

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Martfeld diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 (70/15) "Trahweg, Kleinenborstel", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Martfeld, den 28.05.2021

gez. Marlies Plate
Bürgermeisterin

gez. Bernd Bormann
Der Gemeindevorstand

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.07.2021). 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.

Erlaubnisvermerk: Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5 – VORIS 21160 01 -).

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN).

Regionaldirektion Sulingen-Verden

- Katasteramt Syke -

Syke den 27.05.2021

(Siegel)

gez. Seevers
Vermögensinspektor

Katasteramt Syke

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 25.05.2021

gez. Hinrichsen
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Martfeld hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 (70/15) "Trahweg, Kleinenborstel" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Martfeld, den

(Siegel)

Der Gemeindevorstand

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Martfeld hat im Umlaufverfahren gemäß § 162 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 (70/15) "Trahweg, Kleinenborstel" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde vom Gemeindevorstand am 01.04.2021 festgestellt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 (70/15) "Trahweg, Kleinenborstel" mit der Begründung haben vom 15.04.2021 bis 14.05.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum waren die auslegenden Unterlagen gemäß § 4 a Abs. 4 BauGB zusätzlich über die Homepage der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen (www.bruchhausen-vilsen.de) sowie über das Landesportal <https://wvp.niedersachsen.de> zugänglich.

Martfeld, den 28.05.2021

(Siegel)

gez. Bernd Bormann
Der Gemeindevorstand

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Martfeld hat im Umlaufverfahren gemäß § 162 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 (70/15) "Trahweg, Kleinenborstel" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Der Beschluss wurde vom Gemeindevorstand am 28.05.2021 festgestellt.

Martfeld, den 28.05.2021

(Siegel)

gez. Bernd Bormann
Der Gemeindevorstand

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 (3) BauGB am 01.06.2021 im Amtsblatt des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 (70/15) "Trahweg, Kleinenborstel" ist damit am 01.06.2021 in Kraft getreten.

Martfeld, den 01.06.2021

(Siegel)

gez. Bernd Bormann
Der Gemeindevorstand

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 (70/15) "Trahweg, Kleinenborstel" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 (70/15) "Trahweg, Kleinenborstel" und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Martfeld, den

(Siegel)

Der Gemeindevorstand

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

SAMTGEMEINDE
BRUCHHAUSEN-VILSEN
Der Samtgemeindebürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

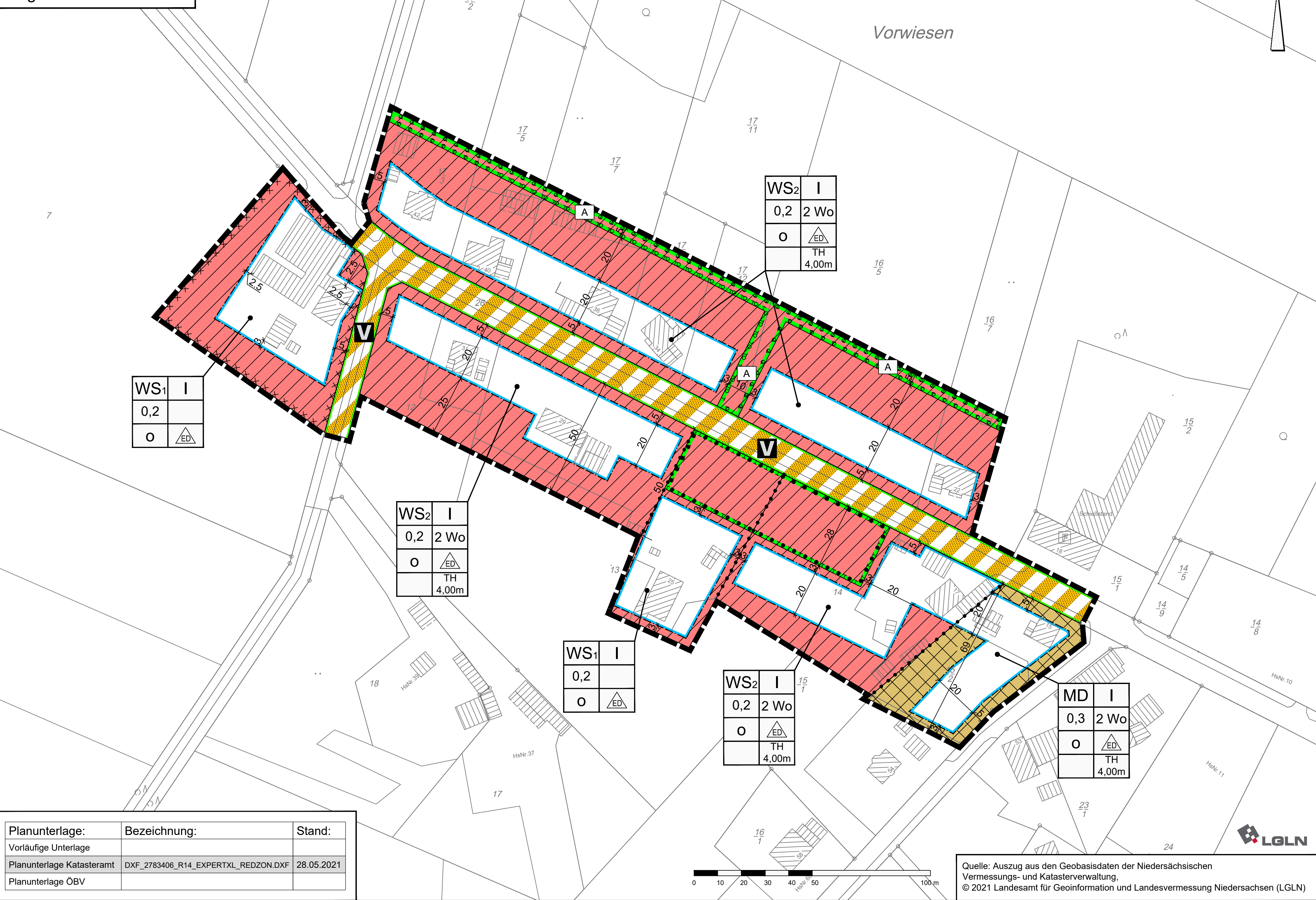
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. April 2021 (Nds. GVBl. S. 240)

Niedersächsische Bauordnung (NBO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384)

Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Es gilt die BauNVO 2017



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	DXF_2783406_R14_EXPERTXL_REDZON.DXF	28.05.2021
Planunterlage ÖBV		

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind die in den Kleinsiedlungsgebieten (WS) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Tankstellen gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**

(1) Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen in den Kleinsiedlungsgebieten WS und dem Dorfgebiet (MD) begrenzt. Innerhalb dieser Flächen sind bauliche Anlagen nur bis zu einer Traufhöhe von 4,0 m, gemessen zwischen der Unteren Bezugsebene und der festgesetzten Traufhöhe zulässig. Untere Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstücks notwendigen, angrenzenden Verkehrsfläche in ihrem höchsten Punkt, gemessen an der Grundstücksgrenze. Die in der Planzeichnung festgesetzte Traufhöhe ist das Maß zwischen den Schnittlinien der Außenseiten der Gebäudeaußenwände mit dem tiefsten Punkt der Unterseite der Dachkonstruktion an den Traufseiten.

(2) Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 65 % ist zulässig.
- Garagen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind Garagen im Sinne des § 12 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird in den Kleinsiedlungsgebieten WS und dem Dorfgebiet MD die Anzahl der Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus/Doppelhaushälfte begrenzt.
- Flächen für Versickerung von Niederschlagswasser**

(1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist das auf den Baugrundstücken anfallende, unbelastete Oberflächenwasser auf den privaten Baugrundstücken vollständig zu versickern. Für den Fall von Starkregenereignissen ist durch die Anlage von Versickerungsgräben und -mulden an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen sicherzustellen, dass überschüssiges Oberflächenwasser dortin abgeführt und in diesen zurückgehalten und versickert wird.

(2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist das in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist in diesen zur Versickerung zu bringen.
- Grünordnerische Festsetzungen**

(1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als flächenhafte, dichte Gehölzstreifen aus standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern und -bäumen herzustellen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es ist mindestens ein Gehölz je 3 m² zu pflanzen. Von diesen Gehölzen ist je 10 m Grundstücksgrenze, die an diese Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern angrenzt, ein hochwachsender Laubbaum vorzusehen. Diese Bäume können den in der textlichen Festsetzung Nr. 6 (3) geforderten Bäumen angerechnet werden. Geeignete Gehölzarten sind der Gehölzauswahl in den Hinweisen zu entnehmen.

(2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die vorhandenen Laubbäume, Obstbäume und Flecken dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Je Baugrundstück ist in dieser Fläche eine Zufahrt mit einer Breite von höchstens 3 m zulässig. Geeignete Gehölzarten sind der Gehölzauswahl in den Hinweisen zu entnehmen.

Örtliche Bauvorschriften

- Geltungsbereich**

Um bestimmte baugesalterische Absichten zu verwirklichen, werden gemäß § 84 Abs. 3 NBauO folgende örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erlassen. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 (70/105) „Trahweg, Kleinenborstel“ der Gemeinde Martfeld.
- Dachgestaltung**

(1) Es sind nur Gebäude mit symmetrisch geneigten Dächern zulässig. Die Dachneigung der Dachseiten längs der Traufen muss dabei mindestens 35° betragen und darf 48° nicht überschreiten. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen und Dachaufbauten sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

(2) Als Dachendeckung sind nur rote/rotonte Dachpfannen sowie Reeteindeckungen zulässig. Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

Als rot/rotonte im Sinne dieser Vorschrift gelten die folgenden Farbtöne des Farbreaks RAL 640 HR: 3000 (feuerrot) bis 3003 (rubinrot), 3011 (braunrot), 3013 (tomatenrot), 3016 (korallenrot).
- Einfriedungen**

(1) Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie im Bereich zwischen der Baugrundstücksgrenze und der nächstgelegenen Baugrenze auf dem Baugrundstück dürfen gestalten und als Grunbeete / Grünflächen anzuzeigen und zu unterhalten. Flächige Abdeckungen von gärtnerisch anzulegenden Flächen wie z.B. Steine, Kies oder Holz sind unzulässig.

(2) Nadelgehölze sind für Einfriedungen nicht zulässig.
- Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen**

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO sind die nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks, die keiner baulichen Nutzung unterliegen, dauerhaft gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzuzeigen und zu unterhalten. Flächige Abdeckungen von gärtnerisch anzulegenden Flächen wie z.B. Steine, Kies oder Holz sind unzulässig.

Hinweise / Nachrichtliche Übernahme

- Denkmalschutz**

Nach aktuellem Kenntnisstand (05/2021) befinden sich in dem Plangebiet keine archäologischen Funde. Für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen innerhalb des Plangebietes wird auf den NIBIS Kartenserver hingewiesen. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Für Erdarbeiten ab einer Tiefe von 0,30 m unter der Geländeoberkante ist eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich. Die Erteilung sollte mit Auflagen hinsichtlich einer harten Prospektion im Vorfeld des Oberbodenabtrags oder einer Begleitung des gesamten Oberbodenabtrags verbunden werden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzschleifensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. 5Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Altabtragungen**

In dem Plangebiet befindet sich aufgrund der gewerblichen Vornutzung eine Altlastenverdachtsfläche an dem Standort Nr. 251.403.5.004.0014 (Anschrift, Kleinenborstel 41).

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altabtragungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Artenschutz**

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes sind zu beachten. Die im Rahmen der Planung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit bindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.
- Gehölzplantzungen**

Standortgerechte, einheimische Gehölzarten können der nachfolgenden Gehölzauswahl entnommen werden.
- Deichgeschütztes Gebiet**

Das Plangebiet liegt im deichgeschütztem Gebiet des Mittelweserverbandes.

Bäume	deutscher Name	wissenschaftlicher Name	deutscher Name
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Mespilus germania</i>	Echte Mispel	<i>Acer platanoides</i>	Splittahorn
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Kastanie	<i>Pinus sylvestris</i>	Waldkiefer
<i>Larix decidua</i>	Lärche	<i>Malus sylvestris</i>	Waldpfaffel
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Pyrus pyrausta</i>	Wildbirne
<i>Salix caprea</i>	Salweide	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzle		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**

Kleinsiedlungsgebiete

Dorfgebiete
- Maß der baulichen Nutzung**

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2 Wo Zahl der Wohneinheiten als Höchstmaß

TH 4,00m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß TH= Traufhöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Fläche für Ausgleichsmaßnahmen
- Sonstige Planzeichen**

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Sonstige Planzeichen**

Altlastenverdachtsfläche

KENNZEICHNUNG

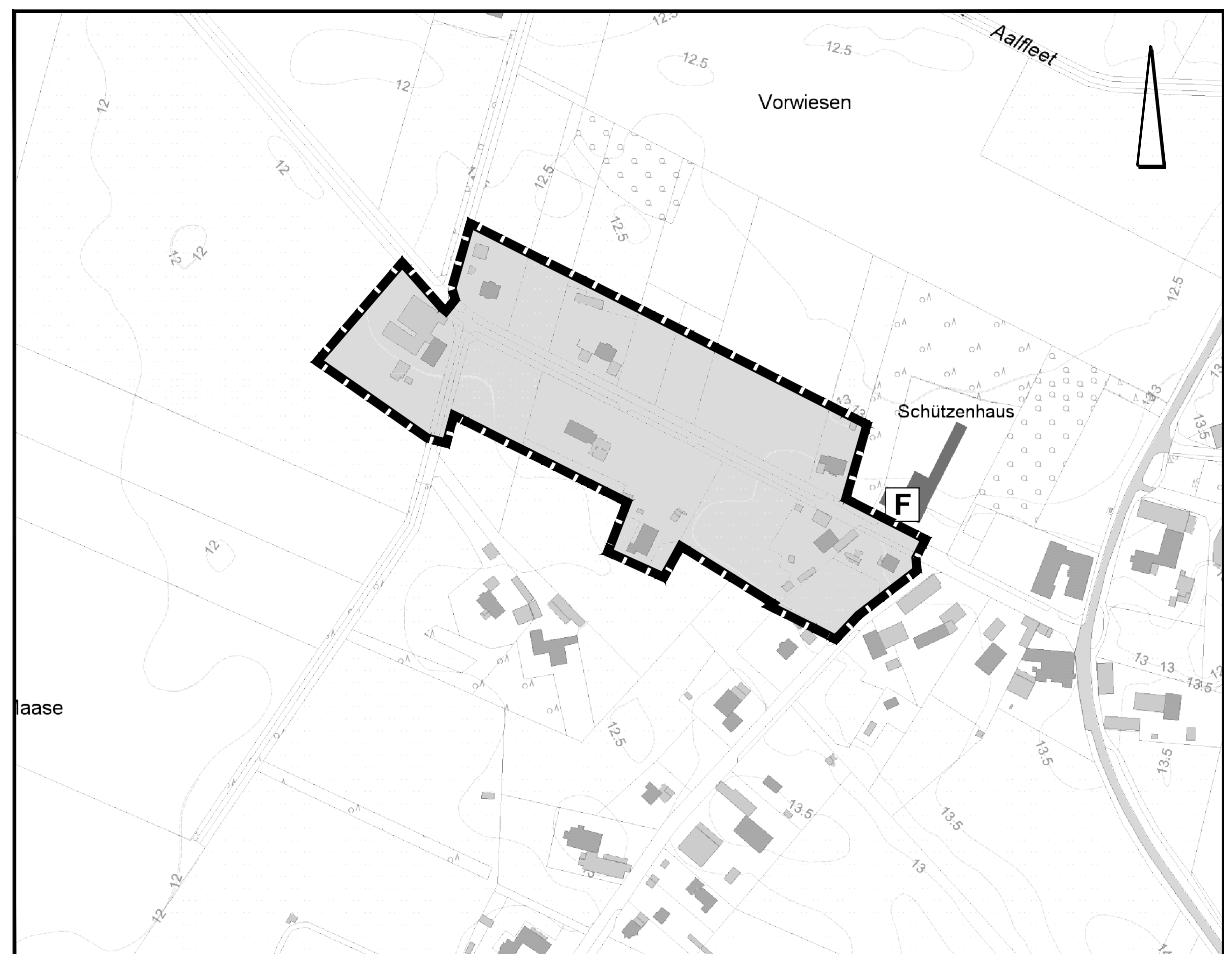
- Sonstige Planzeichen**

Altlastenverdachtsfläche

Gemeinde Martfeld Landkreis Diepholz

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 (70/15) "Trahweg, Kleinenborstel"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO
im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Mai 2021

M. 1 : 1.000