

Gemeinde Martfeld

Bebauungsplan Nr.16(70/14)

"Gewerbegebiet Bremer Straße"

gem. § 30 BauGB vom 8. Dez. 1986

Gemarkung Martfeld
Flur 15/16

M.1:1000



Planzeichenerklärung gem. Planz 1990

1. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
- | | |
|----|---------------|
| MI | Mischgebiet |
| GE | Gewerbegebiet |
2. Maß der baulichen Nutzung
- | | |
|------------|---|
| 0,8 | maximale Grundflächenzahl als Höchstmaß |
| II | maximale Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| GH: 8.50 m | maximal zulässige Gebäudehöhe als Höchstmaß |
| TH: 4.50 m | maximal zulässige Traufhöhe als Höchstmaß |

3. Bauweise, Baugrenzen
- | | |
|---|-----------------|
| o | offene Bauweise |
| — | Baugrenze |

4. Verkehrsflächen
- | | |
|---|------------------------------------|
| — | öffentliche Straßenverkehrsflächen |
| — | Straßenbegrenzungslinie |
| — | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt |

5. Grünflächen
- | | |
|---|---|
| — | öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: |
| — | Naturnahe Grünanlage |

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- | | |
|---|--|
| — | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft |
| — | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen |
| — | Erhaltung von Gehölzgruppen |

7. Sonstige Planzeichen
- | | |
|---------|---|
| — | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |
| TF: 6.4 | gemäß textlicher Festsetzung mit Angabe der Nummer 6.4 |
| — | Sichtdreiecke gemäß Hinweis Nr. 7 |

Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese der zuständigen Denkmalbehörde zu melden.

Für diesen Bebauungsplan ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke 1990 (BauNutzungsverordnung 1990- BauNVO) maßgeblich.

Textliche Festsetzungen

1. Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- Im festgesetzten Mischgebiet sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 7 (Tankstellen), Nr. 8 (Vergnügungstätigkeiten) und die unter § 6 Abs. 3 genannten Vergnügungstätigkeiten nicht zulässig.
2. Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätigkeiten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.
3. Einschränkung der Zulassung von Einzelhandelsbetrieben
- Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird für das im Plangebiet liegende Gewerbegebiet festgesetzt, daß Einzelhandelsbetriebe nur dann zulässig sind, wenn die vertriebenen Waren in Art und Umfang in einem eindeutigen Zusammenhang der Produktion oder Ver- und Bearbeitung von Gütern einschl. der Reparatur und Serviceleistung der Betriebsstätte stehen.
4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze, bzw. Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind im festgesetzten Gewerbegebiet ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedigungen. Werbeanlagen sind nur zwischen straßenseitigen Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien an den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

5. Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

Gebäudehöhe:
Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante der der Erschließung dienenden Verkehrsfläche. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante des Gebäudes. Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des Landesrechtes sowie für technische Anlagen des Emissionsschutzes.

Traufhöhe:
Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Traufhöhe ist die Oberkante der der Erschließung dienenden Verkehrsfläche. Als oberer Bezugspunkt gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut.

6. Höhenlage

Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens darf gemäß § 9 Abs. 2 BauGB 0,6 m nicht überschreiten. Als Höhe des Erdgeschoßfußbodens gilt das Maß zwischen Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (oberer Bezugspunkt).

7. Sichtfelder

Innerhalb des Sichtdreiecks ist jede Nutzung unzulässig, die die Sicht oberhalb einer 0,8 m über beide Fahrbahnkanten verlaufenden Ebene versperrt.

8. Baum- und Strauchanpflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

8.1 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken
Für die ersten angefangenen 500 m² Grundstücksgröße sind zwei hochstämmige standortgerechte Laubbäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen. Für jede weitere angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein weiterer hochstämmiger standortgerechter Laubbau anzupflanzen.

8.2 Begrünung der öffentlichen Verkehrsfläche
Entlang der Planstraße ist in einem Abstand von höchstens 12 m je ein großkroniger Straßenbaum gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB anzupflanzen. Es sind standortheimische Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 14 bis 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen.

8.3 Begrünung von Stellplatzanlagen
In dem festgesetzten Mischgebiet sowie dem Gewerbegebiet ist nach jeweils höchstens 3 zusammenliegenden Stellplätzen oder/und Gärten eine Pflanzfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB von mindestens 1,00 m Breite vorzusehen, die diese Stellplätze und Garagen untereinander und zu anderen versiegelten Flächen mit Ausnahme von Zufahrten abgrünt. Pflanzflächen zwischen Garagen müssen eine Breite von mindestens 3,0 m haben. Bei der Anlage und Erhaltung der Pflanzflächen muß je angefangene 3 Stellplätze oder Garagen mindestens ein heimischer Laubbau mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, im Bereich der Pflanzfläche gepflanzt werden.

8.4 Private Eingrünungsstreifen zur L 331
Die mit der TF 8.4 gekennzeichneten Flächen sind vollständig mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. 20 % der Fläche sind mit Bäumen und 80 % der Fläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zu ersetzen.

8.5 Grünstreifen an der Erschließungsstraße
Die mit der TF 8.5 gekennzeichneten Flächen sind mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. 30 % der Fläche sind mit Bäumen und 30 % der Fläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zu ersetzen. Der gekennzeichnete Grünstreifen darf auf einer Breite von max. 8 m pro Grundstück für eine Zur- und Abfahrt unterbrochen werden.

8.6 Grünstreifen zwischen Gewerbegebiet, Mischgebiet und Kompensationsfläche
Die mit der TF 8.6 gekennzeichneten Flächen sind in einem Maximalabstand von 8 m mit hochstämmigen standortgerechten Laubbäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu bepflanzen. Dabei sind mindestens in einem Anteil von 50 % der Bäume Eichen vorzusehen. Für die Unterpflanzung der Bäume werden standortgerechte Sträucher in einem Pflanzraster von 1,50 m x 1,50 m vorgesehen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zu ersetzen.

8.7 Östlicher straßenbegleitender Grünstreifen
Die mit der TF 8.7 gekennzeichneten Flächen sind mit einer dreireihigen Gehölzpflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB anzulegen. Im Pflanzraster von 1,50 m x 1,50 m sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Mindestens 30 % der Gehölze müssen Laubbäume sein. Der gekennzeichnete Grünstreifen darf auf einer Breite von max. 5 m Länge für eine Zuwegung unterbrochen werden.

8.8 Erhalt einer prägenden Gehölzgruppe
Die festgesetzte zu erhaltende Gehölzgruppe gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB ist langfristig zu erhalten und bei Abgang an in etwa gleicher Stelle zu ersetzen.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Naturnahe Grünanlagen" (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Versickerungs- und Eingrünungsflächen an der L 331
Die mit TF 9.1 gekennzeichneten Flächen sind als Versickerungsmulden mit begleitendem Gehölzsaum so anzulegen, daß in der Mitte der Fläche eine max. 7 m breite extensive Wiesenfläche durch Ansaat von Landschaftsrasen mit hohem Kräuteranteil als Mulde ausgebildet entsteht. Beidseits der Mulde ist die restliche Fläche mit standortheimischen Gehölzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu bepflanzen. Pro angefangene 100 m² der Fläche beidseits der Mulde sind mind. 2 Bäume zu pflanzen, der Rest der Fläche ist mit Sträuchern (im Raster/Quadrat von 1,50 m) zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Anlage eines Fuß- und Radweges ist zulässig.

9.2 Versickerungs- und Eingrünungsflächen des Gewerbegebietes
Die mit TF 9.2 gekennzeichneten Flächen sind als Versickerungsmulden mit begleitendem Gehölzsaum so anzulegen, daß in der Mitte eine max. 7 m breite extensive Wiesenfläche durch Ansaat von Landschaftsrasen mit hohem Kräuteranteil entsteht. Beidseits der Mulde ist die restliche Fläche mit standortheimischen Gehölzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu bepflanzen. Pro angefangene 100 m² der Fläche beidseits der Mulde sind mind. 2 Bäume zu pflanzen, der Rest der Fläche ist mit Sträuchern (im Raster/Quadrat von 1,50 m) zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

9.3 Sukzessionsfläche
Die mit TF 9.3 gekennzeichneten Flächen sind der natürlichen Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen. Innerhalb der Sukzessionsfläche ist die Anlage einer Versickerungsmulde zulässig.

9.4 Sukzessionsfläche mit Pflanzbindung
Die mit TF 9.4 gekennzeichneten Flächen sind der natürlichen Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen. Innerhalb der Sukzessionsfläche ist die Anlage einer Versickerungsmulde zulässig. Pro angefangene 100 m² der gekennzeichneten Fläche ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbau zu pflanzen.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 16 (70/14) "Gewerbegebiet Bremer Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/obenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

Martfeld, den 04.03.1997.

gez. Lauckmann (Siegel) gez. Löffel (Siegel)
Ratsvorsitzender Gemeindevorstand

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.12.1994 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16(70/14) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.12.1994 öffentlich bekannt gemacht worden.

Martfeld, den 4.3.1997

gez. Löffel (Siegel) gez. Löffel (Siegel)
Gemeindevorstand

Planunterlage
Kartengrundlage: RFL 0360 A/B, 0361 C/D, Martfeld, Flur 15, 16
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.1985, Nds. GVBl. S. 197, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.8.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.01.1997). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

...5%... den 15.04.1997
Katasteramt ...5%...
gez. Löffel (Siegel)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Oldenburg, den

Geändert: 10.01.1997
Projektleitung: R. Wolgast
Projektbearbeitung: J. Wulf
Technische Mitarbeit: Ute Stindt



Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.3.1996 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB § 9 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 9.7.1996 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 17.7.1996 bis 16.8.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Martfeld, den 4.3.1997

gez. Löffel (Siegel) gez. Löffel (Siegel)
Gemeindevorstand

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.03.1996 dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 12.03.1996 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 14.03.1996 gegeben.

Martfeld, den 4.3.1997

gez. Löffel (Siegel) gez. Löffel (Siegel)
Gemeindevorstand

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anmerkungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.01.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Martfeld, den 4.3.1997

gez. Löffel (Siegel) gez. Löffel (Siegel)
Gemeindevorstand

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB/§ 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: ...) unter Aufhebung Maßgaben mit Ausnahme der durch ... kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

den

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 15.05.1997... angezeigt worden. Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/Ausnahme der durch ... kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht, sofern die festgestellten redaktionellen Mängel behoben werden. Die Anzeige ist am 05.08.1997...

Landkreis Diepholz
Der Oberkreisdirektor
in Vertretung
(Hilt)

Beiratsbeschluss

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom 5.8.1997 (AZ: 63 DH 61/20304/22977) aufgeführten Auflagen/Maßnahmen/Ausnahmen in seiner Sitzung am 06.10.1997 beigefügt. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßnahmen von ... die Öffentlichkeit ausgelegt. Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat am ... öffentlich bekannt gemacht.

Martfeld, den 10.11.1997

gez. Löffel (Siegel) gez. Löffel (Siegel)
Gemeindevorstand

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 06.10.1997 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk in der Kreiszeitung ... bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 20.10.1997 rechtsverbindlich geworden.

Martfeld, den 10.11.1997

gez. Löffel (Siegel) gez. Löffel (Siegel)
Gemeindevorstand

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

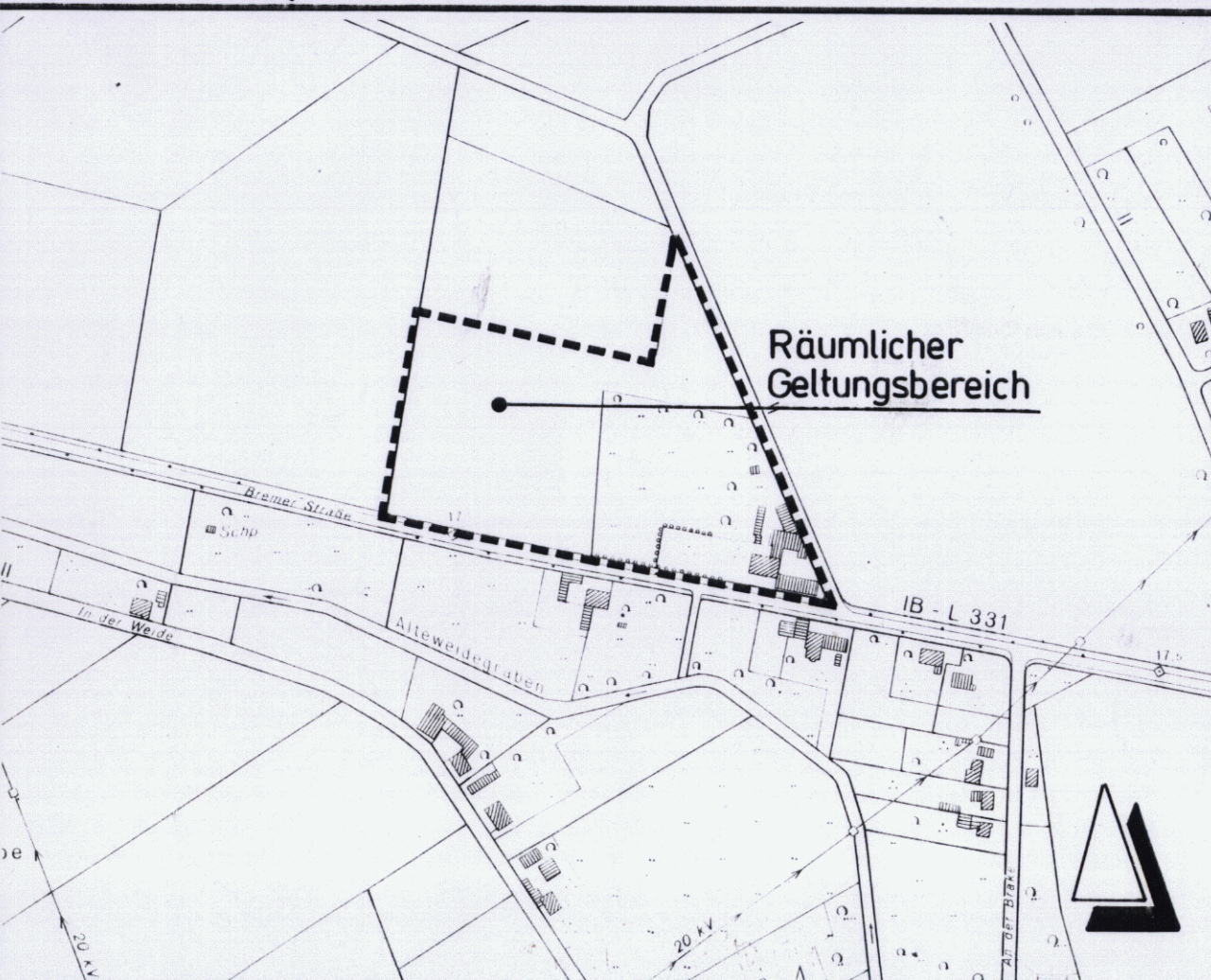
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 03.11.1997 rechtsverbindlich geworden.

Martfeld, den 03.11.1997

gez. Lauckmann (Siegel) gez. Lauckmann (Siegel)
Gemeindevorstand

Übersichtsplan

M.1:5000



Gemeinde Martfeld

Bebauungsplan Nr. 16(70/14)

"Gewerbegebiet Bremer Straße"

M.1:1000