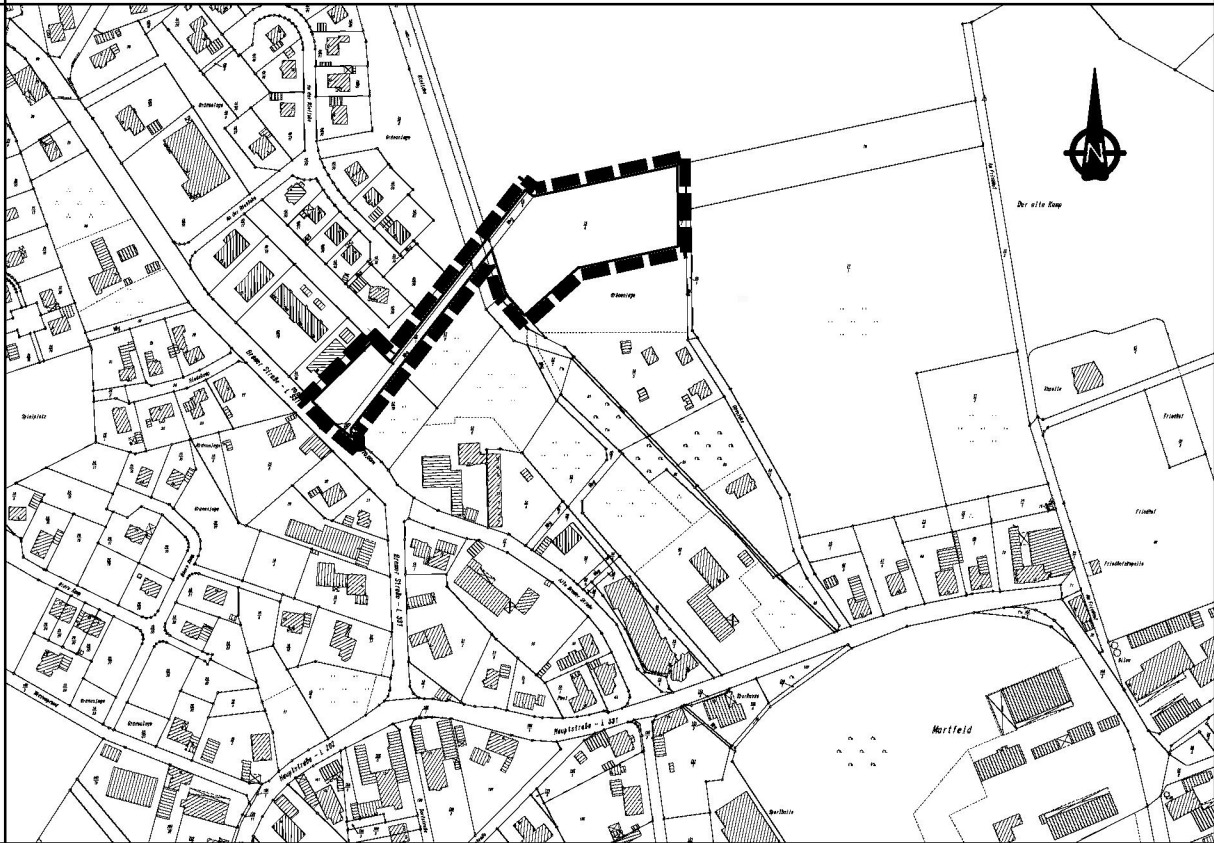




Bebauungsplan Nr. 16 (70/22)

"Sondergebiet Altenheim"

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

GEMEINDE MARTFELD

SAMTGEMEINDE BRUCHHAUSEN-VILSEN

Wasserwirtschaft
Hydrologie
Grundwasser
Abwasser

Straßenplanung
Straßenverkehrstechnik
Infrastrukturplanung
SiGeKo

Landschaftsplanung
Umweltverträglichkeit
Bauleitplanung
Objektplanung

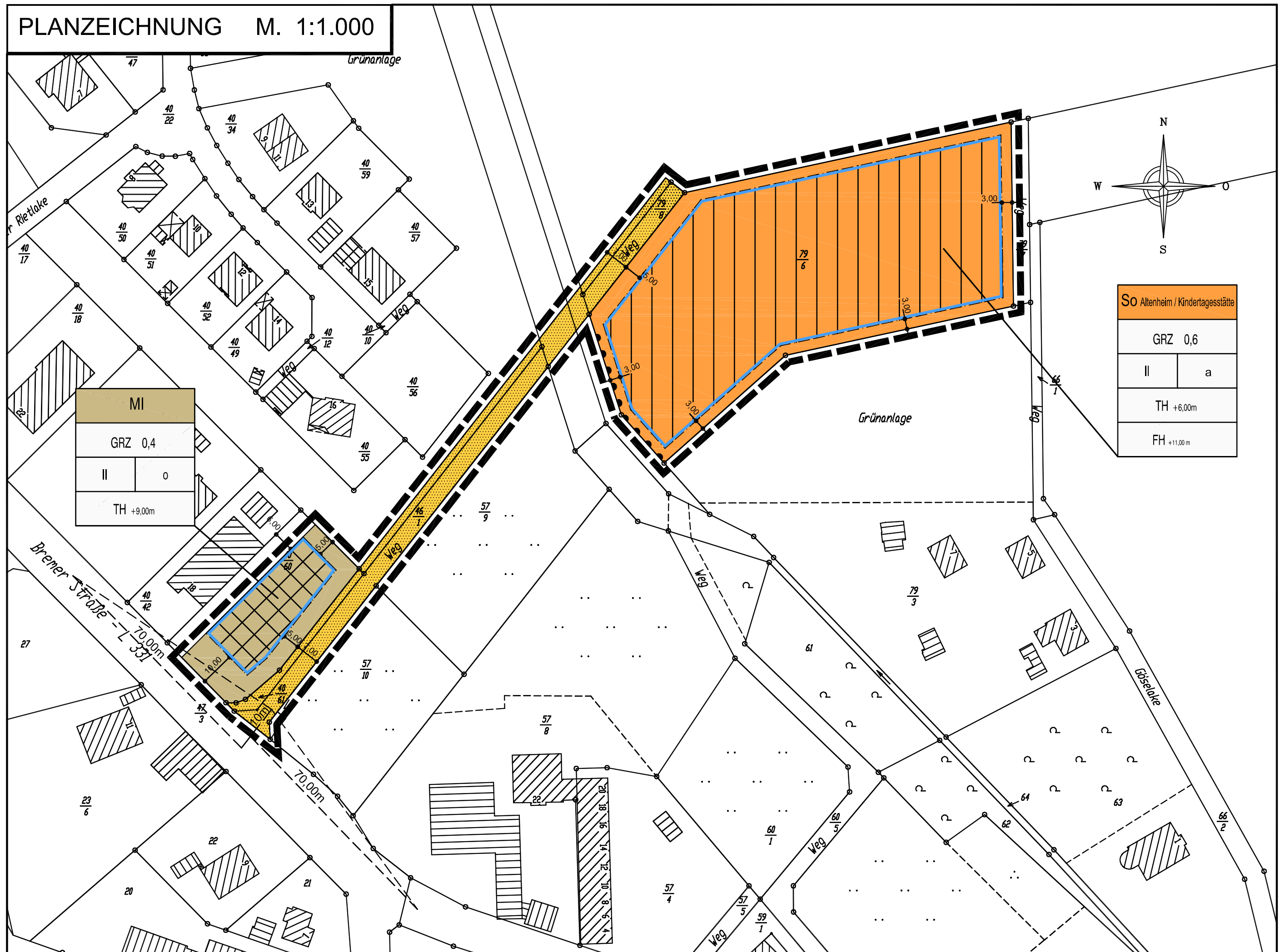
Projektsteuerung
Gutachten
Planung
Bauüberwachung



INGENIEUR-DIENST-NORD
Dr. Lange-Dr. Anselm GmbH

Industriestraße 32 28876 Oyten Tel. 04207 6680-0 Fax 04207 6680-77 info@idn-consult.de www.idn-consult.de

PLANZEICHNUNG M. 1:1.000



So Altenheim / Kindertagesstätte	
GRZ 0,6	
II	a
TH +6,00m	
FH +11,00 m	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) und die Planzeichenverordnung (Pflanz V) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58).

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

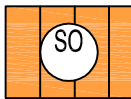
* = weiterentwickelte oder veränderte Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



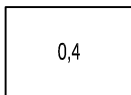
Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)



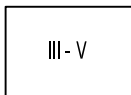
Sonstige Sondergebiete
(§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

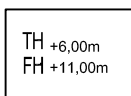
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)



Grundflächenzahl



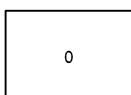
Zahl der Vollgeschosse



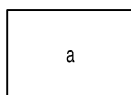
Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

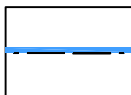
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Offene Bauweise



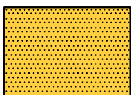
Abweichende Bauweise, Abstände richten sich nach § 7 NBauO



Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

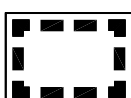


Strassenverkehrsflächen

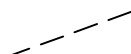


Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs.7 BauGB)



Sichtdreieck

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11, sowie §§ 16 und 17, bzw. §§ 19 bis 21 BauNVO

- a) Im Sondergebiet (SO) ist die Errichtung eines Altenheimes einschl. betreutem Wohnen mit den dazu gehörigen Versorgungseinrichtungen, Betriebsleiterwohnungen sowie eine Kindertagesstätte zulässig.
- b) Im Mischgebiet (MI) sind die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 BauNVO

- a) Im Bereich des Sondergebietes ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Die maximale Gebäudelänge beträgt 70 m.
- b) Im Mischgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

3. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Nr. 22 BauGB und §§ 12 und 14 sowie 21 a BauNVO

- a) Innerhalb des SO-Gebietes sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- b) An der nördlichen und südlichen Grenze des SO-Gebietes sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern diese Grundstücksseiten nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen oder für die ein Zufahrtsverbot festgesetzt ist.

4. Wasserwirtschaftliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB

- a) Im SO-Gebiet ist das anfallende Niederschlagswasser der Baugrundstücke auf den jeweiligen Flächen zu versickern.

5. Höhe Baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO

- a) Die Traufhöhe als Maß zwischen den äußeren Schnittlinien der Gebäudeaußenwände mit der Dachhaut an den Traufseiten und der Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstücks notwendigen angrenzenden Verkehrsfläche in ihrem höchsten Punkt, gemessen an der Grundstücksgrenze, darf höchstens betragen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):
 - im Sondergebiet 6,00 m;
 - im Mischgebiet 9,00 m
- b) Im SO-Gebiet wird eine Firsthöhe (FH) von 11,00 m festgesetzt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, und Nr. 25a und b BauGB

- a) Innerhalb des SO-Gebietes müssen auf den Grundstücken Gehölzpflanzungen vorgenommen werden. Je 20 m² bebauter bzw. versiegelter Fläche ist 1 Landschafts-gehölz zu pflanzen.
Die Gehölze sind in Gruppen zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m x 1,5 m.
Die Bepflanzung ist aus den Gehölzarten (Liste Festsetzung 6c) in den aufgeführten Pflanzqualitäten vorzunehmen.
- b) Zusätzlich sind pro angefangene 600 m² Grundstücksfläche (SO-Gebiet) je 1 Laubbaum als Einzelbaum zu pflanzen (Liste Festsetzung 6c).
- c) Für die notwendigen Ersatzmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.
Auf einem Grundstück in der Gemeinde Martfeld, Gemarkung Kleinenborstel, Flur 10, Flurstück 38 werden auf 1.800 m² folgende Maßnahmen durchgeführt:
Diese Flurstücke werden flächig mit landschaftsgerechten Bäumen und Sträuchern sowie Obstgehölzen bepflanzt.
Der Pflanzabstand der flächigen Gehölzpflanzung beträgt 1,5 m x 1,5 m.
Der Pflanzabstand der Obstbäume beträgt 10 m x 10 m.
Die gesamte Fläche der Ersatzmaßnahme ist extensiv zu pflegen.

Landschaftsgehölze:

Bäume:	Heister, 2xv., 0B., 125 - 150 cm
	Betula pendula Sandbirke
	Prunus avium Vogelkirsche
	Sorbus aucuparia Eberesche
Sträucher:	Strauch, v, oB., (60)/ 100 - 150 cm
	Cornus mas Kornelkirsche
	Cornus sanguinea Roter Hartriegel
	Corylus avellana Haselstrauch
	Crataegus monogyna Weißdorn
	Ligustrum vulgare Liguster
	Rosa canina Hundsrose
	Salix aurita Ohr-Weide
	Syringa vulgaris Flieder

Obstgehölze:

Äpfel:	Geheimrat Dr. Oldenburg
	Purpurroter Cousinot
	Schöner aus Herrnhut
Birnen:	Alexander Lucas
	Conference
	Neue Poiteau
Kirschen:	Kassin's frühe Herzkirsche
	Köröser Weichsel
	Dönissen's gelbe Knorpel
Zwetschen:	Hauszwetsche
	Wangenheimer Frühzwetsche

Laubbäume / Einzelbäume (Hochstamm, 3xv, DB, StU 12 -14 cm) sind zu verwenden:

Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde
Sorbus aria	Mehlbeere

Sowie weitere Arten der Gattungen Malus, Prunus, Quercus.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (GEMÄß § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. §§ 56, 97 UND 98 NBAUO)

Die folgenden Bauvorschriften gelten, wenn nicht anderes vermerkt ist, ausschließlich für die Flächen des Sondergebietes.

1. Dacheindeckung und Farbe (SO-Gebiet und MI-Gebiet)

Als Dacheindeckung sind beschichtete Bitumenschindeln, Stehfalzplatten sowie Dachpfannen in roten und rotbraunen Farbtönen zulässig. Als Rot und Rotbraun im Sinne dieser Vorschrift gelten die folgenden Farbtöne des RAL-Registers: 2001, 2002, 3000 bis 3003, 3013, 3016, 3009 bis 3011, 8004 und 8012. Geringfügige Abweichungen sind zulässig.

2. Einfriedungen

Die Einfriedungen der Baugrundstücke des SO-Gebietes sind ausschließlich mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzhecken oder einem ortsüblichen Holz- bzw. Metallzaun bis zu einer max. Höhe von 1,80 m zulässig.

Die Höhe der Einfriedung im MI-Gebiet entlang der Bremer Straße darf 0,60 m, bezogen auf die Oberkante der Straße, nicht überschreiten. Entlang der rückwärtigen sowie der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen darf die Einfriedung eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten.

C HINWEISE

1. Teilüberlagerung von Bebauungsplänen

Dieser Bebauungsplan Nr. 16 (70/22) "Sondergebiet Altenheim" überlagert einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 (70/12) "Rietlake". Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes tritt der überlagerte Teilbereich außer Kraft.

2. 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 den Leiter der Arbeiten zu sichern.

3. Altlasten

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

4. Sichtdreiecke

Aus Verkehrssicherheitsgründen dürfen bauliche Anlagen sowie Bewuchs eine Höhe von 0,80 m über OK fertig ausgebaute Fahrbahn im Bereich des Sichtdreieckes nicht überschreiten.

5. Verrohrung Rietlake

Für die Verrohrung der Rietlake im Bereich der Erschließungsstraße ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

VERFAHRENSLEISTE

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Martfeld diesen Bebauungsplan Nr. 16 (70/22) "Sondergebiet Altenheim", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Martfeld, den 25.04.2007

(Siegel)

.....gez. Plate.....
Bürgermeisterin

.....gez. Wiesch.....
Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Martfeld hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Martfeld, den

.....
Bürgermeisterin / Bürgermeister

Planunterlage Bebauungsplan

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte
Maßstab.: 1 : 1.000

© Niedersächsische Vermessungs- und
Katasterverwaltung

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder für 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 städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 2006). 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.

Syke, den 26.04.2007

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und
Liegenschaften Sulingen
-Katasteramt Syke -

.....gez. Göbberd.....
Unterschrift

Planverfasser / in

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der Ingenieur-Dienst-Nord, Dr. Lange - Dr. Anselm GmbH, Industriestraße 32, 28876 Oyten, info@idn-consult.de, www.idn-consult.de

Oyten, den 13.06.2006

.....gez. Vollmer.....
Planverfasser / in

VERFAHRENSLEISTE

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Martfeld hat in seiner Sitzung am 04.10.2006 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.10.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 24.10.2006 bis 23.11.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Martfeld, den 25.04.2007

(Siegel)

gez. Wiesch

Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkungen

Der Rat der Gemeinde Martfeld hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Martfeld, den

..i. A.

Bürgermeisterin / Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Martfeld hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.12.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Martfeld, den 25.04.2007

(Siegel)

gez. Wiesch

Gemeindedirektor

Vereinfachtes Verfahren

Der Rat der Gemeinde Martfeld hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, 1. Alternative mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alternative i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Martfeld, den

..i. A.

Bürgermeisterin / Bürgermeister

VERFAHRENSLEISTE

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.05.2007 im /-in Amtsblatt für den Landkreis Diepholz bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 02.05.2007 in Kraft getreten.

Martfeld, den 03.05.2007

(Siegel)

gez. Wiesch

Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Martfeld, den

(Siegel)

Gemeindedirektor

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Der Samtgemeindebürgermeister

Martfeld, den

(Siegel)

i.A.

Hinweis: Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlage für diesen Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G v. 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)