

Erläuterung

Lage des Geltungsbereiches:
südlich Klöntrupstrasse, östlich Dohlenweg, nördlich des Gewerbetriebes Seling, westlich des Wohngebäudes "An der Berglust" 36.
Flurstücke 452, 461 und 47 teilw., alte Flur 10, Gemarkung Melle.
Grösse des Geltungsbereiches: 1,36 ha
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterge-
setzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Maßstab: 1:1000

Digitale Planumsetzung

Der Entwurf des analogen Bebauungsplans wurde digital umgesetzt von:
prinorgis
Gesellschaft für Geoinformationssysteme mbH
Breslauer Straße 31
49224 Melle
Telefon: 05422/9629-0 Fax: 05422/9629-20

Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB), Neufassung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) i. d. derzeit gültigen Fassung.
- Niedersächsisches Bauordnung (NBauO) i. d. derzeit gültigen Fassung.
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) i. d. derzeit gültigen Fassung.
- Flächennutzungsverordnung 1990 (FlurV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Bundesdenkmalgesetz (BnMschG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 888), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880)

Textliche Festsetzungen

- Grundflächenzahl (GRZ)
Grundflächen von Gärten, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, sind auf die Grundflächenzahl mit anzurechnen. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in Satz 1 genannten Anlagen ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,1 ist zulässig.
- Stellplätze, Garagen und Carports
2.1 Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie den seitlichen Abstandslinien zulässig. Ausnahmsweise sind sie auch an anderer Stelle zulässig.
2.2 Für Stellplätze, private Zugwege sowie Fusswege sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.
2.3 Garagen und Carports sind mit heimischen, standortgerechten Rankgewächsen, wie z.B. Klematis, Kriechleim, Efeu, Wilder Wein zu begrünen.
- Vorgärten
3.1 Vorgärten sind die Flächen, die zwischen der Verkehrsfläche und der strassenseitigen Baugrenze in Verlängerung auf die seitlichen Grundstücksgrenzen in max. 5,0 m Tiefe liegen.
3.2 Vorgärten dürfen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nur zu 30 % der gesamten Flächen befestigt werden, d.h. Stellplätze und Zufahrten sind erforderlichenfalls mit Rasengittersteinen oder großformatigem Pflaster herzustellen.
3.3 Die nicht befestigten Flächen der Vorgärten sind zu begrünen und mit mindestens einem standortgerechten, heimischen Laubbaum zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Nebenanlagen
4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und Stellplätze gemäss § 12 BauNVO sind nur bis zu einer Größe von 50 qm auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dieses gilt nicht für Vorgärten.

Gestalterische Festsetzungen gemäss § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauNVO

- Fassaden, Farbgestaltung, Materialien
5.1 Für die Ausserwände sind keine grellen Farben, glasierte oder polierte Materialien und Imitate von natürlichen Baustoffen zu verwenden. Werden Doppelhäuser vorgesehen, so sind für die Einheiten einer Gruppe dieselben Formen, Materialien und Farben zu verwenden.
- Dächer
6.1 Es sind nur Satteldächer zulässig. Ausnahmsweise können auch andere Dachformen zugelassen werden, wenn diese durch eine Dachbe-
pflanzung und/oder für die Installation von Sonnenkollektoren erforderlich wird.
6.2 Werden Doppelhäuser vorgesehen, so sind für die Einheiten einer Gruppe dieselben Formen, Materialien und Farben zu verwenden.
- Finsthöhen
7.1 Die festgesetzten Finsthöhen beziehen sich auf das arithmetische Mittel aus den vier Eckpunkten der jeweiligen überbaubaren Grundstücks-
flächen.

- Einrichtungen
Werden Einrichtungen vorgesehen, so dürfen diese im Vorgartenbereich nicht höher als 0,70 m sein. Sie sind als Hecken oder Lattenzäune zu-
lässig. Massive Einfriedungen sind unzulässig.
- Werbeanlagen
9.1 Werbeanlagen gem. § 13 Abs. 4 BauNVO sind nur an der Stirnseite der Leistung zulässig. Sie dürfen eine Grösse von 0,60 qm nicht überschrei-
ten.

- Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
10.1 Die Kompensation für Eingriffe in Natur und Landschaft soll auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 und 20 BauGB) erfolgen. Falls die dort festgesetzten Flächen nicht aus-
reichend sind, ist mittels städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Melle und dem Eigentümer der betroffenen Grundstücke 452 und 461
Flur 10) Gemarkung Melle über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus notwendigen Flächen in einer an anderer Stelle dauerhaft
zu sichern. Aussagen über die genaue Grösse liefert der ökologische Fachbeirat, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist.
10.2 Die festgesetzten Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 und 20
BauGB) auf den Flurstücken 452 und 461 Flur 10, Gemarkung Melle werden den geplanten Eingriffen durch die Wohnbebauung und die Er-
schliessungsflächen zugeordnet.
10.3 Pro Grundstück sind mind. zwei heimisch standortgerechte Obstbäume (gepflanzte Pflanzen wie Äpfel, Birne, Pflaume, Kirsche) zu plan-
zen. Darüber hinaus sind entlang der Grundstücksgrenzen und zur öffentlichen Verkehrsfläche bei Heckenanpflanzungen geeignete Pflanzen
wie Hartriebchen, Rotbuche, Feldahorn, Liguster zu verwenden. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.
10.4 In den öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gehölzpflanzung" sind bodenständige Gehölze (der u.a. Pfand-
stap) zu pflanzen. Die Sträucher sind als Hecken auszubilden.
10.5 Die Grünabsatzuren der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegen Flächen sind vor schädlichen Einwirkun-
gen zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Natürlicher Auslauf des Bestandes ist durch Neupflanzungen mit gleichartigen boden-
ständigen Gehölzen (siehe Pflanzliste) zu ersetzen.

Pflanzliste:

- Bäume
- Stieleiche (Quercus robur)
 - Traubeneiche (Quercus petraea)
 - Blutbuche (Fagus sylvatica)
 - Sandbuche (Sedus pendula)
 - Zitterpappel (Populus tremula)
 - Eberesche (Sorbus aucuparia)
 - Feldahorn (Acer campestre)
 - Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
 - Weidenrinde (Tilia cordata)
 - Vogelkirsche (Prunus avium)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)

Sträucher

- Faulbaum (Rhamnus frangula)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Heidekraut (Rosmarinus officinalis)
- Buhtorn (Cornus sanguinea)
- eingetragter Weissdorn (Crataegus monogyna)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Heckenrose (Rosa rugosa)
- Traubenkirsche (Prunus padus)
- Schwarze Holunder (Sambucus nigra)
- Trauben Holunder (Sambucus racemosa)
- Schneeball (Viburnum opulus)
- Plattentischel (Elaeagnus europaea)
- Schlehe, Schwarzdorn (Prunus spinosa)

SONSTIGES

Diese Satzung wird mit der Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Osnabrück rechtsverbindlich (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Melle, 05.07.2000

L.S. gez. Stock
Bürgermeister

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen gemäss § 9 BauGB un BauNVO

Art der baulichen Nutzung

04.0 Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

1 Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

0,3 Grundflächenzahl

PH max. 30 m 177 m 177 m

Bauweise, überbaubare Flächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

— Baugrenze

+ offene Bauweise

10 nur Einzel- und Doppelhäuser: zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

— Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

◇ Fußweg

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

— öffentliche Grünflächen

— private Grünflächen

— öffentliche Kinderspielflächen

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Land-
schaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

— Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,
Natur und Landschaft

Flächen zur Anpflanzung, Pflanz- und Erhaltungsbindung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

— Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

— zu erhaltende Einzelbäume

— Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von bodenständigen

Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen für Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

— Flächen für Aufschüttungen

Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gem. § 9 (1) BauGB

Bestandsdarstellungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)

— vorhandene Grundstücksgrenzen

234 Vorhandene Flurstücksnummer

— Vorhandene Gebäude

II. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

50 Dachform Satteldach

max. 45 Grad zulässige Dachneigung (s. auch textl. Festsetzung Nr. 6.1)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Nieders. Bauordnung (NBauO) sowie des § 40 der
Nieders. Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Melle diesen Bebauungsplan, bestehend aus den textlichen Festsetzungen, den Ge-
staltungsrichtlinien sowie aus der Plananlage als Satzung beschlossen.

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 28.03.2000 die Aufstellung dieses Plans beschlossen.

Melle, 05.07.2000

L.S. gez. Stock
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde in Abstimmung mit dem Baudezernat der Stadt Melle ausgearbeitet.

Melle, 05.07.2000

gez. Buschhausen
Stadtbaureis

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 28.03.2000 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffent-
liche Auslegung gemäss § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.04.2000 öffentlich bekanntge-
macht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 18.04.2000 bis 18.05.2000 gemäss § 3 (2) BauGB öffentlich ausge-
legen.

Melle, 05.07.2000

L.S. gez. Stock
Bürgermeister

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) sowie die Begründung beschlossen.

Melle, 05.07.2000

L.S. gez. Stock
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäss § 10 Abs. 3 BauGB am 30.09.2000 öffentlich bekanntgemacht worden. Der Bebau-
ungsplan ist damit am 30.09.2000 Rechtsverbindlich geworden.

Melle, 05.10.2000

L.S. gez. Stock
Bürgermeister

Innerthalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes 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, 05.10.2000

L.S. gez. Stock
Bürgermeister

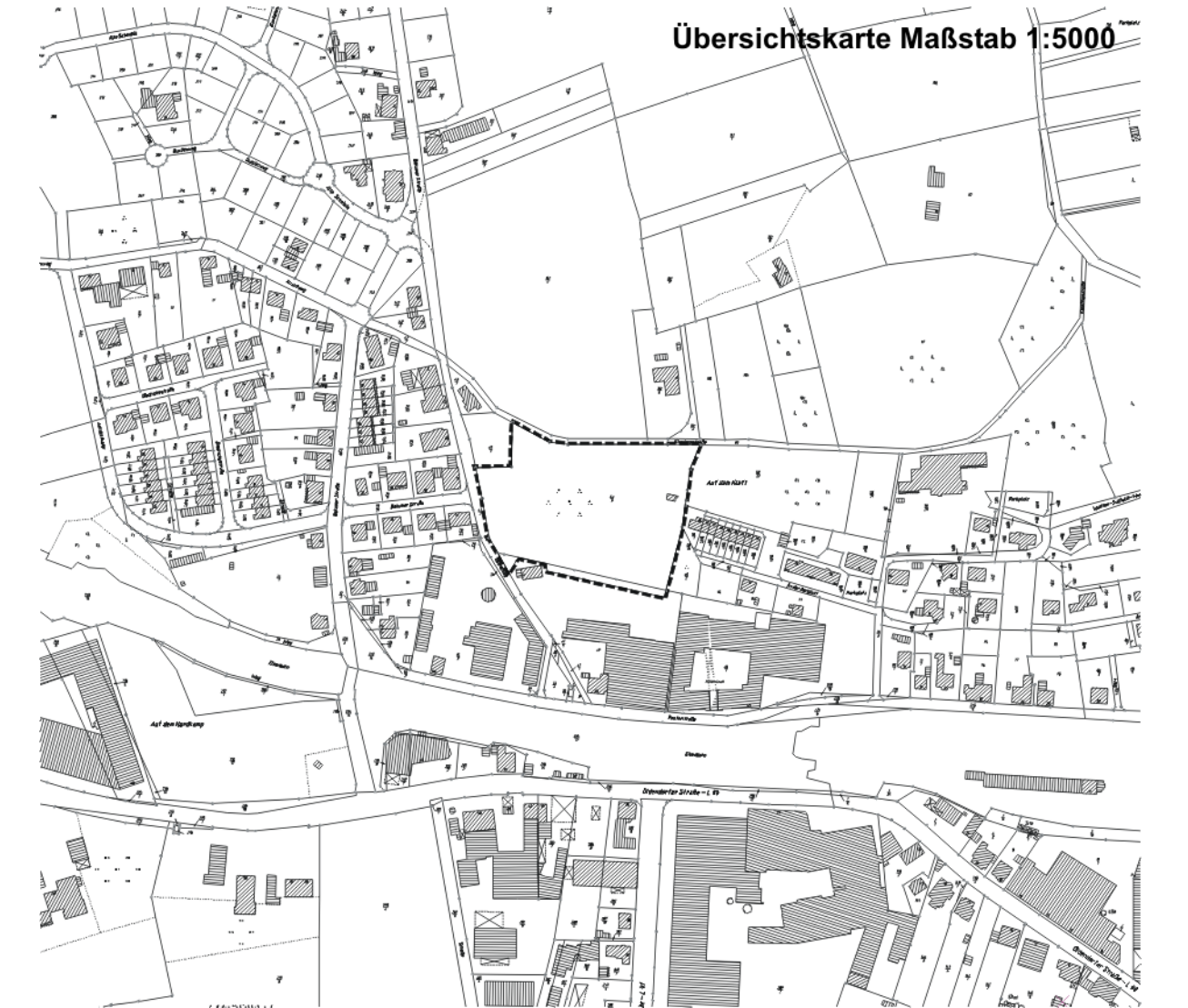
Innerthalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung von Mängeln der Abwägung nicht geltend gemacht
worden (§ 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Melle, 05.10.2000

L.S. gez. Stock
Bürgermeister

HINWEISE

- Öffentliche Verkehrsflächen
Die Darstellungen der Aufteilung der Innerthalb der Strassenbegrenzungslinien liegenden Flächen hat nur hinweisenden Charakter.
- Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und feldgeschichtliche Funde, die bei der Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gemäss dem Nieders.
Denkmalrechtsgesetz vom 30.05.1978 meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich zu melden.



Stadt Melle

Bebauungsplan

"Klöntrupstraße/An der Berglust"

Stadtteil: Melle-Mitte

Maßstab 1 : 1000

