grad Dachneigung sind in den Farben rot, rotbraun oder grau-anthrazit auszuführen. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.
6. Flachdächer und sonstige Dachflächen mit einer Neigung bis 15 Grad sind mit einem Anteil von mindestens 85 % der Dachfläche fachgerecht zu bepflanzen (mindestens extensiv mit mind. 12 cm hohen Substratbau) und so dauerhaft zu unterhalten. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sowie für erforderliche technische Dachaufbauten sind - auch zu Lasten der Dachbegrünung - zulässig.
7. Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen (ausgenommen Fuß- u. Radwege) grenzen, sind nur als Gehölzhecke und nur bis maximal 1,50 m über Straßeneberkante zulässig. Sonstige Baustoffe und Bauteile (z.B. Metall- oder Holzläufe) sind nur zulässig, wenn sie so in die Gehölzhecke integriert werden, dass sie von der Verkehrsfläche aus betrachtet optisch nicht wahrnehmbar sind.
- Bei Eckgrundstücken kann an den von der erschließenden Straße abgewandten Grundstücksgrenzen von der vorstehenden Maximalhöhe abgewichen werden.
8. Der Vorgarten - Bereich zwischen der erschließenden Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht des Hauptgebäudes, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen - darf maximal zu 50% versiegelt werden. Zulässig ist ein Zufahrtsbereich von max. 6,0 m Breite. Zwischen der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und der Einfahrtsöffnung von Garagen und Carports ist grundsätzlich ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind im Vorgarten nicht zulässig. Die nicht überbauten Flächen des Vorgartens (mind. 50 % des Vorgartens) sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen. Vegetationsfeindliche Schotter-, Split- oder Kiesflächen sind nicht zulässig.
9. Das Ausgleichen von Geländehöhenunterschieden entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist bis maximal 0,50 m über Oberkante nächstliegender fertiger Verkehrsfläche zulässig.

- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
1. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Gesmold. Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 20c der Wasserschutzgebietsverordnung vom 17.12.1985 unterliegt u. a. das Errichten baulicher Anlagen als geschlossene Siedlung mit Anschluss an eine zentrale Abwasserbeseitigung der wasserrechtlichen Genehmigungspflicht nach § 5 Abs. 1 der Verordnung. Gleiches gilt gem. § 5 Abs. 3 der Verordnung u. a. auch für die Nr. 4 (Durchleiten oder Hinausleiten von Abwasser aus dem Schutzgebiet), Nr. 14 und 15 (Lagern und Transport wassergefährdender Stoffe), Nr. 21 (Straßen- und Wegebau) und Nr. 38 (Erwärmenutzung). Neben der Wasserschutzgebietsverordnung vom 17.12.1985 ist ferner auch die Nds. Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO, Nds. GVBl. 2009, 431) zu beachten. Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück kann gemäß § 52 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Genehmigung erteilen, wenn der Schutzzweck nicht gefährdet wird.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder fruchtgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammeln, Schlickern sowie auffällige Bodenverfärbungen und Stein- und Keramikreste, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Merkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -), die Aufschluss über die Entwicklung ländlicher 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 Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel.: 0541/323-2277, Mail: archaeologie@osnabrueck.de) 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 Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
3. Innerhalb der 20 m tiefen Bauverbotszone dürfen gemäß § 24 Abs. 1 NStGr entlang der Kreisstraße 221 (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der K 221) Hochbauten nicht errichtet werden. Das gilt auch für Werbeanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO.
- Innerhalb der 40 m tiefen Bauverbotszone dürfen gemäß § 24 Abs. 2 NStGr keine Werbeanlagen errichtet werden. Hieraus ausgenommen ist lediglich Werbung am Ort der Leistung, die unbeschadet baulicher Genehmigungen der Zustimmung des Straßenbausträgers der K 221 bedarf.
4. Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßeneberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten (gem. § 31 Abs. 2 NStGr). Es sind nur Einzelhäuser zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen.
5. Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen infrage kommen oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

RECHTSGRUNDLAGEN – alle in der derzeit gültigen Fassung

- Baugesetzbuch - BauGB** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I, S. 1728).
- Baunutzungsverordnung - BauNVO** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786).
- Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90** - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).
- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG** - gemäß Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I, S. 1328).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - NKomVG** - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 244).
- Niedersächsische Bauordnung - NBauO** - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 384).

VERFAHRENSVERMERKE

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I, S. 1728), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 244) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 244), hat der Rat der Stadt Melle diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften (gestalterische Festsetzungen), als Satzung beschlossen.

Melle, den (L.S.) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form der öffentlichen Auslegung (nach ortsüblicher Bekanntmachung am) vom bis einschließlich erfolgt.

Melle, den (L.S.) Stadtbaurat

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat am den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung und die weiteren Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung haben vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

Melle, den (L.S.) Stadtbaurat

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Rat 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 (L.S.) Stadtbaurat

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Melle hat den Bebauungsplan - mit örtlichen Bauvorschriften - nach Prüfung der Anregungen (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB) am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Melle, den (L.S.) Stadtbaurat

In Kraft Treten
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB i. V. m. § 8 der Hauptsatzung der Stadt Melle am im „Meller Kreisblatt“ bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am in Kraft getreten.

Melle, den (L.S.) Stadtbaurat

Mängel der Abwägung
Innerhalb eines Jahres nach in Kraft Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bzw. sind Mängel des Abwägungsvorganges (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Melle, den (L.S.) Stadtbaurat

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom

PLANUNGSBÜRO
Dehling & Wissemann
Stadt-, Bau- und Landschaftsplanung
Stadtplatz 27 · 49078 Osnabrück
Tel. (0541) 222 57 · Fax (0541) 20 18 35

Osnabrück, den 06.11.2020 / 11.11.2020 / 18.11.2020
07.12.2020

PLANZEICHENERKLÄRUNG

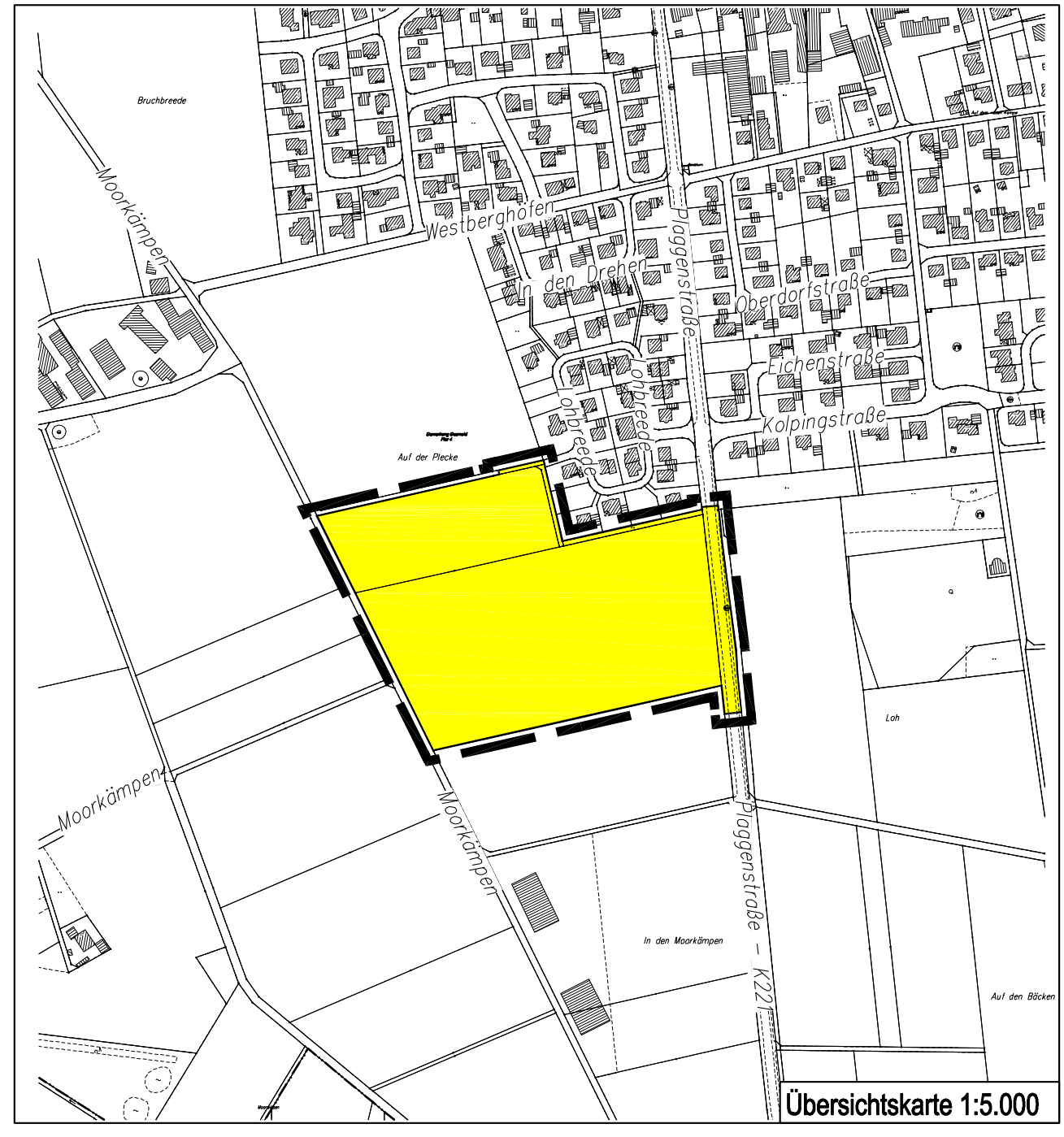
- Art der baulichen Nutzung**
- WA_{1,3}** Allgemeine Wohngebiete
- WA₁** Allgemeine Wohngebiete: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,5/0,8** Geschossflächenzahl
- 0,3/0,4** Grundflächenzahl
- I/II** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II** Anzahl der Vollgeschosse zwingend
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- a** abweichende Bauweise (Baukörperlängen bis zu 25,0 m sind zulässig, Abstände nach § 5ff NBauO)
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- E** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze**
- Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfruchtstrichung bzw. Längsseite des Gebäudes)
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F/R** Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

- Grünflächen**
- Grünflächen - öffentlich -
- Zweckbestimmung: Spielplatz
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern - privat
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - passiver Lärmschutz, Lärmpegelbereich II - (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5.1)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Sichtwinkel (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 4)
- Verkehrslärm-Isophone; Beurteilungspegel nachts Lr ≥ 45 dB(A) (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5.1)
- Anpflanzbereich für Einzelbäume im Straßenraum mit Vorgabe der Mindestpflanzenanzahl

HINWEISE

1. Mit Inkrafttreten des B-Plans „Auf der Plecke“ verliert der rechtswirksame Bebauungsplan „In den Drehen“ in den Bereichen, in denen er vom B-Plan „Auf der Plecke“ überlagert wird, seine bisherige rechtliche Wirkung. Es gilt hier der Rechtsatz, dass die neuere Rechtsnorm die ältere Rechtsnorm ersetzt (vgl. u.a. Urteil vom 10. August 1990 - BVerwG 4 C 3.90 - BVerwGE 85, 289). Ein gesondertes Aufhebungsverfahren zum B-Plan „In den Drehen“ ist nicht geplant und auch nicht erforderlich.
2. Von der Plaggenstraße (K 221) gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen gegen Schadstoffe aus der Plaggenstraße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Umweltschutz geltend gemacht werden.
3. An das Gebiet grenzen teilweise landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs-, Staub- und Geräuschemissionen kommen kann. Diese sind als örtlich hinzunehmen.
4. Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der ert-Verlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten. Schichtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.
5. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Ganzjährig zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem die restliche Freimachung des Baufelds ausschließlich außerhalb der Brutzeit (1. März bis 31. Juli), also in der Zeit vom 1. August bis 28. Februar vorgenommen werden. Nach der Baufeldräumung angelegte kurzfristige Scherrassen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli abgeschlossen werden, da hierauf weder Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten noch Vorkommen von Jungvögeln zu erwarten sind. Hierdurch können der direkte Verlust bei Vögeln (Tötung oder Verletzung von nicht flugfähigen Jungvögeln, Zerstörung von Gelegen etc.) sowie erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen weitgehend vermieden werden.
6. Aus Gründen des Fledermausschutzes soll die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßenseitenräume, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Zu empfehlen ist die Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA), Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) oder LED-Lampen mit einem begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel. Kugellampen sollen nicht verwendet werden. Geeignet sind Lampen mit einem Spektralbereich von 570 – 630 nm. Sollen Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Farbton „warmwhite“ zu verwenden. Darüber hinaus sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen an hohen Masten installiert werden.
7. Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das DVGW-Regelwerk GW 125 (identisch mit DWA-M 162; FGSV-Nr. 939), Merkblatt Bäume, unterschiedliche Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013-02, sowie das 1. Beiblatt zu GW 125: Beurteilungskriterien für Baumwurzel-Gasrohrleitungen-Interaktionen (Merkblatt GW 125-B1, Ausgabe 2016-03) einzuhalten.
8. DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug nehmen, werden bei der Stadt Melle, Baumt, Schürenkamp 16, 49324 Melle, zur Einsicht bereitgehalten.

Stadt Melle



Bebauungsplan
"Auf der Plecke"
- Mit örtlichen Bauvorschriften -

ENTWURF

Stand: 07.12.2020 | Gemarkung Gesmold, Flur 4