

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Mellinghausen diesen Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet Dorfstraße Nord-Ost“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Mellinghausen, den 03.02.05

(Siegel) (Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Mellinghausen hat in seiner Sitzung am 12.10.2001 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.11.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mellinghausen, den 03.02.05

(Siegel) (Bürgermeister)

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Maßstab 1: 1000
Gemeinde Gemarkung Flur Flurstücke

Die diesem Plan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt (Nds. GVbl. 2003, Seite 5) Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.06.2004). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Sulingen, 31. Jan. 2005

(Siegel) (Bürgermeister)

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23
26122 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99

Oldenburg, den 14.01.2005

(Siegel) (Bürgermeister)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23
26122 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99

Oldenburg, den 14.01.2005

(Siegel) (Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Mellinghausen hat in seiner Sitzung am 27.05.2004 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wurde nicht durchgeführt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.06.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 01.07.2004 bis 06.08.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Mellinghausen, den 03.02.05

(Siegel) (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Mellinghausen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.01.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Mellinghausen, den 03.02.05

(Siegel) (Bürgermeister)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.03.05 im Amtsblatt der Gemeinde Mellinghausen ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 23.03.05 rechtsverbindlich geworden.

Mellinghausen, den 24.03.2005

(Siegel) (Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften-Mängel der Abwägung

Innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans bzw. sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Mellinghausen, den 24.03.2005

(Siegel) (Bürgermeister)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
- GE Gewerbegebiete
 - MD Dorfgebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
- 1,0 Baumassenzahl
 - 0,8 Grundflächenzahl z.B. 0,8
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - H 10m maximale Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Trafostation

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- unterirdisch

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen der Gewerbegebiete

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 ist gemäß § 1 (9) BauNVO die Errichtung und der Betrieb genehmigungsbedürftiger Anlagen im Sinne von § 4 BImSchG, die in der Spalte 1 der 4. BImSchV aufgeführt sind, nicht zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Einzelhandelsbetriebe, soweit die Ware nicht im Zusammenhang mit einem Fertigungs- oder Reparaturbetrieb angeboten wird, unzulässig.

2. Nutzungsbeschränkungen des Dorfgebietes

Innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes MD sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

3. Gebäudehöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt; der obere Bezugspunkt ist die Oberkante oder der First des Gebäudes.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile in Sinne der Bauordnung wie z.B. Antennenanlagen, Geländer und Schornsteine sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes und sonstige hervortretende, konstruktiv erforderliche Gebäudeteile wie Stütz- und Trägersysteme, Sockel, u.ä. zulässig.

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Laubgehölzhecken anzulegen. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und durch Pflanzungen weiterer Laubgehölze zu ergänzen. Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen: Stieleiche, Winterlinde, Esche, Hainbuche, Eberesche, Hartriegel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Sandbirke, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuß. Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Je 2 qm Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen. (gem. § 9 (1) 20 BauGB)

5. Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern befindlichen Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei ihrem Abgang ist an derselben Stelle eine Neuanpflanzung in derselben Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm vorzunehmen. (gem. § 9 (1) 25b) BauGB)

6. Regelung des Abflusses von Niederschlagswasser von den Grundstücksflächen

Für die Flächen in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sowie der Teilfläche der Flurstückes 38/5 nördlich einer Linie im Abstand von 60 m zu der Dorfstraße besteht eine Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser dahingehend, dass ein ungedrosselter Abfluss von Niederschlagswasser über den Regenwasserkanal für eine versiegelte Fläche von bis zu 1,5872 ha stattfinden darf.

Übersteigt die versiegelte Fläche in diesem Bereich die Größe von 1,5872 ha, so haben die Betriebe bzw. Grundstückseigentümer dafür Sorge zu tragen, dass das zusätzliche Niederschlagswasser von den zusätzlichen Flächen nur gedrosselt auf 2 l/s abgeleitet wird. Hierzu sind entsprechend dimensionierte Regenrückhalteanlagen, beispielsweise auf dem Betriebsgelände, zu schaffen.

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Baudenkmal (Einzelanlage)
- Sichtdreieck

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung - Archäologische Denkmalfolge - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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 Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Bei Arbeiten im Bereich der in der Planzeichnung dargestellten unterirdischen Mittelspannungs-Erdkabel ist ein Schutzstreifen von 1,00 m zu beachten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Siedenburg ist im Bereich des in diesem Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes ein Hubschrauberlandeplatz dargestellt.

Gemeinde Mellinghausen

Bebauungsplan Nr. 04

"Gewerbegebiet Dorfstraße Nordost"



Übersichtsplan : 1 : 10.000

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23 26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99