



TEXTLICHER TEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN "ORTHÖFEN", STADTEIL MELLE - WELLINGHOLZHAUSEN

I. PRÄMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) I.D.F. VOM 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), DER §§ 56, 97 UND 98 DER NIEDERS. BAUORDNUNG I.D.F. VOM 06.06.1986 UND DES § 40 DER NIEDERS. GEMEINDEORDNUNG I.D.F. 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 230) HAT DER RAT DER STADT MELLE DIESEN BEBAUUNGSPLAN "ORTHÖFEN", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NACHSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN FOLGENDEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN:

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

§ 1

IN DEN ALS KLEINSIEDLUNGSGEBIET (WS) AUSGEWIESENEN BEREICHEN SIND DIE AUSNAHMEN GEMÄSS § 2 ABS. 3 ZIFFERN 1 UND 3 BAUNVO NICHT ZULÄSSIG (§ 1 ABS. 6 BAUNVO).

§ 2

IN DEN ALS ALLGEMEINES WOHNGEbiet (WA) AUSGEWIESENEN BEREICHEN SIND DIE AUSNAHMEN GEMÄSS § 4 ABS. 3 ZIFFER 5 BAUNVO NICHT ZULÄSSIG (§ 1 ABS. 6 BAUNVO).

§ 3

(1) INNERHALB DER ALLGEMEINEN WOHNGEbIETE UND KLEINSIEDLUNGSGEBIETE SIND IN DEN NICHT ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN NEBENANLAGE IM SINNE DES § 14 BAUNVO NUR IM ABSTAND VON MINDESTENS 5 m ZU DEN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN ZULÄSSIG (§ 23 ABS. 5 BAUNVO). AUCH INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE IST DARAUf ZU AChtEN, DASS VON DEN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN BIS ZU GARAGENEINFÄHRTEN EIN MINDESTABSTAND VON 5 m GEWÄHRLEISTET WIRD.

(2) IN DEN BESONDERS GEKENNZEICHNETEN BEREICHEN SIND DIESE NEBENANLAGEN AUSGESCHLOSSEN.

§ 4

VON DER FESTGESETZTEN GESCHOSSIGKEIT - EINGESCHOSSIGKEIT - KANN AUSNAHMSWEISE ABGEWICHEN WERDEN - + EIN GESCHOSS -, WENN ES SICH BEI DIESEM GESCHOSS UM EIN KELLERGECHOSS ODER EIN DACHGESCHOSS HANDELT, DAS IM SINNE DER NBO AUf VOLLGESCHOSS ZU BEWERTEN IST.

§ 5

DIE IN DER PLANFASSUNG BESONDERS GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN SIND MIT STANDORTGERECHTEM GEHÖLZ (BÄUME UND STRÄUCHER) IN GESTÄFFELTER FORM ZU BEPFLANZEN. DIE BEPFLANZUNG IST SO DICHT ANZULEGEN, DASS SIE DIE BEABSICHTIGTE SCHUTZFUNKTION AUCH TATSÄCHLICH ERFÜLLT. DIE BEPFLANZUNG IST SPÄTESTENS INNERHALB VON 2 JAHREN NACH SCHLUSSABNAHME DES WOHNGEBÄUDES HERZUSTELLEN.

III. HINWEISE:

§ 6

(1) DIE FLÄCHEN INNERHALB DER IM PLAN DARGESTELLTEN SICHTDREIECKE DÜRFEN IN MEHR ALS 0,80 m HÖHE ÜBER DER FAHRBAHN DER ANGRENZENDEN STRASSEN IN DER SICHT NICHT VERSPERRT WERDEN (§ 8 ABS. 1 ZIFF. 24 BAUGB; § 23 ABS. 2 NBO; § 31 ABS. 2 NSTRG).

(2) INNERHALB DER SICHTDREIECKE DÜRFEN NUR EINZELBÄUME EINGEPLANTZT WERDEN, BEI DENEN ÄSTE NICHT UNTER 2,50 m ÜBER GELÄNDE ANSETZEN. SONSTIGE BEPFLANZUNG ODER BEGRÜNNUNG DARF EINE HÖHE VON 80 cm ÜBER DER FAHRBAHN NICHT ÜBERSCHREITEN.

§ 7

GRUNDSTÜCKE, DIE AN DIE ÜBERÖRTLICHEN STRASSEN - K 224 UND L 94 - GRENZEN, SIND IN IHREM GESAMTEN GRENZEN ZU DIESEN STRASSEN LÜCKENLOS EINZUFRIEDEN UND IN DIESEM ZUSTAND DAUERND ZU ERHALTEN. DIREKTE ZU- UND ABFAHRTEN SIND NICHT GESTATTET.

§ 8

INNERHALB DER BAUBESCHRÄNKUNGSZONE IM ABSTAND VON 40 m VOM BEFESTIGTEN FAHRBAHNRAND DER ÜBERÖRTLICHEN STRASSEN - K 224 UND L 94 - DÜRFEN VERBEBANLAGEN IM BLICKFELD ZUR STRASSE NICHT ERSTELLT WERDEN (§ 24 ABS. 2 NSTRG).

§ 9

VON DER LANDESTRASSE 94 SOWIE DER PLANFESTGESTELLTEN UMGEBUNGSSTRASSE WELLINGHOLZHAUSEN IM ZUG DER L 94, DIE RD. 300 m WESTLICH DES PLANUNGSRAUMES "ORTHÖFEN" PROJEKTERT IST, KÖNNEN EMISSIONEN AUSGEHEN. FÜR DIE IN KENNNTNIS DER STRASSE BZW. STRASSENPLANUNG ERRICHTETEN BAULICHEN ANLAGEN KÖNNEN GEGENÜBER DEM TRÄGER DER STRASSENBAULAST KEINERLEI ENTSCADIGUNGSANSPRÜCHE HIN SICHTLICH IMMISSIONSSCHUTZ GELTEND GEMACHT WERDEN.

IV. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN:

§ 10

SATTEL- UND WALMDÄCHER SIND MIT DEN IN DER PLANUNG ENTHALTENEN DACHNEIGUNGEN ZULÄSSIG (34 - 42°).

V. SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

§ 11

ORDNUNGSWIDRIG HANDELT, WER VORSÄTZLICH ODER FAHRLÄSSIG GEGEN DIE FESTSETZUNGEN DIESER SATZUNG VERSTÖßT. DIE ORDNUNGSWIDRIGKEIT KANN MIT EINER GELDBÜßE BIS ZU 5.000,- DM GEAHNDET WERDEN (§ 6 ABS. 2 NBO).

§ 12

DIESE SATZUNG WIRD MIT DER BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNGSVERFÜGUNG ODER DER BEKANNTMACHUNG, DASS DAS ANZEIGEVERFAHREN DURCHFÜHRT WURDE, RECHTSVERBINDLICH (§ 12 BAUGB).

Melle, 17.12.1987

Bürgermeister: [Signature]

Stadtdirektor: [Signature]

PLANUNGSERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WR	REINES WOHNGEbIET	WS	KLEINSIEDLUNGSGEBIET
WA	ALLGEMEINES WOHNGEbIET	GE	GEWERBEbEGET
MI	MISCHGEbIET	GI	INDUSTRIEbEGET
MK	KERNGEbIET	SO	SONDERGEbIET (z.B. KLINIKGEbIET)
	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT		FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
			FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

II

ZAHl DER VOLLGESCHOSS (HIER HOCHSTGRENZE)

II

ZAHl DER VOLLGESCHOSS (HIER ZWINGEND)

03

GRUNDFLÄCHENZAHl, SIE GIBT AN, WELCHER ANTEIL DES BAUGRUNDSTÜCKS VON BAULICHEN ANLAGEN ÜBERBAUT WERDEN DARF (BAUNVO § 19).

06

GESCHOSSFLÄCHENZAHl, SIE GIBT AN, WIEVIEL qm GESCHOSSFLÄCHE JE qm GRUNDSTÜCKFLÄCHE ZULÄSSIG SIND (BAUNVO § 20).

20

BAUMASSENZAHl, SIE GIBT AN, WIEVIEL cbm BAUMASSE JE qm GRUNDSTÜCKFLÄCHE ZULÄSSIG SIND (BAUNVO § 21).

0

OFFENE BAUWEISE

9

GESCHLOSSENE BAUWEISE

ED

NUR EINZEL- U. DOPPELHAUSER ZULÄSSIG

H

NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG

BAULINIE

BAUGRENZE

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER BAULICHER NUTZUNG

VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

FD

FLACHDACH

SD

SATTELDACH

WD

WALMDACH

D

DACHNEIGUNG

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

HAUPTFRIECHTUNG SOWOHL IN DER EINEN, ALS AUCH IN DER ANDEREN RICHTUNG MÖGLICH

BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

FLÄCHEN ODER BAUGRUNDSTÜCKE FÜR DEN GEMEINBEDARF

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENABGRENZUNGS-LINIE, BEGRENZUNG SONSTIGER VERKEHRSFLÄCHEN

ZU- U. AUSFAHRTS-VERBOT

FUSSWEG

GRÜNFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 ZIFF. 15 BAUGB

ÖFFENTLICHE KINDERSPIELPLATZE

ANZUPFLANZENDE BÄUME

GEM. § 9 ABS. 1 ZIFF. 25 a-b (VERGL. AUCH § 178) BAUGB

ZU ERHALTENDE BÄUME

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE U. GARAGEN

ST

STELLPLATZE

Gg

GARAGEN

GSt

GEMEINSCHAFTSSTELLPLATZE

GGa

GEMEINSCHAFTSGARAGEN

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

SCHUTZSTREIFEN FÜR ELEKTRIZITÄTSFREILEITUNG

10 kV-ERDKABEL

10 kV-FREILEITUNG

TRAFOSTATION

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE DEM NATUR- ODER LANDSCHAFTSSCHUTZ UNTERLIEGEN

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

N

NATURSCHUTZGEbIET

L

LANDSCHAFTSSCHUTZGEbIET

W

WASSERSCHUTZGEbIET

Q

QUELLENSCHUTZGEbIET

U

ÜBERSCHWEMMUNGSGEbIET

■

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

98.50

HÖHENANGABEN

123

HÖHENLINIEN

NUR DIE MIT • GEKENNZEICHNETEN PLANZEICHEN SIND BESTANDTEIL DIESER PLANUNG.

DER RAT DER STADT MELLE HAT IN SEINER SITZUNG AM 24.06.87 DIE AUFSTELLUNG DIESER PLANES BESCHLOSSEN.

MELLE, 17.12.1987

Stadtdirektor: [Signature]

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 9.7.85). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

OSNABRÜCK, 10.3.1988

FÜR DIE ERARBEITUNG DES PLANENTWURFS STADT MELLE/BAUDEZERNAT MELLE, 17.12.1987

Stadtdirektor: [Signature]

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 24.06.87 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäss § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.08.87 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 11.08.87 bis 11.09.87 gemäss § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

MELLE, 17.12.1987

Stadtdirektor: [Signature]

Der Rat der Stadt Melle hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäss § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 16.12.87 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

MELLE, 17.12.1987

Stadtdirektor: [Signature]

Im Anzeigeverfahren gemäss § 11 (3) BauGB habe ich mit Verfügung vom 26. Mai 1988 AZ: Wi.18. unter Erteilung von Auflagen und Gebühren keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

OSNABRÜCK, 26. Mai 1988

Stadtdirektor: [Signature]

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäss § 12 BauGB am 31.05.1988 im Amtsblatt des Landkreises Osnabrück bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 31.05.1988 rechtsverbindlich geworden.

MELLE, 01.06.1988

Stadtdirektor: [Signature]

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäss § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäss § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.

MELLE, 19

Stadtdirektor: [Signature]

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Mängeln bei der Abwägung gemäss § 215 (1) BauGB nicht geltend gemacht worden.

MELLE, 19

Stadtdirektor: [Signature]

Stadt Melle

BEBAUUNGSPLAN "ORTHÖFEN"

STADTEIL MELLE - WELLINGHOLZHAUSEN

ORIGINALAUFSTELLUNG

12