

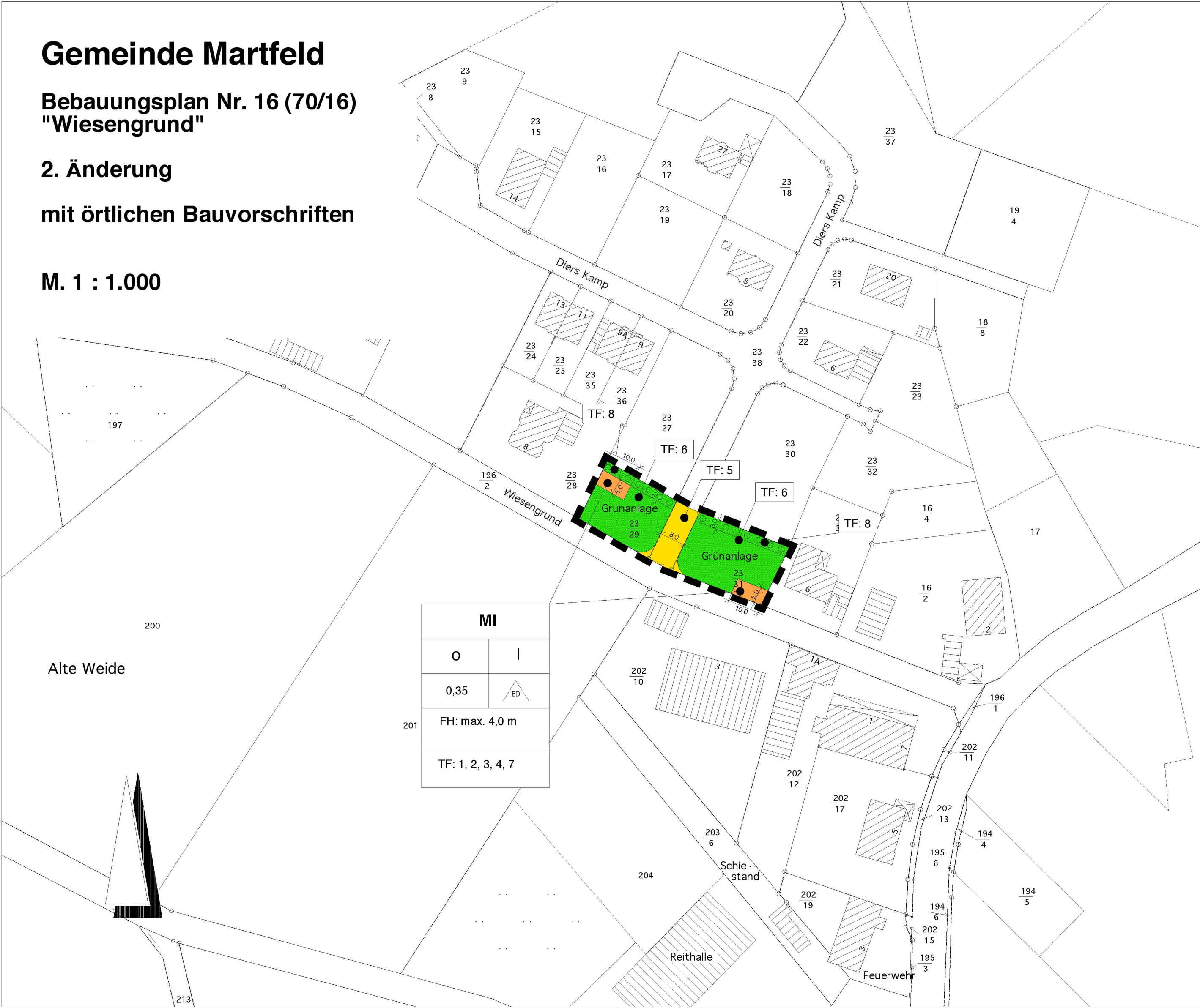
Gemeinde Martfeld

Bebauungsplan Nr. 16 (70/16) "Wiesengrund"

2. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften

M. 1 : 1.000



Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

1. Art der baulichen Nutzung	
MI	Mischgebiete
2. Maß der baulichen Nutzung	
0,35	Grundflächenzahl als Höchstmaß
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH: max. 4,0 m	Maximal zulässige Firsthöhe
3. Bauweise, Baugrenzen	
o	offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
4. Verkehrsflächen	
	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
5. Grünflächen	
	private Grünfläche
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
7. Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

- 1. Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO**
- In den Mischgebieten MI sind die unter § 6 Abs 2 Nr. 6, 7 und 8 genannten allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Nr. 5 BauNVO). Die unter § 6 Abs. 3 genannten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten sind nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO). Auf den nicht überbaubaren Bauflächen sind ausschließlich Nebenanlagen, die der Bewirtschaftung der privaten Grünflächen dienen, zulässig.
- 2. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO**
- Bezugspunkt zur Ermittlung der Firsthöhe ist die Oberkante der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche, gemessen in Straßenmitte.
- Die Firsthöhe ist der oberste Punkt der Dachkonstruktion des Gebäudes. Die Firsthöhe darf nur durch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) überschritten werden.
- 3. Sockelhöhe gemäß § 18 BauNVO**
- Die Höhe des Erdgeschoßertigfußbodens (Sockelhöhe) darf maximal 0,6 m oberhalb der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße liegen.
- 4. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO**
- Die Grundfläche der baulichen Anlagen, die auf den mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 gekennzeichneten Flächen errichtet werden, darf eine Größe von 25 qm nicht überschreiten.
- 5. Begrünung der Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 25 a + b BauGB**
- Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist maximal alle 20 m ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Es ist die Gehölzliste im Anhang der Begründung zu beachten.
- 6. Begrünung der privaten Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
- Je angefangene 600 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter einheimischer Laubbaum oder alternativ sind 3 Obstbäume zu pflanzen. Es ist die Gehölzliste im Anhang der Begründung zu beachten.
- 7. Versickerung des Oberflächenwassers gemäß § 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB**
- Das Oberflächenwasser der Wohngrundstücke ist auf denselben zur Versickerung zu bringen.
- 8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a (BauGB)**
- Die gekennzeichneten Flächen sind mit einer zweireihigen versetzten Bepflanzung in einem Abstand von je 1,50 m hintereinander mit 1,0 m Abstand zwischen den Pflanzen zu bepflanzen. In einem Abstand von maximal 8,0 m sind an der südlichen Grenze dieser Flächen durchgängig Bäume zu pflanzen. Es ist die Gehölzliste im Anhang der Begründung zu beachten.
- 9. Externe Ausgleichsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
- Auf den Flurstücken 33 und 34, Flur 1 in der Gemarkung Hustedt, ist eine Ackerfläche in der Größe von 575 qm als Laubmischwald aufzuforsten. Es ist die Gehölzliste im Umweltbericht als Teil der Begründung zu beachten.

Hinweise

- 1. Baunutzungsverordnung**
- Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.Januar 1990.
- 2. Archäologische Bodenfunde**
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, 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 Nieders. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, unverzüglich gemeldet werden.
- 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.
- 3. Altablagerungen**
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- 4. Schutz von Bäumen**
- Während der Bauausführung sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) einzuhalten.
- 5. Grundwasservorsorgegebiet**
- Das Plangebiet befindet sich in einem Grundwasservorsorgegebiet
- 6. Erlaubnisfeld Achim**
- Das Plangebiet liegt innerhalb des Erlaubnisfeldes Achim, Teilgebiet Entlinghausen, der Wintershall AG, Barnstorf. Es handelt sich hierbei um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen.
- 7. Mit Schallimmissionen vorbelastete Baugebiete**
- Auf den privaten Grünflächen und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können die jeweiligen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Mischgebiete in der Nachtzeit in Teilbereichen überschritten werden. Die Orientierungswerte können dabei um bis zu 4 dB(A) überschritten werden. Diese Überschreitungen sind hinzunehmen, da diese Flächen nicht für den dauernden Aufenthalt geeignet sind.
- 8. Deichgeschütztes Gebiet**
- Das Plangebiet liegt in einem deichgeschützten Gebiet des Mittelweserverbandes. Er ist berechtigt, Abgaben zur Deicherhaltung zu erheben.
- 9. Räumuferstreifen**
- Auf der externen Ausgleichsfläche (Flurstücke 33 und 34, Flur 1 in der Gemarkung Hustedt) ist ein 5,0 m breiter Räumstreifen entlang des Gewässers "Martfelder Heidegraben" von jeglichen Anpflanzungen freizuhalten.

Örtliche Bauvorschriften (§ 56 i.V.m. § 98 NBauO)

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

Präambel

AUFGUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I.V.M. DES § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG HAT DER RAT DER GEMEINDE MARTFELD DIESE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 16 (70/16) "WIESENGRUND" 2. ÄNDERUNG BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

MARTFELD, DEN _____

BÜRGERMEISTERIN _____ (SIEGEL)

Verfahrensvermerke

- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
- DER RAT DER GEMEINDE MARTFELD HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.16 (70/16) "WIESENGRUND" 2. ÄNDERUNG BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.
- MARTFELD, DEN _____
- BÜRGERMEISTER _____
- 2. PLANUNTERLAGE BEBAUUNGSPLAN**
- KARTENGRUNDLAGE : _____ LIEGENSCHAFTSKARTE MAßSTAB: 1:1.000
- © NIEDERSÄCHSISCHE VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG
- DIESE KARTE IST GESETZLICH GESCHÜTZT. DIE VERWERTUNG FÜR NICHTGEHÖRIG ODER WIRTSCHAFTLICHE ZWECKE UND DIE ÖFFENTLICHE WIEDERGABE IST NUR MIT ERLAUBNIS DER ZUSTÄNDIGEN VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE ZULÄSSIG (VGL. § 5 ABS. 3 DES NIEDERSÄCHSISCHEN GESETZES ÜBER DAS AMTLICHE VERMESSUNGSWESEN (NVERMG)).
- DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STADTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRABEN, WEGE UND PLATZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM). 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.
-,DEN _____
- BEHÖRDE FÜR GEOINFORMATION, LANDENTWICKLUNG UND LIEGENSCHAFTEN.....
- KATASTERAMT.....
- (UNTERSCHRIFT)
- 3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG :**
- NEUENBURG, DEN _____ VORENTWURF : _____ 05.01.2006
- BEARBEITUNG : _____ M.A. D. MEYER TECHNISCHE MITARBEIT : _____ A. KÖNIG
- THALEN ENGINEERING - ARCHITECTEN - STADTPLANER Ingenieurbüro 59 + D 20540 Neuenburg-Tel: 04152-91943 - Fax: 04152-91911

4. OFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE MARTFELD HAT IN SEINER SITZUNG AM 04.10.2006 DEM ENTWURF DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE OFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 4a ABS. 3, Satz 1 I.V.m. § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER OFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 13.10.2006 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG UND DIE WESENTLICHEN BREITS VORLIEGENDEN UMWELTBEZOGENEN STELLUNGSNAHMEN HABEN VOM 24.10.2006 BIS 23.11.2006 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB OFFENTLICH AUSGELEGEN.

MARTFELD, DEN _____

GEMEINDEDIREKTOR _____

5. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG NACH PRÜFUNG DER ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 18.12.2006 ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

MARTFELD, DEN _____

GEMEINDEDIREKTOR _____

6. INKRAFTTRETEN

DER SATZUNGSBESCHLUSS DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG IST GEMÄSS § 10 ABSATZ 3 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT DES LANDKREISES DIEPHOLZ BEKANNT GEMACHT WORDEN. DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

MARTFELD, DEN _____

GEMEINDEDIREKTOR _____

7. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

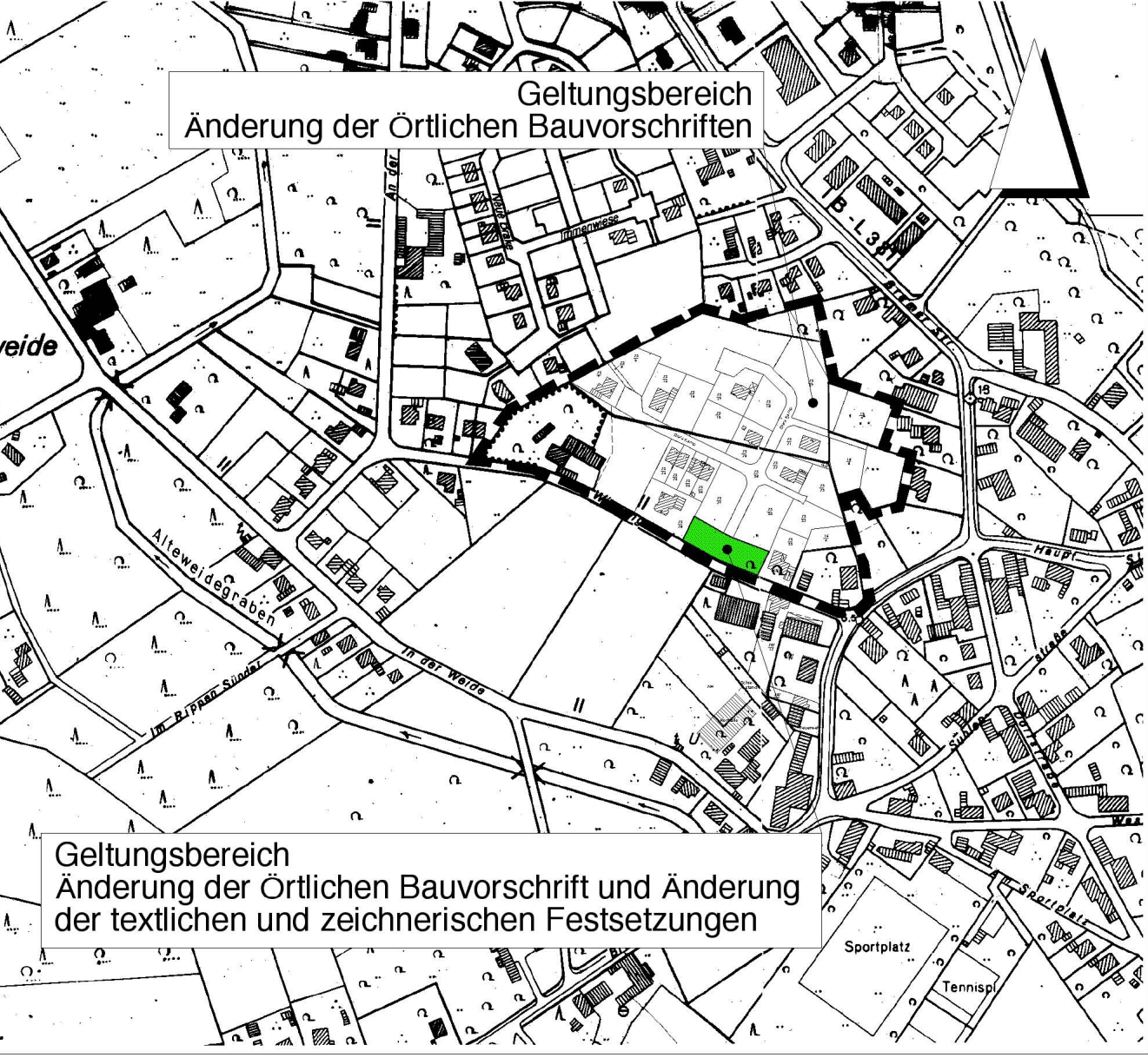
INNERHALB VON ZWEI JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDKOMMEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

MARTFELD, DEN _____

GEMEINDEDIREKTOR _____

Übersichtsplan

M. 1 : 10.000



Gemeinde Martfeld

Bebauungsplan Nr. 16 (70/16) "Wiesengrund" 2. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften

M. 1 : 1.000