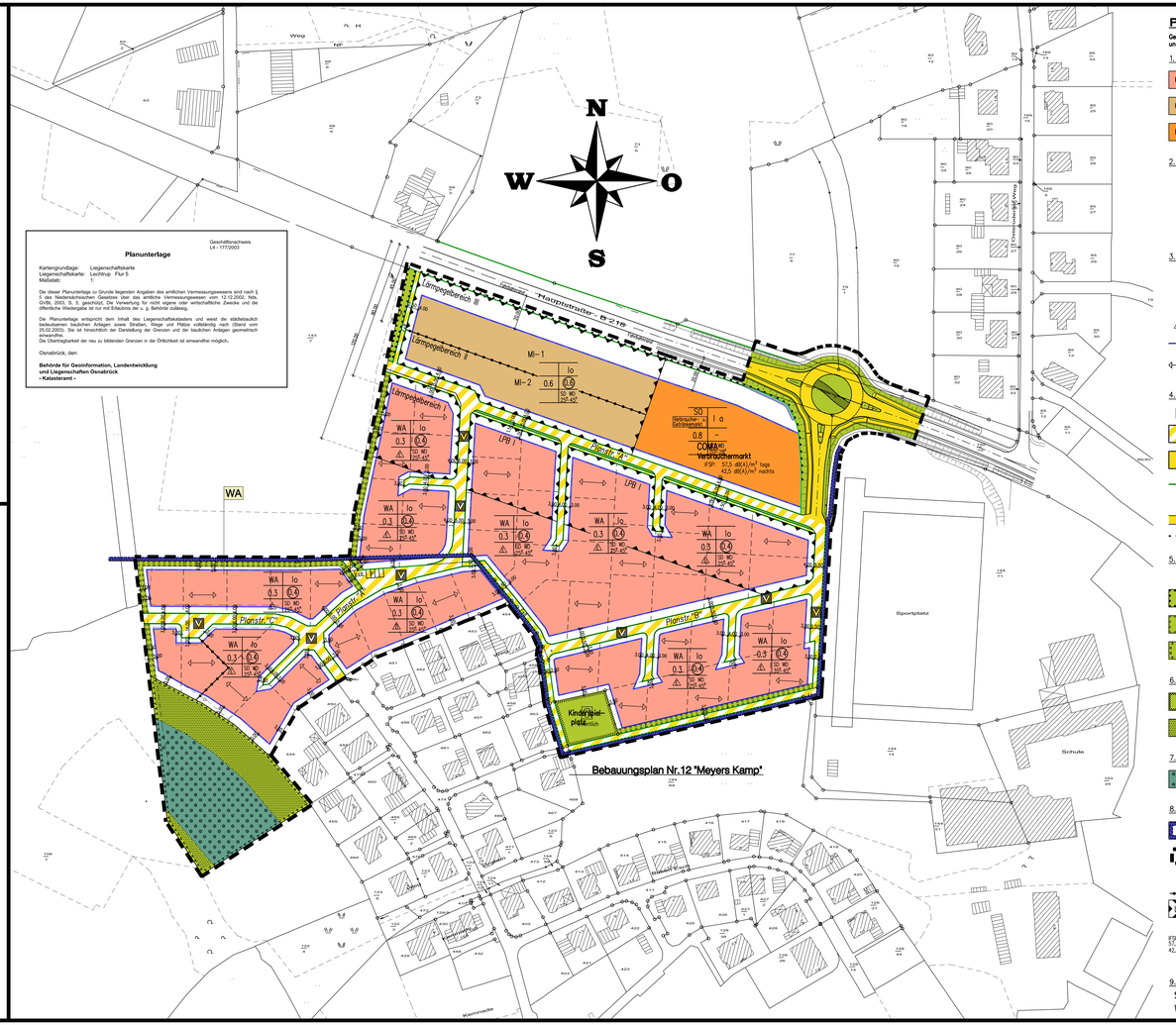


Planzeichenerklärung

Gemäss § 2 der Verordnung über Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom April 2000

1. Art der Baulichen Nutzung

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- SO — Sondergebiete (§ 1 Abs.1 Nr.4 BauNVO)

2. Mass der Baulichen Nutzung

- I — Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- 0.3 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 0.4 — Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Füllschema:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Bauweise	
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

- o — offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- a — abweichende Bauweise = offene Bauweise mit Gebäudelängen > 50m (§ 22 (4) BauNVO)
- E — nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Stellung der baulichen Anlage (= Hauptfirstrichtung)

4. Verkehrsflächen

- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)
- P — Öffentliche Parkfläche
- F+R — Rad- und Fußweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- Die Pflanzgebote auf den Baugrundstücken dürfen durch notwendige Zufahrten unterbrochen werden.
- Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25b BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6. Grünflächen

- Spielplatz öffentlich (§ 9 (1) 15 BauGB)
- Grünflächen

7. Flächen für Wald

- Flächen für Wald

8. Sonstige Planzeichen

- Grundwasserschutzgebiet Zone IIIa
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. der Arten der zulässigen Nutzung innerhalb des Baugebietes bzw. der Lärmpegelbereiche
- LPB I — Umgrenzung der Flächen für besonders Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (vgm. §§ Abs. 1 Nr.24 BauGB) – passive Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden (Vm. Pkt.6.1 der textlichen Festsetzungen – Lärmpegelbereich (LPB) I – III

FSP: 57,5 dB(A)/m² tags, 42,5 dB(A)/m² nachts — Immissionswirksamer, flächenbezogener Schallleistungspegel. Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen geplant werden, können in der Höhe des Schirmwertes bezügl. der relevanten Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schallleistungspegel zugerechnet werden.

9. Baugestalterische Festsetzungen

- SD — Satteldach
- WD — Walmdach

Präambel

Aufgrund des §1 Abs. 3 und des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.07.2004 (BGBl.I.S.2253) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10.02.2003 und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der aktuellen Fassung hat der Rat der Gemeinde Merzen diesen Bebauungsplan Nr. 16 "Meyers Esch" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Merzen, den _____

.....

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung/MI–1–Gebiet/Nutzungsregelung Sondergebiet

1.1 In den festgesetzten WA–Gebieten sind Tankstellen nicht zulässig.

1.2 In dem MI–1–Gebiet sind Wohngebäude, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig

1.3 In dem MI–2–Gebiet sind lediglich Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.

1.4 In dem SO–Gebiet ist ein Verbraucher– und Getränkemarkt mit maximal 900m² Verkaufsfläche zulässig.
Von dieser Verkaufsfläche dürfen maximal 10% mit zentrenrelevanten Sortimenten belegt werden.
Als zentrenrelevante Sortimente gelten für die Gemeinde Merzen:
a) Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren
b) Kunst/Antiquitäten
c) Baby–/Kinderartikel
d) Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
e) Unterhaltungselektronik/Computer/Elektrohaushaltswaren
f) Foto/Optik
g) Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus– und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
h) Musikalienhandel
i) Uhren/Schmuck
j) Spielwaren, Sportartikel
Gastgewerbliche Betriebe sind im Sondergebiet bis zu max. 10% der Verkaufsfläche zulässig
Vergnügungsstätten sind im SO–Gebiet unzulässig.

2. Ausnahmeregelung von der Zahl der Vollgeschosse

Gemäß § 31 (1) BauGB sind im Einvernehmen mit der Gemeinde Merzen Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse um +1Vollgeschoss zulässig, wenn die festgesetzten Trauf– und Firsthöhen eingehalten werden.

3. Ausnahmeregelung von der festgesetzten Stellung

Gemäß § 31 (1) BauGB sind im Einvernehmen mit der Gemeinde Merzen Ausnahmen von der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung) um 90° zulässig.

4. Gebäudehöhenregelung

4.1 Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von der Oberkante der erschließenden Straße in der Grundstücksmitte bis zur Oberkante Erdgeschossfußboden, 0,60m nicht überschreiten. Beträgt der Höhenunterschied des vorhandenen, natürlichen Geländes im Bereich des Baugrundstückes mehr als 1,00m und liegt die erschließende Straße tiefer als das Baugrundstück, so darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens max. in einem Punkt auf gleicher Höhe mit dem vorhandenen Gelände liegen.

4.2 Die Traufenhöhen, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, dürfen 3,80m nicht überschreiten.
Bei abgestuften Dächern ist die Traufhöhe der Außenmauern des Erdgeschossgrundrisses mit dem zur Überdeckung von Räumen oder Raumteilen notwendigen Dachflächen maßgebend.

4.3 Die Firsthöhen, gemessen von der Oberkante Erdgeschossfußboden, dürfen in den WA–Gebieten 9,00m,
dem MI–Gebiet 10,00m und
dem SO–Gebiet 11,00m
nicht überschreiten.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§9 (1) Nr.6 BauGB)

In den WA–Gebieten sind maximal 2 Wohnungen je Gebäude zulässig.

6. Immissionsschutz gem. §9 (1) Nr.24 BauGB

6.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärmschutz) sind in den sogenannten Lärmpegelbereichen (LPB) nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" wie folgt zu treffen:

a) Passiver Lärmschutz für alle LPB:
Die Grundriss–Organisation von Gebäuden ist so vorzunehmen, dass die lärmempfindlichen Nutzungen, wie Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Terrassen, Balkone und Loggien an der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen sind.

b) Passiver Lärmschutz für die LPB I und II:
Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnlichen schutzwürdigen Räumen müssen ein resultierendes Schalldämm–Maß erf. $R'_{w,res}$ von 30dB(A) aufweisen.

c) Passiver Lärmschutz für den LPB III:
Die Außenbauteile von Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u.ä. schutzbedürftigen Räumen müssen das resultierende Schalldämm–Maß erf. $R'_{w,res}$ von 35dB(A) aufweisen.

6.2 Immissionswirksame flächenbezogene Schall–Leistungspegel (IFSP)
Die für das Sondergebiet geltenden IFSP (Einschrieb in der Planzeichnung) dürfen nicht überschritten werden.
In der Nachtzeit 20.00 bis 6.00 Uhr dürfen keine Zu– und Anlieferungen erfolgen.
Es wird darauf hingewiesen, dass Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen geplant werden können, in der Höhe des Schirmwertes bezügl. der relevanten Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schall–Leistungspegels zugerechnet werden.

7. Zuordnungsfestsetzungen gem §9 (1a) BauGB

7.1 Ausgleichsmaßnahmen für den Neubau des Kreisverkehrsplatzes
Entsprechend dem Fachbeitrag Straßenbau wurden die Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Neubau des Kreisverkehrsplatzes ermittelt, bewertet und Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzmaßnahmen) auf Teilen des gemeindeeigenen Grundstücks in der Gemarkung Südmersen, Flur 6, Flurstück 210/2 vorgesehen.
Diese Fläche für Ausgleichsmaßnahmen wird hiermit dem Bebauungsplan zugeordnet.

7.2 Ausgleichsmaßnahmen für potentielle Eingriffe durch den Bebauungsplan (ohne Kreisverkehrsplatz)
In dem landesplegerischen Planungsbeitrag zur 20.Änderung (Änderungspunkt 20/3) des Flächennutzungsplanes (FNP) wird festgestellt, dass durch die Aufforstung eines naturnahen Laubwaldes auf rund 2460 m² intensiv bewirtschafteter, landwirtschaftlicher Nutzfläche eine vollständige Kompensation erzielt werden kann.
Im B–Plan wird auf dem Flurstück 106/7 auf einer ca. 4900m² großen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eine ca. 2800 m² betragende Waldfläche festgesetzt, die hiermit den Eingriffen im Bebauungsplan zugeordnet werden.
In dem landesplegerischen Planungsbeitrag zur 15.Änderung des FNP (Änderungspunkte 15/3 und 15/4) wird nachgewiesen, dass mit der Anlage von Feuchtbiotopen auf
a) dem Flurstück 73/6 tlw. in einer Größe von 2000 m² in der Flur 5, Gemarkung Lechtrup und
b) dem Flurstück 10/13 tlw. in einer Größe von 3000 m² in der Flur 7, Gemarkung Lechtrup
ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft möglich ist.
Diese extern zum Bebbauungsplan gelegenen Flächen sind für die Gemeinde Merzen verfügbar und werden hiermit gesamtheitlich (Flächen und Maßnahmen) den Eingriffen im Bebauungsplan zugeordnet.
Das Verhältnis der Eingriffe durch die öffentlichen Straßen und Wege einerseits zu den geplanten Baugebieten andererseits wird erst nach Fertigstellung der Erschließungsplanung (also im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes) ermittelt.

B Baugestalterische Festsetzungen

1. Als Dachform sind nur Sattel–, Walm– und Krüppelwalmdächer zulässig.
2. Die Dachneigungen der Hauptdachflächen müssen einen Dachneigungsrahmen von 25 – 45 Grad einhalten.
3. Garagen gemäß §12 BauNVO und Nebengebäude nach §14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.

C Hinweise

Baubeschränkungszone gem. §9 Abs.2u.6 FStrG:

Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der B218 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld der Straße nicht errichtet werden. Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung am Ort der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung des Straßenbaumtes Osnabrück bedarf.

D Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau– und Erdarbeiten ur– oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, 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 Bezirksregierung Weser–Ems, Dez. 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Kreisarchäologie Osnabrück, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. (0541) 323–2277/4433) 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 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.

Bebauungsplan Nr. 16 "Meyers Esch"

-mit baugestalterischen Festsetzungen-

Gemeinde Merzen, Landkreis Osnabrück

Maßstab 1 : 1000

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Merzen hat in seiner Sitzung am 08.02.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Meyers Esch" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 22.08.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs1 BauGB erfolgte vom 01.09.2003 bis zum 15.09.2003 mit einer Anhörungsversammlung am 15.09.2003 von 14:00 Uhr bis 17:00 Uhr in Gemeindebüro Merzen.

Merzen, den 20.06.2005

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.09.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.06.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 27.06.2005 bis 27.07.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Merzen, den 20.06.2005

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB vom _____ bis zum _____ beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Anregungen und Bedenken können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden.

Merzen, den _____

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung § 10 BauGB sowie der Begründung beschlossen.

Merzen, den _____

Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am _____ in Amtsblatt bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Merzen, den _____

Verletzung von Verfahrens und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens– und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Merzen, den _____

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Merzen, den _____

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

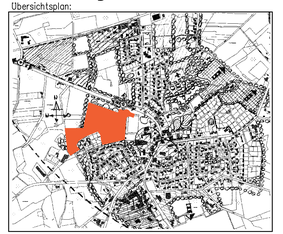
Dipl.-Ing. Gregor Schröder
- Architektur und Städtebau -
49586 Merzen Tel.05466/92204-0

Merzen, im Juni 2005

Gemeinde Merzen
Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr.16 "Meyers Esch"

Übersichtsplan:



Entwurfsplan

mit baugestalterischen Festsetzungen

Maßstab 1:1000

Aufgestellt: Merzen, im Juni 2005

Unterschrift

DIPL.-ING. GREGOR SCHRÖDER
ARCHITEKT - BERATENDER INGENIEUR
HAUPTSTRASSE 41 - 49586 MERZEN
Tel.: 05466/92204-0 Fax: 05466/92204-92
e-Mail: info@schroeder-merzen.de
http://www.schroeder-merzen.de
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
SIGEL-ANERKANNTES BAUSTELLENMARKETING