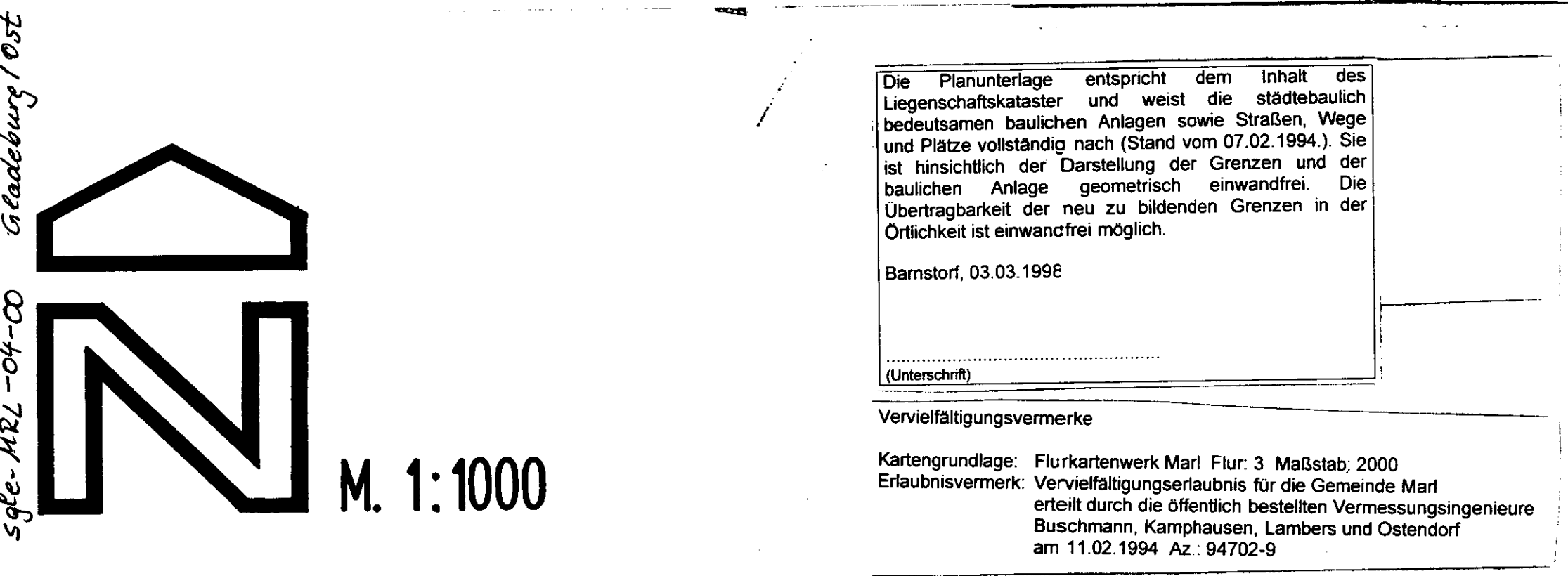
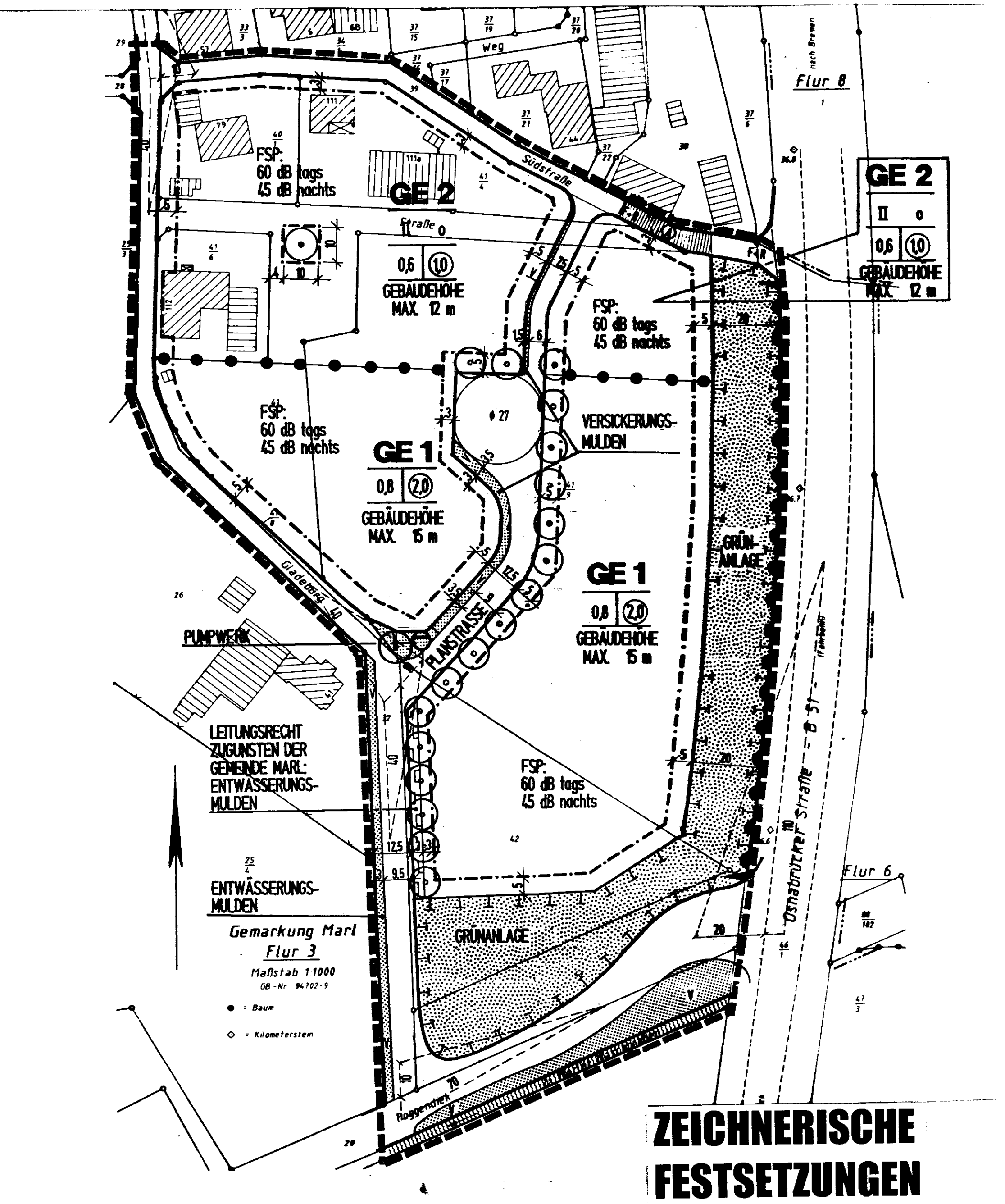


GEMEINDE MARL
BEBAUUNGSPLAN NR. 4
„GLADEBURG/OST“
MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauGB)

GE

Gewerbegebiete
(s. textl. Festsetzung 1.2)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6

Geschäftszahl

0,6

Grundflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze

GEBAUDEHÖHE

MAX. 12 m

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

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

0

Offene Bauweise

Baugrenzen

Überbaubare Grundstücksfläche

4. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

0,6

Öffentliche Verkehrsflächen

0,6

Öffentliche Verkehrsflächen

0,6

Öffentliche Verkehrsflächen

0,6

Öffentliche Verkehrsflächen

0,6

Öffentliche Verkehrsflächen

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

0,6

Öffentliche Versorgungsanlagen

0,6

Öffentliche Versorgungsanlagen

0,6

Öffentliche Versorgungsanlagen

0,6

Öffentliche Versorgungsanlagen

0,6

Öffentliche Versorgungsanlagen

0,6

Öffentliche Versorgungsanlagen

0,6

Öffentliche Versorgungsanlagen

0,6

Öffentliche Versorgungsanlagen

0,6

Öffentliche Versorgungsanlagen

0,6

Öffentliche Versorgungsanlagen

0,6

Öffentliche Versorgungsanlagen

0,6

Öffentliche Versorgungsanlagen

0,6

Öffentliche Versorgungsanlagen

0,6

Öffentliche Versorgungsanlagen

0,6

Öffentliche Versorgungsanlagen

0,6

Öffentliche Versorgungsanlagen

0,6

Öffentliche Versorgungsanlagen

0,6

Öffentliche Versorgungsanlagen

0,6

Öffentliche Versorgungsanlagen

0,6

Öffentliche Versorgungsanlagen

0,6

Öffentliche Versorgungsanlagen

0,6

Öffentliche Versorgungsanlagen

0,6

Öffentliche Versorgungsanlagen

0,6

Öffentliche Versorgungsanlagen

0,6

Öffentliche Versorgungsanlagen

0,6

Öffentliche Versorgungsanlagen

0,6

Öffentliche Versorgungsanlagen

0,6

Öffentliche Versorgungsanlagen

0,6

Öffentliche Versorgungsanlagen

0,6

Öffentliche Versorgungsanlagen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

0. FASSUNG DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes basieren auf der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 Abs. 1 und 2 sowie § 31 BauGB)

1.1. Sichtdreiecke (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Flächen innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind im Bereich zwischen 0,8 und 2,5 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, von allen Sichtbehinderungen freizuhalten. Ausnahmeweise dürfen Stämme von Laubbäumen innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke in einem solchen Abstand zueinander stehen, daß eine ausreichende Sicht in die jeweilige Straße gegeben ist. Grundstücks- und -abfahrten sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind innerhalb von Sichtdreiecken unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

1.2. Art der baulichen Nutzung

1.2.1. Gewerbegebiet 1 (GE 1)

Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2.2. Gewerbegebiet 2 (GE 2)

Im GE 2-Gebiet sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO sowie Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 unzulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2.3. Grünanlage

Innerhalb der Fläche sind Anlagen zur Regenrückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).

1.3. Lärmschutz

In den festgesetzten Gewerbegebieten dürfen von allen Betrieben und Anlagen Emissionen nur in dem Maß erzeugt werden, als pro m² der Grundstücksfläche die in den zeichnerischen Festsetzungen eingeschriebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) ohne Berücksichtigung von Fremdgeräuschen nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

1.4. Gebäudehöhe

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist bezogen auf die Mitte des Gebäudes über der mittleren Höhe der erschließenden Verkehrsfläche zu messen. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können Ausnahmen für einzelne, funktionsgebundene Anlagen eines Betriebes zugelassen werden, wenn diese nicht durch andere Ausführungen innerhalb der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe möglich sind (§ 16 Abs. 3 BauNVO).

1.5. Bepflanzung

1.5.1. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche ist flächendeckend mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind mindestens 20 % der Fläche Heister und Bäume mit Höhen von mind. 1,80 m zu verwenden sind. Art und Eigenschaften der Pflanzungen sind auf Standort und ganzjährigen Schutzzweck abzustimmen.

1.5.2. Pflanzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(1) 10 % der Grundstücksflächen in den Baugebieten sind in Anlehnung an die unter 1.6.4. aufgeführte Pflanzenauswahl zu bepflanzen.

(2) Die Grundstücksflächen zwischen erschließender Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze sind bis auf die erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen gärtnerisch anzulegen.

(3) Innerhalb der Grundstücksflächen zwischen erschließender Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze ist gem. zeichnerischer Festsetzung eine alleetartige Bepflanzung vorzunehmen. Zu verwenden sind standortgerechte einheimische Laubbäume (als Hochstamm, 3" verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm, gemessen in 1 m Höhe vom Boden). Abweichungen von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten sind als Ausnahme zulässig, wenn dies im Einzelfall aus funktionalen Gründen bei der Anlage von Betriebszufahrten erforderlich ist, und die Anzahl der anzupflanzenden Bäume eingehalten wird.

(4) Je angefangene 150 m² Stellplatzfläche einschl. Zufahrt ist auf dem Stellplatzbereich ein standortgerechter heimischer, großkroniger Laubbau anzupflanzen, oder alternativ eine flächenhafte Bepflanzung von 15 m² im direkten räumlichen Zusammenhang mit den Stellplätzen vorzunehmen.

1.5.3. Bindung für Bepflanzung und Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die Bepflanzung nach Ziff. 1.5.2. und die im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und ggf. mit großen- und standortgerechten Nachpflanzungen Nachpflanzungen aufzufüllen.

1.5.4. Pflanzenauswahl

Für die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes anzupflanzenden Bäume und Sträucher dient die nachfolgende Liste. Die Pflanzenauswahl ist in Anlehnung hieran vorzunehmen.

Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Bergulme	-	Ulmus glabra
Brombeere	-	Rubus fruticosus
Bruchweide	-	Salix fragilis
Buche	-	Fragus sylvatica
Eiche	-	Alnus in cana
Esche	-	Fraxinus excelsior
Esche (auf Kalk)	-	Fraxinus excelsior
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Feldahorn (auf Kalk)	-	Acer campestre
Feldulme	-	Ulmus minor
Flatterulme	-	Ulmus laevis
Grauweide	-	Salix cinerea
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Hartnagel	-	Cornus mas
Hasel	-	Corylus avellana
Hundrose	-	Rosa canina
Korbweide	-	Salix viminalis
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Mandelweide	-	Salix triandra
Pflaumenholz	-	Euonymus europaea

Rote Heckenrösche	-	Loncera xylosteum
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Salweide	-	Salix caprea
Sanddorn	-	Betula pendula
Schlehe	-	Prunus spinosa
Schw. Holunder	-	Sambucus nigra
Schwarzerle	-	Alnus glutinosa
Silberweide	-	Salix alba
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos
Spitz-Ahorn	-	Acer platanoides
Stieleiche	-	Quercus robur
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Traubenholunder	-	Sambucus racemosa
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Wasser-Schneeball	-	Viburnum opulus
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Winterlinde	-	Tilia cordata
Zitter-Pappel	-	Populus tremula

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

(gem. § 9 Abs. 4 i. V. m. §§ 56, 97 und 98 NBauO)

2.1. Fassaden

Im GE 2-Gebiet gelten folgende Gestaltungsregelungen für Fassaden:

- (1) Alle Haupt- und Nebengebäude (einschl. Garagen) sind aus Verblendenwerk in den Farben Rot oder Rotbraun zu errichten, außerdem wird Holz als Baustoff generell zugeassen.
- (2) Innerhalb der Fassaden kann zusätzlich zu den Fenster- und Türöffnungen bis zu 30 % der Fassadenfläche ein anderes Material verwendet werden.

2.2. Dächer

Im GE 2-Gebiet gelten folgende Gestaltungsregelungen für Dächer:

2.2.1. Dachformen

Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude (einschl. Garagen) sind als symmetrische Sattel-, Walmd- oder Krüppelwäldächer auszuführen. Die „gill nicht“ für Eingangsüberdachungen, die eine Grundfläche von 2 m² nicht überschreiten, sowie für Carports und Wintergärten (Carport = offene Garage).

2.2.2. Dachneigung

Die Dachneigung beträgt bei 1-geschossigen Gebäuden mind. 40 Grad bis max. 50 Grad und bei 2-geschossigen Gebäuden mind. 30 Grad bis max. 45 Grad. Nebendächer über insgesamt weniger als 10 % der bebauten Fläche dürfen im Einzelfall auch eine geringere Dachneigung, jedoch nicht weniger als 20 Grad aufweisen. Bei Garagen und Nebengebäuden beträgt die Dachneigung mind. 20 Grad.

2.2.3. Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nur Dachsteine oder -ziegel der nachstehend aufgeführten Farbtönen unter Ausschluss glasierter Oberflächen zulässig:

Farbtöne Orange:	RAL 2000 bis RAL 2008
Farbtöne Rot:	RAL 3000 bis RAL 3003
	RAL 3013
	RAL 3016 bis RAL 3022

Reetdächer sind generell zulässig.

2.3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind oberhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses unzulässig.

2.4. Bestehende bauliche Anlagen

Bei Veränderungen (An- und Umbauten) baulicher Anlagen, die vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes baulichtlich zulässig errichtet worden sind, können Ausnahmen von dieser örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung zugelassen werden.

HINWEISE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde meldepflichtig gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz vom 01.04.1979 (veröffentlicht 30.05.1978, Nds. GVBl. Nr. 35 S. 517) sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden, die sofort die zuständige Archäologische Denkmalpflege des Regierungsbezirkes in Hannover benachrichtigen wird.

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Marl diesen Bebauungsplan Nr. 4 „Gladeburg Ost“, bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen sowie den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Marl, 25.02.1998

.....Wiegmann..... (Siegel)Spreen..... (Gemeindedirektor)

ARBEITSVERMERK

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

PLANUNGSBÜRO DIPL.-ING. GARTHAUS
ARCHITEKTUR - STADTEBAU - ORTS- U. UMWELTPLANUNG
LENGERICHER LANDSTRASSE 19 b 49078 OSNABRÜCK
TELEFON (05 41) 44 11 01-02 TELEFAX (05 41) 44 11 03

VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Rat der Gemeinde Marl hat in seiner Sitzung am 06.10.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gladeburg Ost“ mit baugestalterischen Festsetzungen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 02.11.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Leinförde, 12.03.1998

Der Gemeindedirektor

Im Auftrag:

.....Bechtel.....

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Gemeinde Marl hat in seiner Sitzung am 12.03.1996 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.03.1996 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 01.04.1996 bis 30.04.1996 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Leinförde, 12.03.1998

Der Gemeindedirektor

Im Auftrag:

.....Bechtel.....

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB

Der Rat der Gemeinde Marl hat in seiner Sitzung am 25.02.1998 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan mit baugestalterischen Festsetzungen als Satzung gem. § 10 BauGB, die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung gem. § 97 NBauO sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Leinförde, 12.03.1998

Der Gemeindedirektor

Im Auftrag:

.....Bechtel.....

ANZEIGE gem. § 11 BauGB

Der Bebauungsplan mit baugestalterischen Festsetzungen ist gem. § 11 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB am 18.03.1998 angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan wurde, sofern die aufgeführten redaktionellen Mängel behoben werden, eine Verletzung von Rechtsvorschriften gem. § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht.

Diepholz, 22.05.1998

Landkreis Diepholz

Im Auftrag:

.....Schwenzer.....

BEHEBUNG REDAKTIONELLER MÄNGEL

Die Änderungen in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen erfolgten aufgrund der in der Verfügung des Landkreises Diepholz vom 22.05.1998, AZ: 63 DH 61 70 28 / 5-1 (9/98) aufgeführten redaktionellen Mängel.

Leinförde, 11.06.1998

Der Gemeindedirektor

Im Auftrag:

.....Bechtel.....

RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG gem. § 12 BauGB

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gem. § 12 BauGB am 24.06.1998 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan mit baugestalterischen Festsetzungen ist damit rechtsverbindlich geworden.

Leinförde, 07.09.1998

Der Gemeindedirektor

Im Auftrag:

.....Bechtel.....

GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN gem. § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Leinförde, 12.03.1998

Der Gemeindedirektor

Im Auftrag:

.....Bechtel.....

GELTENDMACHUNG VON MÄNGELN DER ABWÄGUNG gem. § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Leinförde, 12.03.1998

Der Gemeindedirektor

Im Auftrag:

.....Bechtel.....

ÖFFENTLICHE AUSLEG