

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Martfeld diesen Bebauungsplan Nr. 16 (70/28) "Heide II", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Bruchhausen-Vilsen, den 08.01.2020

gez. Plate

Bürgermeisterin

gez. Bernd Bormann

Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte

Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2019



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 02.08.2019). 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.

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 -).

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Andreas Janßen
Dauelser Dorfstraße 24
27283 Verden (Aller)

Verden, den 20.01.2020

Siegel

gez. A. Janßen, ÖbVI

Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Oldenburg, den 17.12.2019

gez. Hinrichsen

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Martfeld hat in seiner Sitzung am 10.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 (70/28) "Heide II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.10.2019 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.

Bruchhausen-Vilsen, den 08.01.2020

(Siegel)

gez. Bernd Bormann

Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Martfeld hat in seiner Sitzung am 10.10.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 (70/28) "Heide II" mit der Begründung haben vom 29.10.2019 bis 28.11.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum waren die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4 a Abs. 4 BauGB zusätzlich über die Homepage der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen (www.bruchhausen-vilsen.de) sowie über das Landesportal <https://uvp.niedersachsen.de> zugänglich.

Bruchhausen-Vilsen, den 08.01.2020

(Siegel)

gez. Bernd Bormann

Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Martfeld hat den Bebauungsplan Nr. 16 (70/28) "Heide II" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.12.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bruchhausen-Vilsen, den 08.01.2020

(Siegel)

gez. Bernd Bormann

Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am 03.02.2020 im Amtsblatt des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 16 (70/28) "Heide II" ist damit am 03.02.2020 in Kraft getreten.

Bruchhausen-Vilsen, den 05.02.2020

(Siegel)

gez. Bernd Bormann

Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 16 (70/28) "Heide II" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 16 (70/28) "Heide II" und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Bruchhausen-Vilsen, den

(Siegel)

Gemeindedirektor

Beglaubigungsvermerk

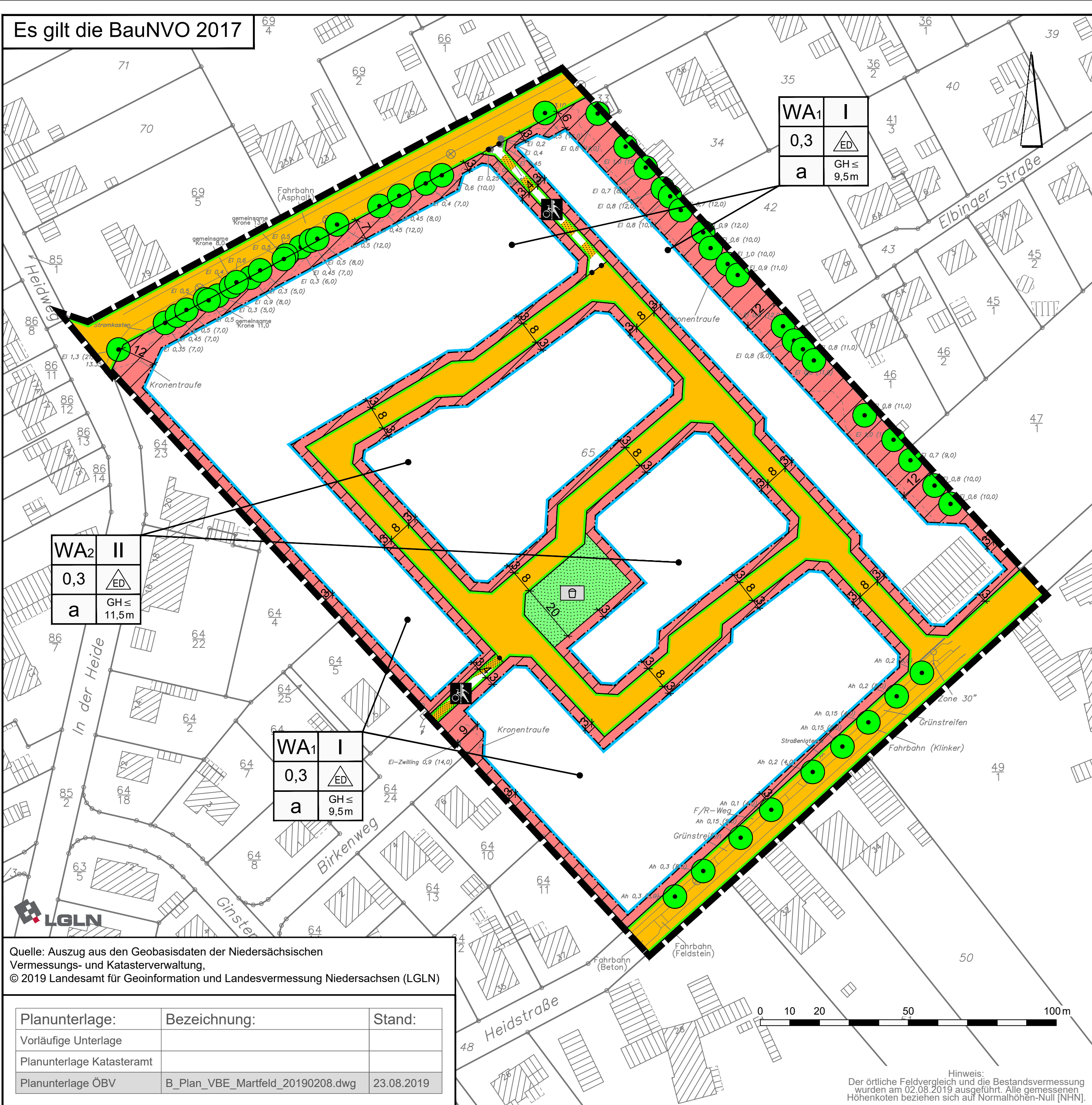
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

SAMTGEMEINDE
BRUCHHAUSEN-VILSEN
Der Samtgemeindebürgermeister
Im Auftrag

Bruchhausen-Vilsen, den

(Siegel)

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	B_Plan_VBE_Martfeld_20190208.dwg	23.08.2019

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

 Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

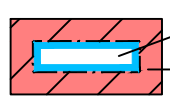
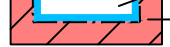
GH ≤ 9,5 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise

 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 Baugrenze

 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

 Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

9. Grünflächen

 Öffentliche Grünfläche

 Zweckbestimmung: Spielplatz

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

 zu erhaltender Baum

15. Sonstige Planzeichen

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Art der bauliche Nutzung

(1) Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA₁ und WA₂) sind von den allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 Bau-NVO)

(2) Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA₁ und WA₂) sind von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet begrenzt. Innerhalb der durch die eingetragenen Höhenbegrenzungslinien abgegrenzten Flächen sind Gebäude nur bis zu einer Höhe gemäß Einschieß im Planteil des Bebauungsplanes, gemessen zwischen der Unteren Bezugsebene und der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig. Untere Bezugsebene ist die Oberkante Fährbahn, der der nächsten Erschließung des Grundstückes dienenden Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Fährbahn, im rechten Winkel zum Gebäude. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der Gebäude.

3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO in den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenverkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.

4. Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA₁ und WA₂) wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass eine Gebäudelänge von 25 m bei Einzelhäusern und maximal 12,50 m je Doppelhaushälfte nicht überschritten werden darf.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

(1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA₁ wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten auf vier Wohneinheiten pro Einzelhaus und zwei Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte begrenzt.

(2) In den Allgemeinen Wohngebieten WA₂ wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten auf sechs Wohneinheiten pro Einzelhaus und drei Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte begrenzt.

6. Zufahrten

Je Grundstück ist eine Zu- und Abfahrt für den PKW-Verkehr in einer Breite von insgesamt maximal 4 m und eine Zu- und Abfahrt für den Fuß- und Radverkehr von maximal 3 m zulässig. Bei einer Zusammenlegung von Zu- und Abfahrten für den PKW-Verkehr mehrer Gebäude ist eine Zu- und Abfahrt von maximal 6 m zulässig.

7. Flächen für Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

(1) Das innerhalb der Flächen der Allgemeinen Wohngebiete von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den privaten Baugrundstücken vollständig zu versickern.

(2) Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist das hier anfallende Oberflächenwasser vollständig zu versickern.

8. Grünordnerische Festsetzungen

(1) Die gemäß § 9 Abs. Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind artgleich zu ersetzen. Entlang der Straße „In der Heide“ sind Ausnahmen zulässig, wenn sonst keine Erschließung der Grundstücke möglich ist. Eingriffe in die festgesetzten Baumbestände sind am Standort durch Neupflanzungen auszugleichen.

(2) In den allgemeinen Wohngebieten sind je Grundstück 2 Obstbäume zu pflanzen. Geeignete Arten können der nachfolgenden Pflanzliste entnommen werden. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 zu verwenden. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen.

Apfelsorten	Birne
Biesterfelder Renette	Alexander Lucas
Krüggers Dickstiel	Clapps Liebling
Dülmener Herbstrosenapfel	Gellerts Butterbirne
Roter Jungfernapfel	Köstliche von Charnieu
Gestreifte Winterrenette	Pflaumen/ Mirabellen
Gloster	Graf Althaus Reneklude
Grahams Jubiläumsapfel	Nancymirabelle
Roter Astrachan	Kirschen
Roter Münsterländer	Buttners Rote Knorpelkirsche
Rote Sternrenette	Große Schwarze Knorpelkirsche
Schöner aus Herrnhut	Schneiders Späte Knorpelkirsche
Schöner aus Nordhausen	Koröser Weichsel

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24. Oktober 2019 (Nds. GVBl. S. 309)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Hinweise

1. Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. 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 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.

2. Altablagerungen

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

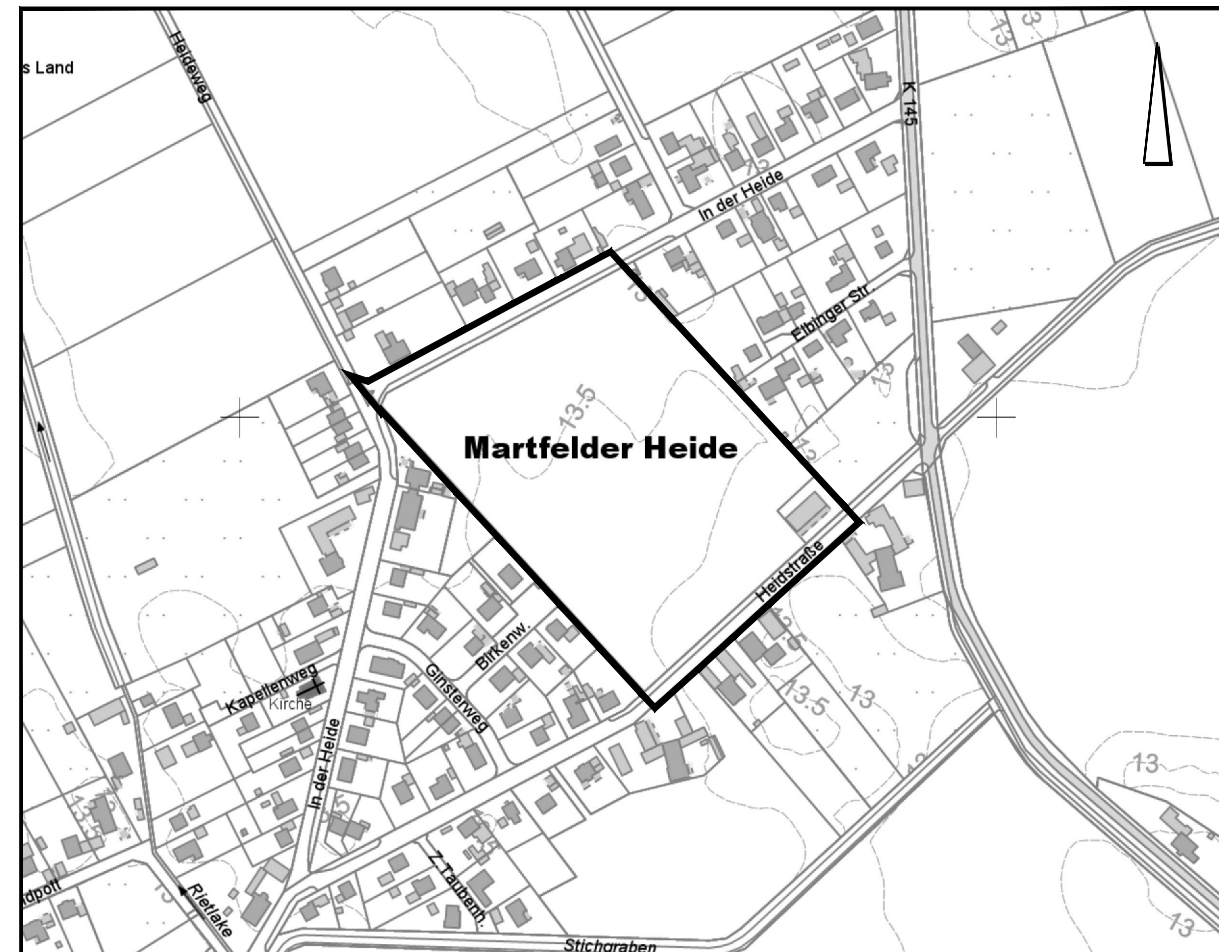
3. Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Planung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Gemeinde Martfeld Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 16 (70/28) "Heide II"

im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Dezember 2019

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1

26121 Oldenburg

Postfach 3867

26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0

Telefax 0441 97174-73

E-Mail info@nwp-ol.de

Internet www.nwp-ol.de

