



zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Brinkard", Melle-Wellingsholzhausen

1.0 Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 09.12.1989 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466) und des § 40 der Nieders. Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.08.1982 (Nds. GVBl. S. 226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.1990 (Nds. GVBl. S. 113 ff.), hat der Rat der Stadt Melle diesen Bebauungsplan, bestehend aus den nachstehend aufgeführten Festsetzungen sowie aus der Planzeichnung als Satzung beschlossen.

2.0 Planungsrechtliche Festsetzungen:

2.1 In der entsprechend gekennzeichneten eingetragenen Gewerbegebietsfläche dürfen flächenbezogene Schalleistungswerte von 60/40 dB (A) - begrenzt - pro um nicht überschritten werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungswerte "effektive Werte" sind, der "wahre" Schalleistungswert kann um das Maß einer möglichen Abschirmung durch Gebäude erhöht werden. Damit ist zu erwarten, bei einer Betriebsplanung durch Gebäudeabstände oder Wahl von entsprechenden Baustoffen auch stärkere emittierende Bereiche zu vermeiden.

2.2 Eigenständige Wohnanlagen sind in der gekennzeichneten Mischgebietsfläche - süd. Planstraße A - nur zulässig, wenn die Fenster von Wohn- und Schlafräumen in den Südsiten der künftigen Gebäude - dem GE-Gebiet abgewandt - angeordnet sind.

2.3 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten privaten Planzonen sind mit standortgemäßen Gehölzen in gestaffelter Form zu bepflanzen - sowohl Bäume als auch Sträucher - . Die Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude herzustellen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB) und dauerhaft zu erhalten. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in dieser Streifen unzulässig.

2.4 Innerhalb des Mischgebietes sind seitliche Grundstücksgrenzen in einer Breite von 2,00 m mit standortgemäßer Strauchbepflanzung - evtl. kleinegehölzartige Bäume - zu versehen. Diese Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen von der Bepflanzungspflicht sind die Bereiche, in denen Grenzspalten nach der Nds. Bauordnung hinsichtlich der erforderlichen Zufahrten zur Straße und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO errichtet werden sollen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB).

2.5 Innerhalb des Mischgebietes ist in der zu den öffentlichen Straßen orientierten Vorfläche in Grundstück mindestens ein hochstämmiger, standortgemäßer Laubbau zu pflanzen. Diese Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude herzustellen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB) und dauerhaft zu erhalten.

2.6 Innerhalb des ausgewiesenen Gewerbegebietes sind die erforderlichen Stellplatzbereiche durch hochstämmige, standortgemäße Laubbäume zu gliedern. Dabei ist je 5 erforderlicher Stellplätze mindestens ein hochstämmiger, standortgemäßer Laubbau auf dem Grundstück zu pflanzen. Diese Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Nutzungsantritt der Gebäude herzustellen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB) und dauerhaft zu erhalten.

2.7 Der im Gewerbegebiet entlang der Straße ausgewiesene 3,00 m breite private Planzonenstreifen ist im Sinne der textlichen Festsetzung 2.3 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dieser Planzonenstreifen darf je Grundstück max. durch zwei Grundstückszufahrten je 0,50 m Breite unterbrochen werden.

2.8 Innerhalb des Gewerbegebietes sind seitliche Grundstücksgrenzen in einer Breite von 3,00 m mit einer Bepflanzung im Sinne der textl. Festsetzungen 2.3 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2.9 Die im Bebauungsplan ausgewiesenen "Naturnäheflächen" sind als naturnähe Ausgestaltungsmöglichkeiten gedacht und werden gem. § 9 a Bundesnaturschutzgesetz dem Baugrundstück - sowohl den neuen Mischgebietsflächen als auch den Gewerbeflächen - zugewiesen.

3.0 Hinweise

3.1 Die Flächen innerhalb der im Plan dargestellten Sichtbereiche dürfen in mehr als 0,60 m über Höhe der Fahrbahn der angrenzenden Straßen in der Sicht nicht versenkt werden (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB).

3.2 Innerhalb der Beschränkungszone im Abstand von 40 m vom befahrbaren Fahrbahnrand der Kreisstraße 215 dürfen Wohnanlagen im Blickfeld zur Kreisstraße nicht errichtet werden (§ 24 Abs. 2 Nds. Straßengesetz). Wenn ausgenommen ist lediglich Wirkung an der Straße der Lenkung, die unbeabsichtigt baulicher Eingriffe der Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedarf.

3.3 Von der südlichen Kreisstraße 215 gehen Immissionen aus. Für die in der Karte der K 213 innerhalb des süd. Mischgebietsstreifens errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Straßenbauverwaltungsverfahren besondere Immissionsbegrenzungen festgelegt werden. Innerhalb des südlichen Mischgebietsstreifens errichteten baulichen Anlagen sind Immissionsbegrenzungen festzusetzen. Soweit Wohnanlagen innerhalb des südlichen Mischgebietsstreifens errichtet werden sollen, werden besondere Immissionsbegrenzungen festzusetzen sein - empfohlen. Empfohlene Wertbereiche sollten so angeordnet werden, dass von ihnen keine direkten Sichtbeziehungen zur Kreisstraße bestehen.

3.4 Es wird darauf hingewiesen, dass Ur- und Frühgeschichtliche Funde, die bei Bau- und Erdarbeiten im Planungsbereich gemacht werden, gemäß dem Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich zu melden.

3.5 Bei Durchführung von Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Einrichtungen bzw. Ver- und Entsorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen.


3.6 Es wird empfohlen, auf den Grundstücken Anlagen zur Regenwasserabfuhr vorzusehen. Hingewiesen wird hierzu auf das "Förderprogramm der Stadt Melle für Regenwasserabfuhr".

3.7 Hingewiesen wird auch auf das Förderprogramm der Stadt Melle "Grün in die Stadt" - Planzen von Laubbäumen in der Gärten in Straßenbereichen sowie Fassaden- und Dachbegrünung - insbesondere in den ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen. Fassadenbegrünung ist im Sinne dieser Festsetzung.

4.0 Sonstiges:

Diese Satzung wird mit Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens rechtsverbindlich (§ 12 BauGB). Soweit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Wellingsholzhausen", rechtsverbindlich ab 30.06.1990, eingeführt wird, sollen diese Festsetzungen dann außer Kraft.

Melle, 05.07.2000

 Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- Mischgebiete
- Gewerbegebiet
- Gewerbegebiet (Eingeschränkt)

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

- Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen über 50,00 m zulässig
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung
- vorhandene Grundstücksgrenzen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtdreieck

Grünflächen (Paragraf 9 (1) Nr.15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen
- Grünfläche - Parkanlage
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Paragraf 9 (1) Nr. 25a und 161 BauGB) (privat)
- Anpflanzene Bäume
- Anpflanzene Sträucher
- Flächen für Naturschutz zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gem. Grünordnungsgesetz

Sonstige Festsetzungen

- Betonmast vorhanden
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Richtfunktrasse
- vorh. 10 kV Freileitung, Leitungsrecht zugunsten der RWE Energie AG, RV Nike
- vorhandenes 10 kV Erdkabel
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 20.06.1995 die Aufhebung dieses Plans beschlossen.

Melle, 05.07.2000

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom Bürgermeister der Stadt Melle ausgefertigt.

Melle, 05.07.2000

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 20.06.1995 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 10 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.08.1995 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 15.08.1995 bis 15.09.1995 gemäß § 1 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Melle, 05.07.2000

Der Rat der Stadt Melle hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 05.07.2000, als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen und beschlossen.

Melle, 05.07.2000

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.02.2004 öffentlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.02.2004 rechtsverbindlich geworden.

Melle, 15.02.2004

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Melle,

Bürgermeister

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist eine Verletzung von Mängeln der Abwägung nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Melle,

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte V 2015/90
Liegenschaftskarte: Handkarte Wellingsholzhausen Flur 5
Maßstab: 1:1000
Die Veranlassung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1995, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskartens und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.03.1995). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigt einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist unverzüglich möglich.

Ortskarte, den 29.11.95

gez. Rittnerhoff

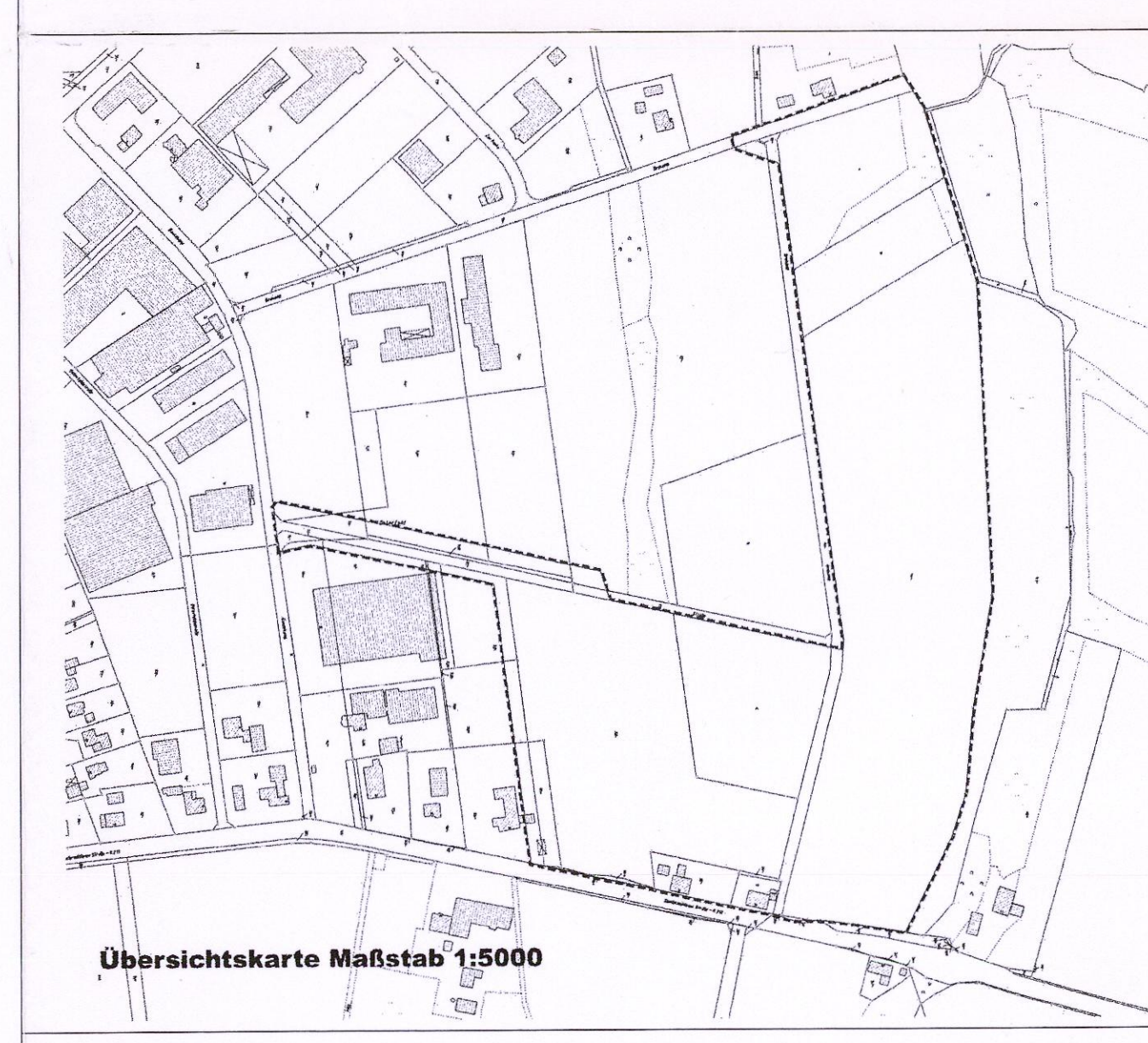
L.S.

Kartensystem: Ortskarte

Digitale Planumsetzung

Der Entwurf des analogen Bebauungsplans wurde digital umgesetzt von:

proj. GdH für Geoinformationssysteme mbH
Breslauer Straße 31
49224 Melle
Telefon: 05422/9629-0 Fax: 05422/9629-20



Stadt Melle

Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Brinkard"
Stadtteil: Melle-Wellingsholzhausen

Maßstab 1 : 1000

Original

