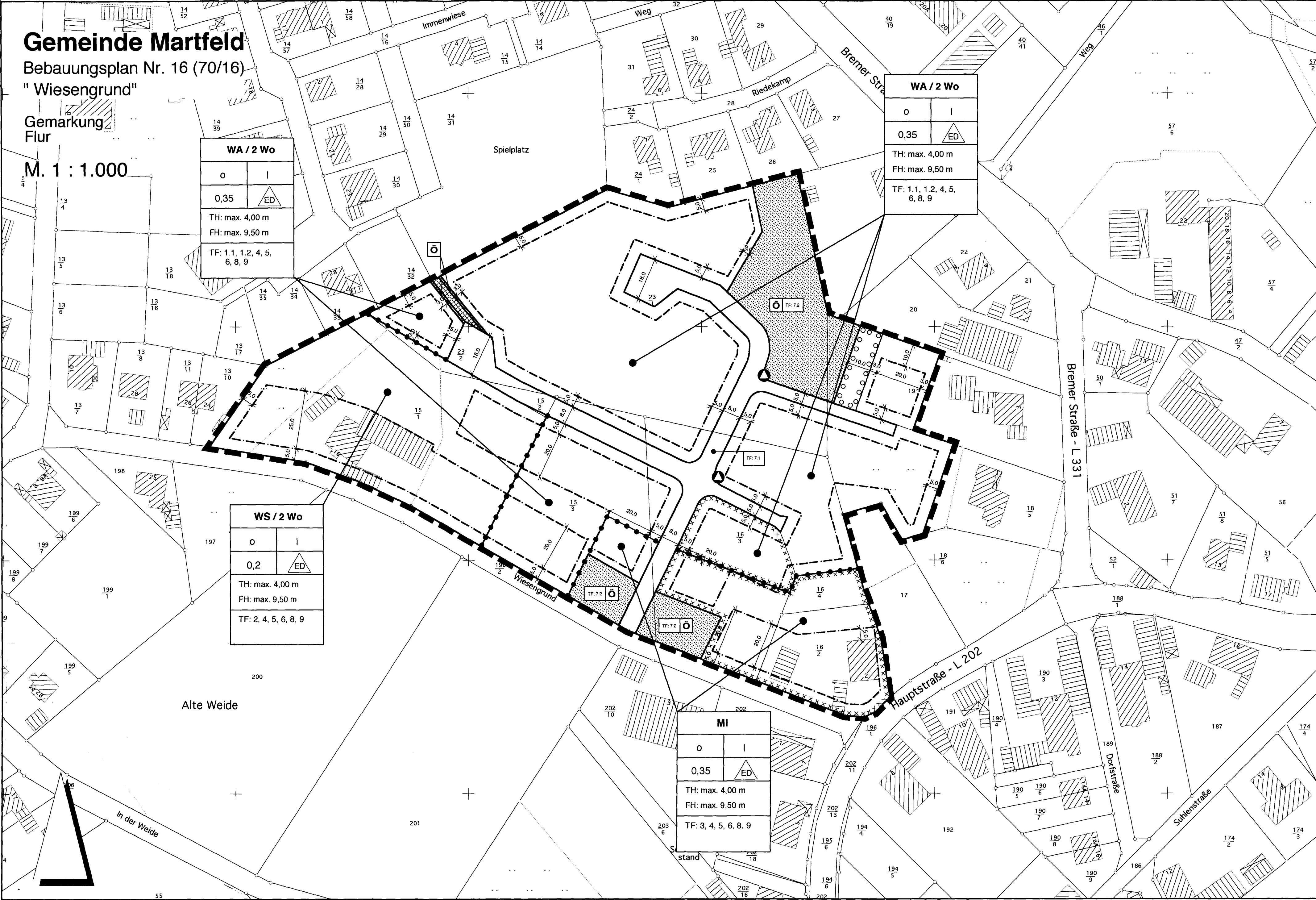




- ### Textliche Festsetzungen
- Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 (2) Nr. 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 (5) BauNVO).
 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unter Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
 - Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 Bau NVO)**

Die gemäß § 2 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 2) und Tankstellen (Nr. 3) sind nicht Bestandteil des Baugebietes.
 - Mischgebiete (§ 6 BauNVO)**
 - In den Mischgebieten MI sind die unter § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 genannten allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Nr. 5 BauNVO). Die unter § 6 Abs. 3 genannten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO).
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Bezugspunkt zur Ermittlung der Traufhöhe und der Firsthöhe ist die Oberkante der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche, gemessen in Straßenmitte.

Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt der äußere Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.

Die Firsthöhe ist der oberste Punkt der Dachkonstruktion des Gebäudes. Die Firsthöhe darf nur durch untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Antennen) überschritten werden.
 - Sockelhöhe (§ 18 BauNVO)**

Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens (Sockelhöhe) darf maximal 0,6 m oberhalb der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße liegen.
 - Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO), Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) in den Allgemeinen Wohngebieten**

Im Plangebiet sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden zwischen der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.
 - Begrünung öffentlicher Flächen (§ 9 (1) 25a + b BauGB)**
 - Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist etwa alle 20 m ein hochstammiger Laubbaum zu pflanzen.
 - Die Grünflächen sind vollständig in einem Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m zu bepflanzen, der Baumenteil muss mind. 10 % betragen. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Gehölze zu ersetzen. Es sind nur standortheimische Gehölze zu verwenden.
 - Begrünung der privaten Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Je angelegene 600 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter einheimischer Laubbaum oder alternativ sind 3 Obstbäume zu pflanzen. Mindestens eine Grundstücksfläche ist mit standortgerechten Sträuchern einzurüsten. Die gekennzeichnete Pflanzfläche ist vollständig mit Sträuchern zu bepflanzen.
 - Versickerung des Oberflächenwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das Oberflächenwasser der Wohngrundstücke ist auf denselben zur Versickerung zu bringen.

- ### Hinweise
- Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 27. Januar 1990.
 - Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese sofort zu melden und bis zum Eintreffen der Vertreter der Denkmalschutzbehörde durch den Finder oder Leiter der Arbeiten zu sichern (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.04.1998).
 - Altablagerungen**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
 - Schutz von Bäumen**

Während der Bauausführung sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) einzuhalten.
 - Grundwasservorsorgegebiet**

Das Plangebiet befindet sich in einem Grundwasservorsorgegebiet.
 - Mit Schallimmissionen vorbelastete Baugebiete**

In dem gekennzeichneten WA - Gebiet werden die jeweiligen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für die Nachtzeit in Teilbereichen um bis zu 1,5 dB(A) und in dem gekennzeichneten Mischgebiet um bis zu 4 dB(A) überschritten.

Präambel

AUFGUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DES § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG HAT DER RAT DER GEMEINDE MARTFELD DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16 (70/16) „WIESENGRUND“, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

MARTFELD, DEN 23.11.2000

gez. Lackmann (SIEGEL)
BÜRGERMEISTER

Verfahrensvermerke

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 19.05.1999 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 16 (70/16) BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 27.11.1999 ORTSÖBLICH BEKANNTMACHT.

MARTFELD, DEN 23.11.2000

gez. Lackmann (SIEGEL)
- PLANUNTERLAGE**

LIEGENSCHAFTSKARTE: 0360 B.D. 0460 A.C.

MAßSTAB: 1 : 1.000

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STADTBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZ E VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 27.03.99) SIE IST HINSEHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI. DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

SYKE, DEN 19.11.2000

gez. Hoff (SIEGEL)
VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE
SYKE / SULINGEN
- VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGEWERBLICHE GESTATTET (§ 13 ABS. 4 DES NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERGESETZES VOM 02.07.85, NDS. GVBL. S. 187, GEÄNDERT DURCH ART. 12 DES GESETZES VOM 19.09.1989; NDS. GVBL. S. 345).**

3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:

PROJEKTBEARBEITUNG: M. LUX
TECHNISCHE MITARBEIT: C. DIERKEN
OLDENBURG, DEN 06.12.2000

INGENIEURBÜRO NACHTRAGEN UND PLANEN
HOLZLAGE 2010-2015 DRUCKGROSSE 100x150mm

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 24.05.2000 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB / § 9 ABS. 3 SATZ 1 BAUGB HAT AM 28.05.2000 ORTSÖBLICH BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 28.05.2000 ORTSÖBLICH BEKANNTMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 07.06.2000 BIS EINSCHLIESSLICH 06.07.2000 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

MARTFELD, DEN 23.11.2000

gez. Lackmann (SIEGEL)

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 20.09.2000 DEM VEREINFACHT GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE EINSCHRÄNKTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG GEMÄSS § 3 ABS. 3 SATZ 1 ZWEITER HALBSATZ PRÜFEND BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 20.09.2000 ORTSÖBLICH BEKANNTMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 12.10.2000 GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME BIS ZUM 07.11.2000 GEGEBEN.

MARTFELD, DEN 23.11.2000

gez. Lackmann (SIEGEL)

7. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 21.11.2000 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

MARTFELD, DEN 23.11.2000

gez. Lackmann (SIEGEL)

8. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUß DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM 30.12.2000 IN DER KREISZEITUNG FÜR DEN LANDKREIS DIEPHOLZ BEKANNTMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 30.12.2000 RECHTSVERBÜNDLICH GEWORDEN.

MARTFELD, DEN 04.01.2001

gez. Lackmann (SIEGEL)

9. VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN VON DEM ZUSTANDKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

MARTFELD, DEN 03.01.2001

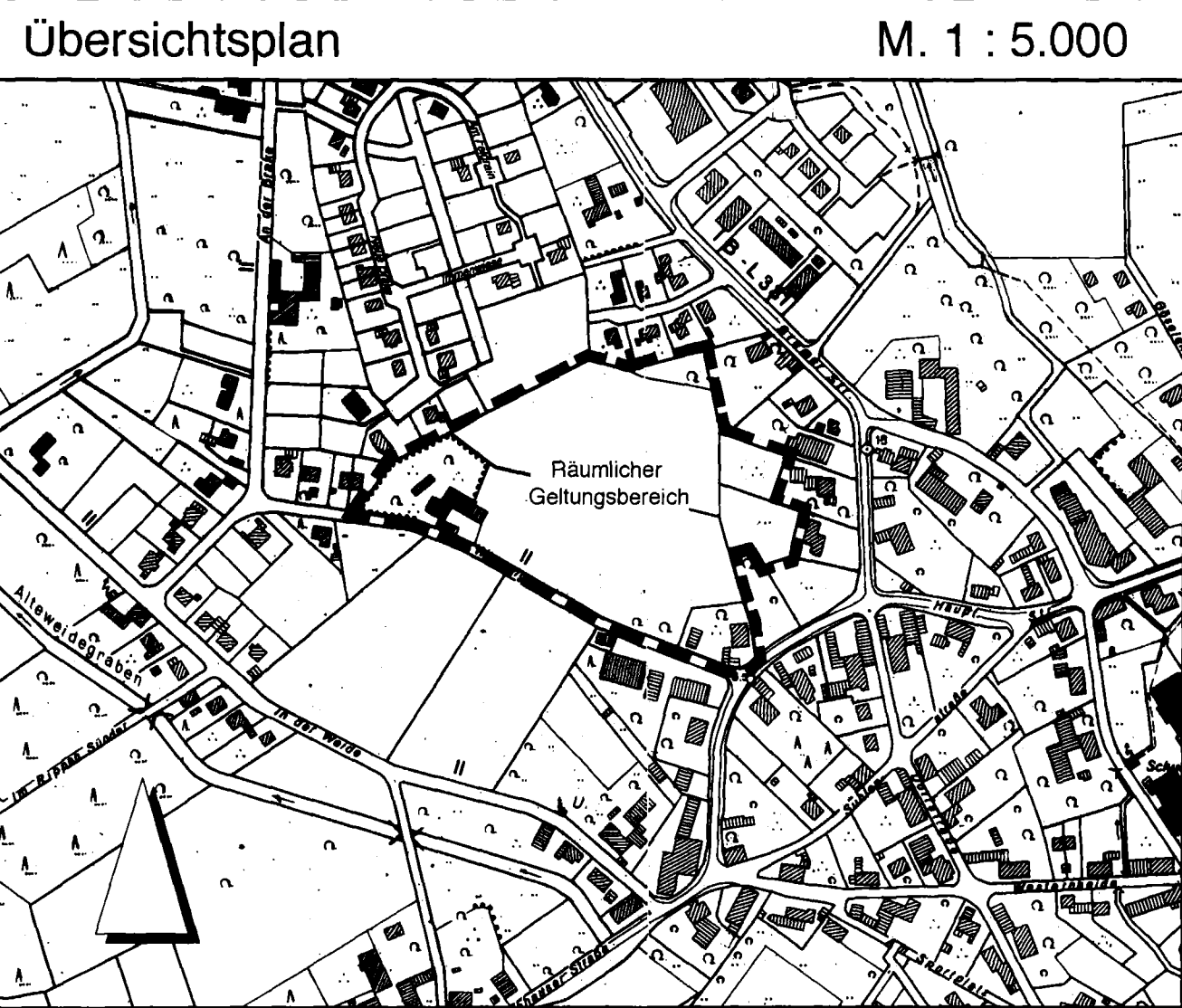
gez. Lackmann (SIEGEL)

10. MANGEL DER ABWAGUNG

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWAGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

MARTFELD, DEN _____

(SIEGEL)



- ### Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990
- Art der baulichen Nutzung**

WA	allgemeine Wohngebiete
WS	Kleinsiedlungsgebiete
MI	Mischgebiete
 - Maß der baulichen Nutzung**

0,35	Grundflächenzahl als Höchstmaß
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH: 9,50 m	maximal zulässige Firsthöhe
TH: 4,00 m	maximal zulässige Traufhöhe
 - Bauweise, Baugrenzen**

o	offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
---	Baugrenze
 - Verkehrsflächen**

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Geh- und Radweg
 - Flächen für die Abfallentsorgung**

	Stellplätze für Abfallbehälter
--	--------------------------------
 - Grünflächen**

	Grünflächen
	Zweckbestimmung:
	öffentlich
 - Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
--	--
 - Sonstige Planzeichen**

	Umgrenzung von Flächen, die teilweise mit Schallimmissionen vorbelastet sind (vgl. Hinweis Nr. 6)
	Grenze des räumliche Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
TF: 4	gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4

- ### Örtliche Bauvorschriften
- Dachneigung**

Es sind nur geneigte Dächer zwischen 29° und 50° zulässig. Dies gilt nicht für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO. Dachgauben und Wintergärten sind hiervon ausgenommen.
 - Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung sind zulässig:

 - Tonziegel oder Betondachstein in den RAL-Farbtönen rotorange bis kastanienbraun Nr. 2001, 2002, 3000 - 3003, 3009 - 3011, 3013, 3016, 8004 und 8012. Geringfügige Farbabweichungen sind zulässig.
 - in die Dachflächen integrierte oder aufgesetzte Anlagen für die Solarenergie.
 - Einfriedungen**

Die Einfriedungen der Wohngrundstücke an öffentlichen Verkehrsflächen sind in Form von Hecken oder Holzzaunen vorzunehmen. Die Höhe der Einfriedungen wird auf 1,20 m begrenzt.
 - Holz**

Die Außenseiten baulicher Anlagen, die vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind, dürfen nur bis zu einem Anteil von 30 % in Holz ausgeführt werden. Ausgenommen hiervon sind überdachte Stellplätze, Garagen gemäß und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Gemeinde Martfeld

Bebauungsplan Nr. 16 (70/16)

"Wiesengrund"

mit örtlichen Bauvorschriften

M. 1 : 1.000