

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Mellinghausen diesen Bebauungsplan Nr. 6 "Am Dorfe", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Mellinghausen, den 07.02.2012

gez. Riedemann
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Mellinghausen hat in seiner Sitzung am 15.04.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am Dorfe" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.01.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mellinghausen, den 07.02.2012

gez. Riedemann
Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: GB-Nr.
Liegenschaftskarte: Gemarkung Mellinghausen, Flur 21
Maßstab: 1:1.000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.2.2009). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Bamstorf, den

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am Dorfe" wurde ausgearbeitet von
Michael Schwarz, Raum und Umweltplaner, Delmenhorst

Delmenhorst, den 07.02.2012

gez. M. Schwarz

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Mellinghausen hat in seiner Sitzung am 02.06.2010 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am Dorfe" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am Dorfe" und der Begründung haben vom 26.07.2010 bis 26.08.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Mellinghausen, den 07.02.2012

gez. Riedemann
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Mellinghausen hat in seiner Sitzung am 31.10.2011 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am Dorfe" und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.11.2011 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am Dorfe" und der Begründung haben vom 14.11.2011 bis 14.12.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Mellinghausen, den 07.02.2012

gez. Riedemann
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Mellinghausen hat in seiner Sitzung am 07.02.2012 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 6 "Am Dorfe" als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Mellinghausen, den 07.02.2012

gez. Riedemann
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 6 "Am Dorfe" ist gemäß § 10 BauGB am im bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 6 "Am Dorfe" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Mellinghausen, den

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am Dorfe" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Mellinghausen, den

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56, 97 und 98 NBauO gelten die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung im Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am Dorfe":

- Dächer
 - 1.1 Auf Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von 30° - 50° zulässig. Dabei gilt die zulässige Neigung nur für die Hauptdachflächen, die Nebendachflächen wie die Dächer von Giebeln, Krüppelwälden, Erken sind ausgenommen.
 - 1.2 Für die Deckung von Hartholzgedächern auf Hauptgebäuden sind nur Materialien in den Farbtönen rot - rotbraun sowie anthrazit - schwarz zulässig. Dabei sind stark reflektierende Materialien (z.B. glasierte Dachpfannen) nicht zulässig.
 - 1.3 Von der Festsetzung 1.2 sind ausgenommen:
 - verglaste An- und Einbauten,
 - Anlagen, die der Energiegewinnung dienen.
 - 1.4 Die Dächer von Nebengebäuden sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen sind im gestalterischen Zusammenhang mit denen der jeweiligen Hauptgebäude auszuführen. Ausgenommen hiervon sind überdachte Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebengebäude bis zu jeweils 12 m² Grundfläche, soweit sie nicht direkt an die Hauptgebäude angebaut sind.
- Fassaden
 - 2.1 Als Materialien für die Außenwände von Gebäuden sind, soweit nicht Glas verwendet wird, zulässig:
 - Sichtmauerwerk in den Farbtönen rot - rotbraun sowie weiß - beige,
 - konstruktives Holzfachwerk mit Ziegelausfachungen im Farbton rot - rotbraun oder mit Putzausfachungen,
 - Holz in der natürlichen Farbe sowie in weiß - beige Farbtönen oder gedeckten Farben,
 - Putzflächen in weiß - beige Farbtönen oder gedeckten Farben.

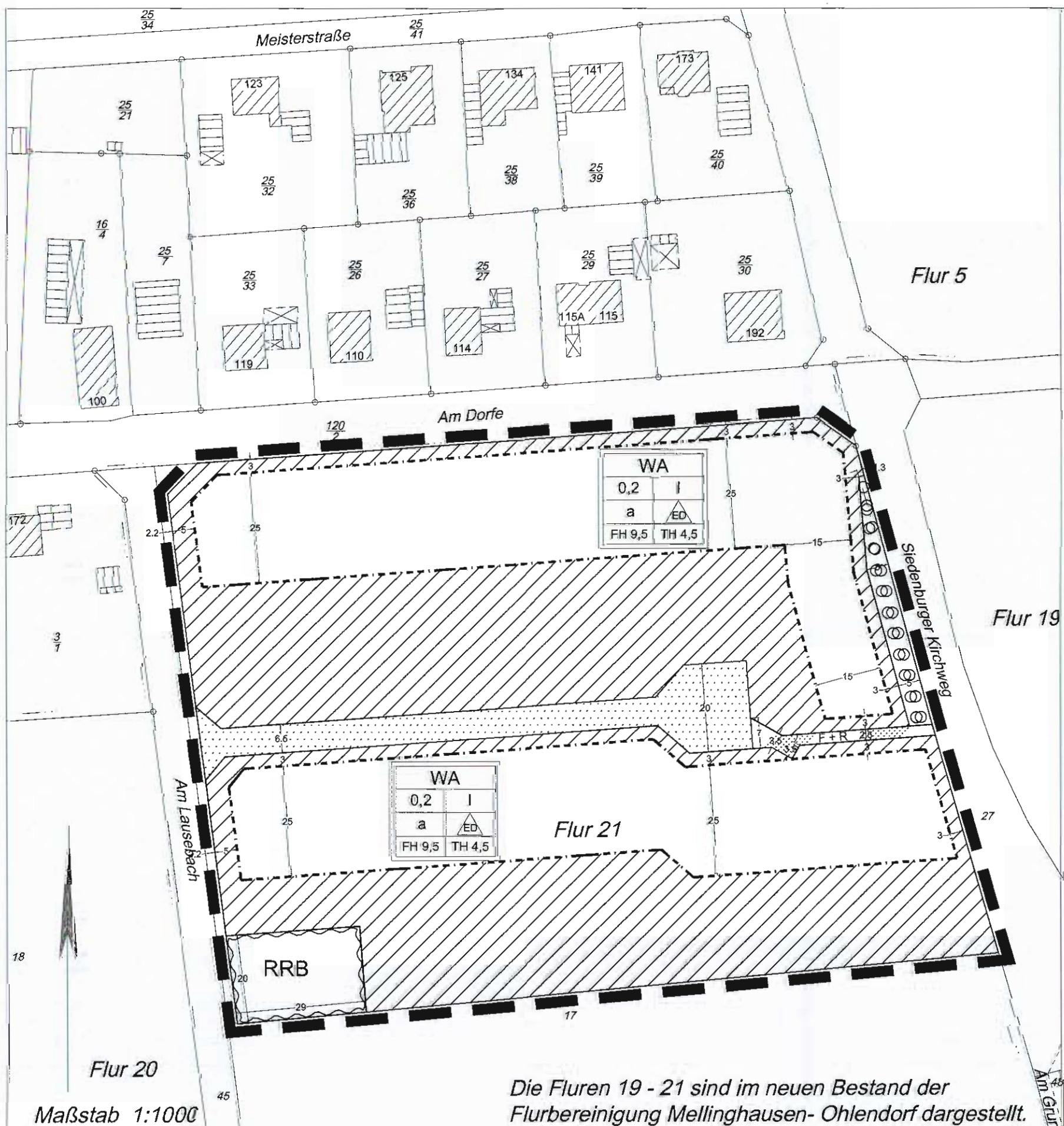
Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO) nicht zulässig.
 - 1.2 Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO dürfen die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen die zulässige Grundfläche um bis zu 40% überschreiten.
 - 1.3 Gem. § 18 Abs. 1 BauNVO beziehen sich die zeichnerische Festsetzung der Firsthöhe und der Traufhöhe - gemessen als gedachter Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut - jeweils auf die Höhe der Oberfläche der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen in der Mitte vor dem jeweiligen Grundstück.
 - 1.4 Ausnahmen von der festgesetzten Traufhöhe sind zulässig
 - an den Giebelwänden von Gebäuden mit Krüppelwalmdächern
 - für Erker und risalitartige Vorbauten
 - für untergeordnete Gebäudevor- und -rücksprünge
- Größe der Baugrundstücke, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
 - 2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB darf die Größe der Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten 600 m² nicht unterschreiten.
 - 2.2 Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind die Hauptgebäude in den Allgemeinen Wohngebieten mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre Länge darf 24m nicht überschreiten.
 - 2.3 Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Fläche für Nebenanlagen zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 - 3.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in Einzelhäusern und Doppelhaushälften jeweils nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 4.1 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je angefangene 25 m² Pflanzfläche mindestens ein hochstämmiger Baum und zwölf Sträucher einheimischer und standortgerechter Laubholzarten zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten, die einzelnen Bäume sowie die Strauchhecke sind bei Abgang zu ersetzen.
 - 4.2 Auf den privaten Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB je angefangene 100 m² überbaute Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum und zwei Sträucher einheimischer und standortgerechter Laubholzarten zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dieser Pflanzbedarf wird gemindert um Bäume und Sträucher, die gem. Textfestsetzung Nr. 4.1 gepflanzt sind.

Maßgeblich ist die BauNVO i.d.F.v. 23.1.1990

Hinweis

Bodenfunde sind Sachen oder Spuren, die in der Erde oder im Wasser gefunden werden und bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind. Es kann sich z.B. um Tongefäßscherben, Urnen, Steingeräte, Metallgegenstände, Knochen, Gegenstände aus Leder oder Holz oder z.B. um Steinkonzentrationen, Holzkohleensammlungen, Aschen, Schlacken, auffällige Bodenverfärbungen etc., auch geringe Spuren solcher Funde, handeln.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (§ 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978). Diese Funde sind unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Diepholz (Tel. 05441 976-0) und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie (Tel. 0511 925-50) zu melden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Unternehmer. Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landkreis anzuzeigen.
Zulagetrete archäologische Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, für ihren Schutz ist Sorge zu tragen (§ 14 (2) Nds. Denkmalschutzgesetz), wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

z.B. 0,25 Grundflächenzahl
I Maximale Zahl der Vollgeschosse
FH 9,5 max. Firsthöhe in m
TH 4,5 max. Traufhöhe in m

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

--- Baugrenze
a abweichende Bauweise
ED Einzel- und Doppelhäuser

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Öffentliche Straßenverkehrsfläche

--- Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
"Fuß- und Radweg"

Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



Fläche zum Rückhalten von Niederschlagswasser
(Regenrückhaltebecken)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

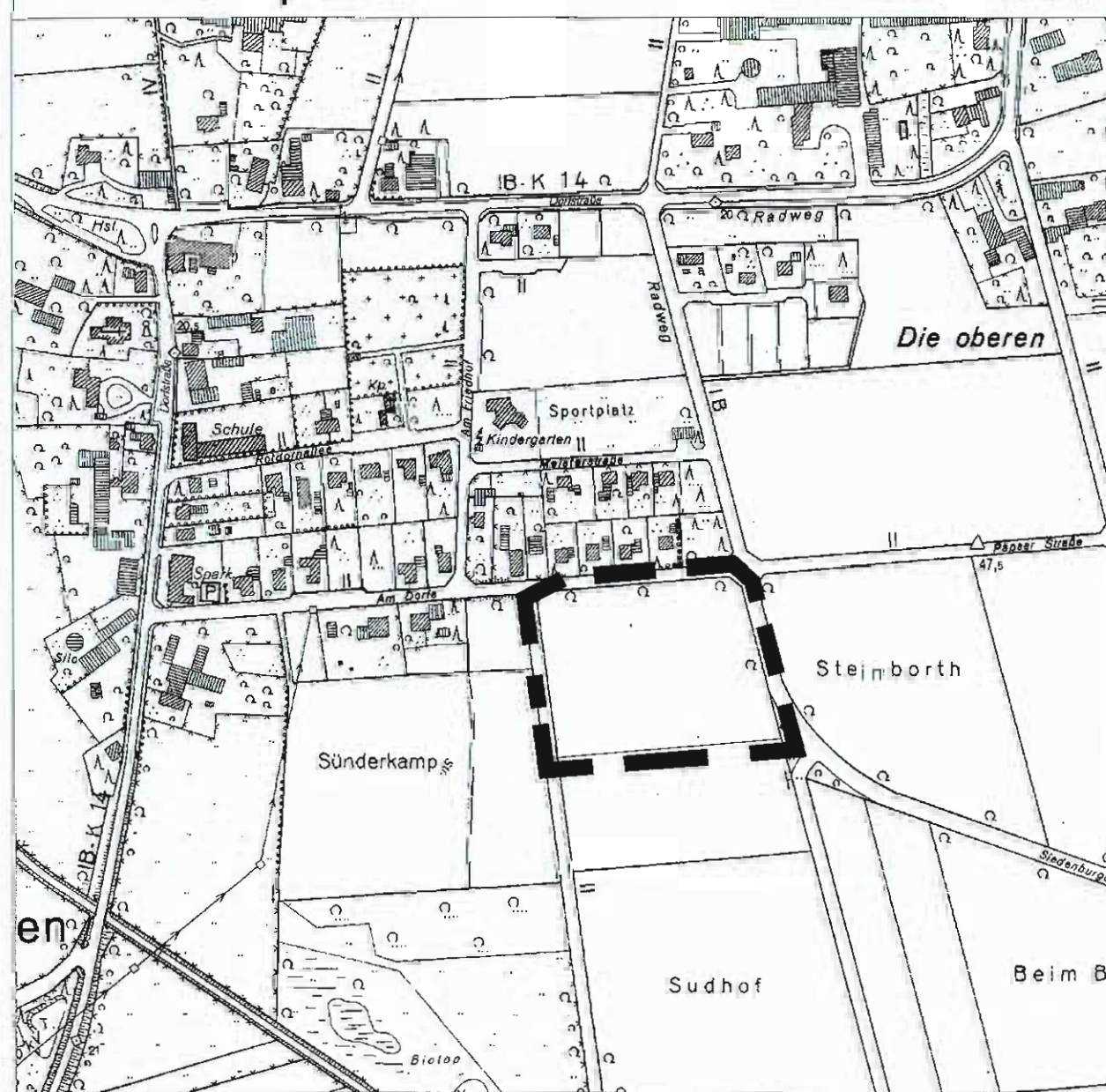


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Übersichtsplan

M. 1:5.000



Gemeinde Mellinghausen

Bebauungsplan Nr. 6 "Am Dorfe"

Planungsstand: Endfassung

Datum: 7.2.2012

Maßstab: 1:1.000 Nord

Schwarz + Winkenbach
Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung

Hasberger Dorfstraße 9, 27751 Delmenhorst
Telefon 04221 / 444 02 Telefax 444 49
eMail Post@MichaelSchwarz-Planer.de

Die Überzeichnung der Fotokopie
mit dem Original wird hiermit bescheinigt
Siedenburg, 05.03.2012

Samtgemeinde Siedenburg
Der Samtgemeindebürgermeister
Im Auftrag

Raubert