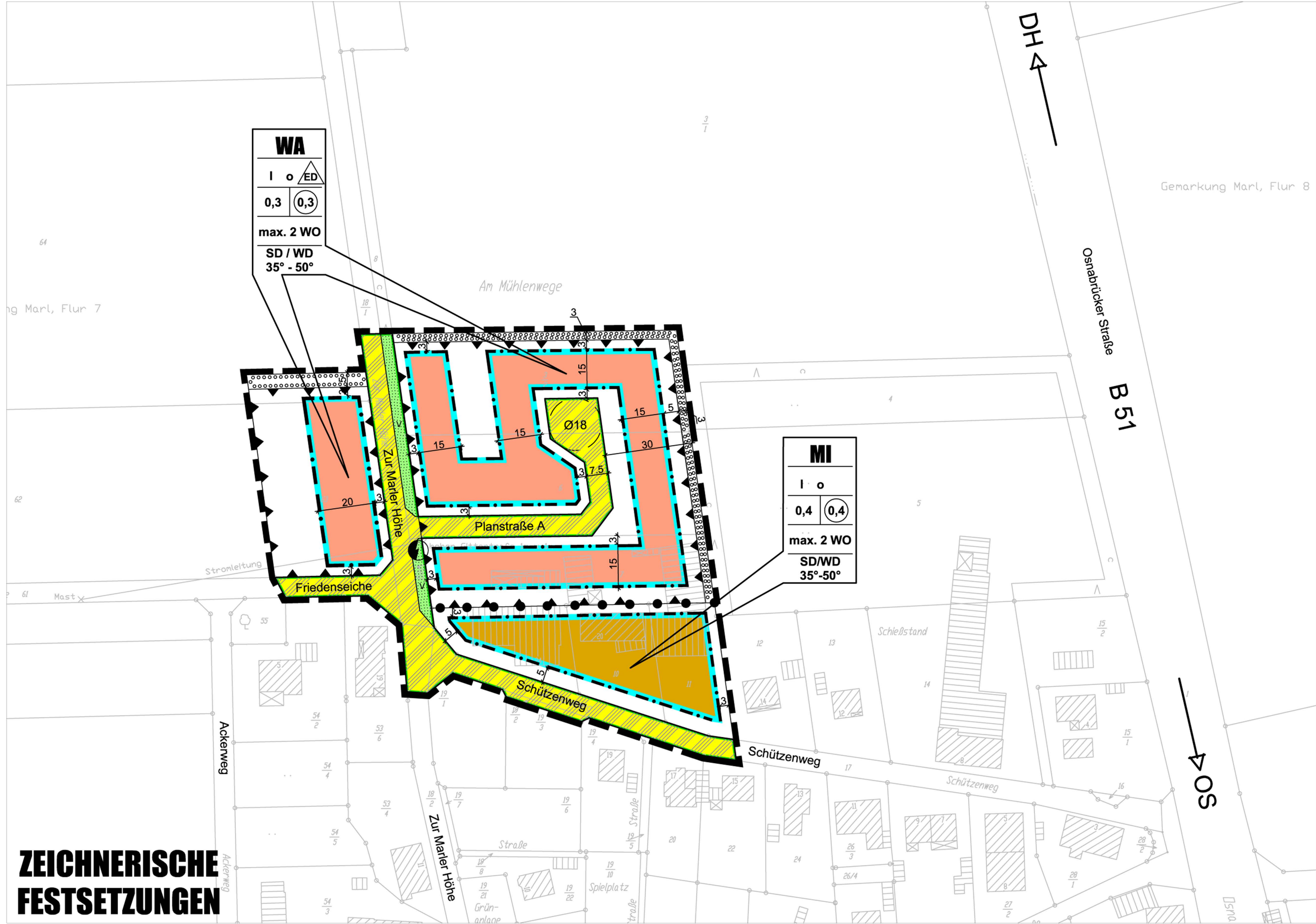


GEMEINDE MARL
BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "MARLER FELD I"



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Planunterlage L4-56/2006
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Liegenschaftskarte: Gemarkung Marl, Flur 7
Maßstab: 1 : 1000
Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nicht eigene 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 (NvmtG)).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.03.2006). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
G.L.L. Sulingen, den
(Unterschrift)

PLANZEICHENERKLÄRUNG
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauGB)
WA Allgemeine Wohngebiete (s. textl. Festsetzung 1.1.1)
MI Mischgebiet (s. textl. Festsetzung 1.1.2)
max. 2 WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen (s. textl. Festsetzung 1.1.1)
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,3 Geschosflächenzahl
0,3 Grundflächenzahl
I Anzahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o Offene Bauweise
ED Einzelhäuser- und Doppelhäuser
Baugrenze
Überbaubare Grundstücksfläche

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfähige mit besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsbenutzter Bereich
Verkehrsgrün
5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
Transformatorstation
6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textl. Festsetzung 1.7.2)
7. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 56, 97, und 98 NBauO)
SD/WD Satteldach/ Walmdach (s. textl. Festsetzung 2.2)
35°- 50° Dachneigungsbereich (s. textl. Festsetzung 2.2)
8. SONSTIGE PLANZEICHEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Abgrenzung der Nutzung

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 sowie 31 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Gemäss § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im WA-Gebiet Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 Mischgebiet MI

Gemäss § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 sowie Abs. 3) nicht zulässig.

1.2 Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

Ein zusätzliches Vollgeschoss im Dachgeschoss ist als Ausnahme zulässig, wenn der in der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung festgesetzte Sparrenanschnittspunkt nicht überschritten und die unter Ziff. 1.6 festgesetzte Höhenlage eingehalten wird.

1.3 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in einem Wohngebäude ist auf zwei begrenzt.

1.4 Begrenzung der Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze und Zufahrten um bis zu 50% ist nur zulässig, wenn durch die Art der Befestigung sichergestellt ist, dass der Anteil versickerungsfähiger Fläche (z.B. Fugen) größer als 40 % ist bzw. ein Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschritten wird.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Wohnterrassen zu Gebäuden (als Bestandteil der Hauptnutzung) sind ausnahmsweise auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie die überbaubare Grundstücksfläche um nicht mehr als 20 m² überschreiten.

1.6 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- (1) Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF Erdgeschoss) darf nicht höher als 0,60 m über dem nachstehenden Bezugspunkt liegen.
- (2) Der Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe des OKFF Erdgeschoss ist der Schnittpunkt zwischen der Oberkante der das jeweilige Grundstück erschließenden fertigen Straße (OKFS) und der verlängerten, senkrecht zur erschließenden Verkehrsrachse verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks.

1.7 Bepflanzung

1.7.1 Pflanzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

- (1) Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzstreifen) sind in Anlehnung an die nachstehende Pflanzenauswahl flächenhaft zu bepflanzen. Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als Ausgleichsmaßnahme anrechenbar.
- (2) Auf den Grundstücken ohne festgesetzten Pflanzstreifen sind mindestens 10% der Grundstücksflächen in Anlehnung an die nachstehende Pflanzenauswahl flächenhaft zu bepflanzen. Diese Flächen sind als Ausgleichsmaßnahme anrechenbar.
- (3) Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbäum in Anlehnung an die nachstehende Pflanzenauswahl zu pflanzen.
- (4) Je angefangene 250 m² der Straßenverkehrfläche ist im Straßenraum mindestens ein standortgerechter, großkroniger Laubbäum in Anlehnung an die nachstehende Pflanzenauswahl zu pflanzen.

1.7.2 Pflanzenauswahl

Hausbäume der heimischen Flora Stieleiche, ggf. als Säulenform Hainbuche, ggf. als Säulenform Vogelbeere, ggf. als Säulenform Spitzahorn, ggf. als Säulenform Spitzahorn, ggf. mit Kugelkrone	Parkbäume Fächerblattbaum Trompetenbaum wie vor, jedoch mit Kugelkrone rotblühende Kastanie	Bäume mit essbaren Früchten Baumhasel Walnuss Apfel-Hochstämme Birken-Hochstämme Pflaumen	Kleinbäume für Vorgärten Zierapfel Zierkirsche Goldregen Blumen-Hartriegel
Quercus robur 'Fastigiata' Carpinus betulus 'Fastigiata' Sorbus aucuparia 'Fastigiata' Acer plananoides 'Columnare' Acer planatoides 'Globosum'	Ginkgo biloba Catalpa bignonioides Catalpa bignonioides 'Nana' Aesculus carnea 'Briotii'	Corylus columa Juglans regia Sorten z.B. Boskoop, Gravensteiner, Gloster, Glockenapfel Sorten z.B. Clapps Lebling, Gute Luise, Conference, Köstliche Sorten z.B. Annabelle, Erika Sorten z.B. Hauszwetsche, Grüne Renecloude, Mirabelle	Malus Hybr. 'Professor Sprenger' Prunus sargentii 'Accolade' Laburnum watereri 'Vossli' Cornus florida

Blüten-Sträucher Flieder Pfeifenstrauch (Jasmin) Schneeball Goldlötlächen weiße Deutzia rosa Deutzia Brautspiere Weigelia Zier-Johannesbeere	Syringa vulgaris Philadelphus coronarius Viburnum opulus 'Sterile' Forsythia intermedia 'Lynwood Gold' Deutzia magnifica Deutzia Hybr. 'Mont Rose' Spiraea arguta Weigelia Hybr. 'Newport Red' Ribes sanguineum 'King Edward VII'
--	---

Beeren-Sträucher Johannisbeeren Stachelbeeren	rote, schwarze, weiße Früchte grüne, gelbe, rote Früchte
--	---

1.7.3 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die Anpflanzungen nach Ziffer 1.7 sind dauerhaft zu erhalten und ggfs. mit größen- und standortgerechten Nachpflanzungen aufzufüllen.

1.8 Eingriffregelung - Zuordnung der Ausgleichsflächen (§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

Die Flächen zur Deckung des errechneten Kompensationsbedarfs von 865 m² werden im Bereich des Ersatzflächen-Pools der Samtgemeinde "Altes Amt Lemförde", am Nordhang des Sternweder Berges, bereitgestellt.

Lage der Kompensationsfläche: Gemeinde Quernheim; Gemarkung Quernheim; Flur 1; Flurstücke 106/91 und 107/92; Flächenkataster-Nr. 055

Diese Ausgleichsmaßnahme sind den Eingriffsflächen innerhalb des Plangebietes gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

1.9 Rückhaltung von Niederschlagswasser (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Für die durch Versiegelung verursachten Mehrabflüsse aus dem Bebauungsplan-gebiet ist eine provisorische Retentionsanlage (RRB) als ein zentrales Becken im westlichen Bereich des Bebauungsplanes vorgesehen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (gem. §§ 56, 91 Abs. 3, 97 und 98 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Fassaden

- (1) Alle Gebäude und Gebäudeteile - soweit nachstehend keine andere Regelung getroffen wird - sind entweder mit Verblendmauerwerk zu versehen oder zu verputzen.
- (2) Für die Fassaden der Gebäude - außer Nebengebäuden und Carports im Sinne von Absatz 4 Satz 1 - sind ausschließlich helle Farböne ("Pastellfarben") in Hellbezugswerten von 100 ("Ideales Weiß") bis 80 gem. DIN 5033, Teil 1 und 2 zu verwenden. Für Ziegelverblendmauerwerk sind außerdem die Farben Rot und Rotbraun zulässig. Glänzende Oberflächen, z.B. in Anstrichen oder Glasuren, sind unzulässig. Holzfassaden dürfen auch unbehandelt bleiben oder naturbelassen behandelt werden.
- (3) Innerhalb der Fassade können zusätzlich zu den Fenster- und Türöffnungen bis zu 30 % der Fassadenfläche andere Materialien oder Farben verwandt werden.
- (4) Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten von max. 15 m² bebauter Fläche, die weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen, und Carports mit einem Nebenumantel von max. 15 m² sind abweichend von den vorstehenden Regelungen auch in Holzbauweise bzw. -verkleidung zulässig.

2.2 Dächer

2.2.1 Dachform

Dächer sind als Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdächer auszuführen. Satteldächer mit versetztem Firstansatz sind zulässig. Bei Nebengebäuden und Garagen einschließlich Carports sind auch Pultdächer zulässig. Bei angebauten, eingeschossigen, der Hauptnutzung zuzurechnenden Gebäudeteilen bis zu 30% der bestehenden Grundfläche können ausnahmsweise Pultdächer zugelassen werden.

2.2.2 Dachneigung

Die Dachneigung beträgt bei eingeschossigen Gebäuden mind. 35° bis max. 50° und bei Garagen und Nebengebäuden, soweit es sich nicht um Nebengebäude i.S. von Ziff. 2.1 Abs.4 handelt, sowie bei Pultdächern mind. 20° bis max. 50°.

2.2.3 Dachaufbauten/-einschnitte

- (1) Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind maximal bis 2/3 der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudeseite zulässig.
- (2) Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Orngang bzw. Walnratgrat einhalten. Soweit sie nicht mit einem Spitzgiebel ausgeführt werden, darf die Höhe ihrer senkrechten Ansichtsfläche 1,50 m, gemessen jeweils von der Oberkante der Sparren, nicht überschreiten.

2.2.4 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung außer bei Nebengebäuden i.S. von Ziff. 2.1 Abs. 4 sind nur Dachsteine oder -ziegel der nachstehend aufgeführten Farbtreihen zulässig:

Farbreihe Orange: RAL 2000 bis RAL 2004 und RAL 2008	Farbreihe Rot: RAL 3000 bis RAL 3003 sowie RAL 3005 RAL 3007 RAL 3009 RAL 3011 RAL 3013 RAL 3016	Farbreihe Braun: RAL 8003 bis RAL 8012 sowie RAL 8023 RAL 8024	Farbreihe Grau: RAL 7016 und 7021
--	--	--	-----------------------------------

Reetdächer sind ebenfalls zulässig und von der vorstehenden Farbvorgabe nicht betroffen.

2.2.5 Sparrenanschnittspunkt (Drempel)

Der Sparrenanschnittspunkt (= Schnittspunkt Unterkannte Sparren mit Außenkannte des aufgehenden Außenmauerwerks) darf das Maß von 0,60 m, gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschoss, nicht überschreiten. Ausgenommen sind Nebendächer mit sogenannten Zwerggiebeln über eine Breite von max. 50% der jeweiligen Traufseite des Hauptdaches.

2.2.6 Abweichende Dachgestaltung, Wintergärten und Energie-gewinnungsanlagen

Innerhalb der Dachflächen eines Gebäudes sind Abweichungen von den Vorschriften über Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung zulässig, wenn ihre Fläche nicht mehr als 30 % der bebauten Fläche des Gebäudes überdeckt. Außerdem können Abweichungen bei Wintergärten und Teilen der Dachabdeckung, die der Energiegewinnung dienen, zugelassen werden.

2.3 Einfriedungen

Die Einfriedungen von Grundstücksstellen, die zu den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen - ausgenommen Fuß- und Radwege - liegen, sind nicht höher als 0,80 m - gemessen von der Fahrbahnoberkante der jeweiligen Verkehrsfläche - auszuführen.

2.4 Warenautomaten

Im WA-Gebiet sind Warenautomaten i.S.d. § 4 Abs. 2 Ziff 1 BauNVO unzulässig.

2.5 Bestehende bauliche Anlagen

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

3. HINWEISE

3.1 Archäologische Bodenfunde (§ 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz)

Sollten bei Baumaßnahmen ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass die Funde meldepflichtig gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden, die sofort die zuständige Archäologische Denkmalpflege bei dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Hannover benachrichtigen wird.

3.2 Immissionsschutz

Umgebung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes. (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB)

Die Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1, "Schallschutz im Städtebau", betragen tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A). Die Tagwerte werden im gesamten Plangebiet eingehalten. Nachts beträgt die Überschreitung im ungünstigsten Fall max. 6,4 dB(A) an der östlichen Baufläche. In westlicher Richtung nehmen die Schallwertüberschreitungen bis auf 2,0 dB(A) ab. Durch passive Schallschutzmaßnahmen wie z.B.:
- die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück
- die Grundrisgestaltung
- der Einsatz von technischen Anlagen (schallgedämpfte Lüftung)
kann der zulässige Orientierungswert eingehalten bzw. erheblich unterschritten werden.

Entwurfsvorlasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in Abstimmung und Einvernehmen mit der Gemeinde Marl ausgearbeitet von

PLANUNGSBURO DIPL. ING. GARTHAUS
ARCHITEKTEN · INGENIEURE · STADTPLANER
49078 OSNABRÜCK
HENDRIKSHOF 12
TEL: 0541-441107 FAX: 0541-441103

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. 5 "Marler Feld I", bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen sowie den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung,als Satzung beschlossen.

Marl, 10.05.2011

(Wiegmann) (Siegel) (Gemeindedirektor)

VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Marl hat in seiner Sitzung am 14.11.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 28.11.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

Lemförde, 16.05.2011

Der Samtgemeindebürgermeister
i.A.

(Bechtel)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Marl hat in seiner Sitzung am 15.06.2010 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes (mit baugestalterischen Festsetzungen) mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 26.07.2010 bis 25.08.2010 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Lemförde, 16.05.2011

Der Samtgemeindebürgermeister
i.A.

(Bechtel)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Marl hat den Bebauungsplan mit Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.05.2011 als Satzung gem. § 10 BauGB sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung gem. § 97 NBauO beschlossen.

Lemförde, 16.05.2011

Der Samtgemeindebürgermeister
i.A.

(Bechtel)

BEKANNTMACHUNG

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.06.2011 im Amtsblatt des Landkreises Diepholz ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 01.06.2011 in Kraft getreten.

Lemförde, 03.06.2011

Der Samtgemeindebürgermeister
i.A.

(Bechtel)

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

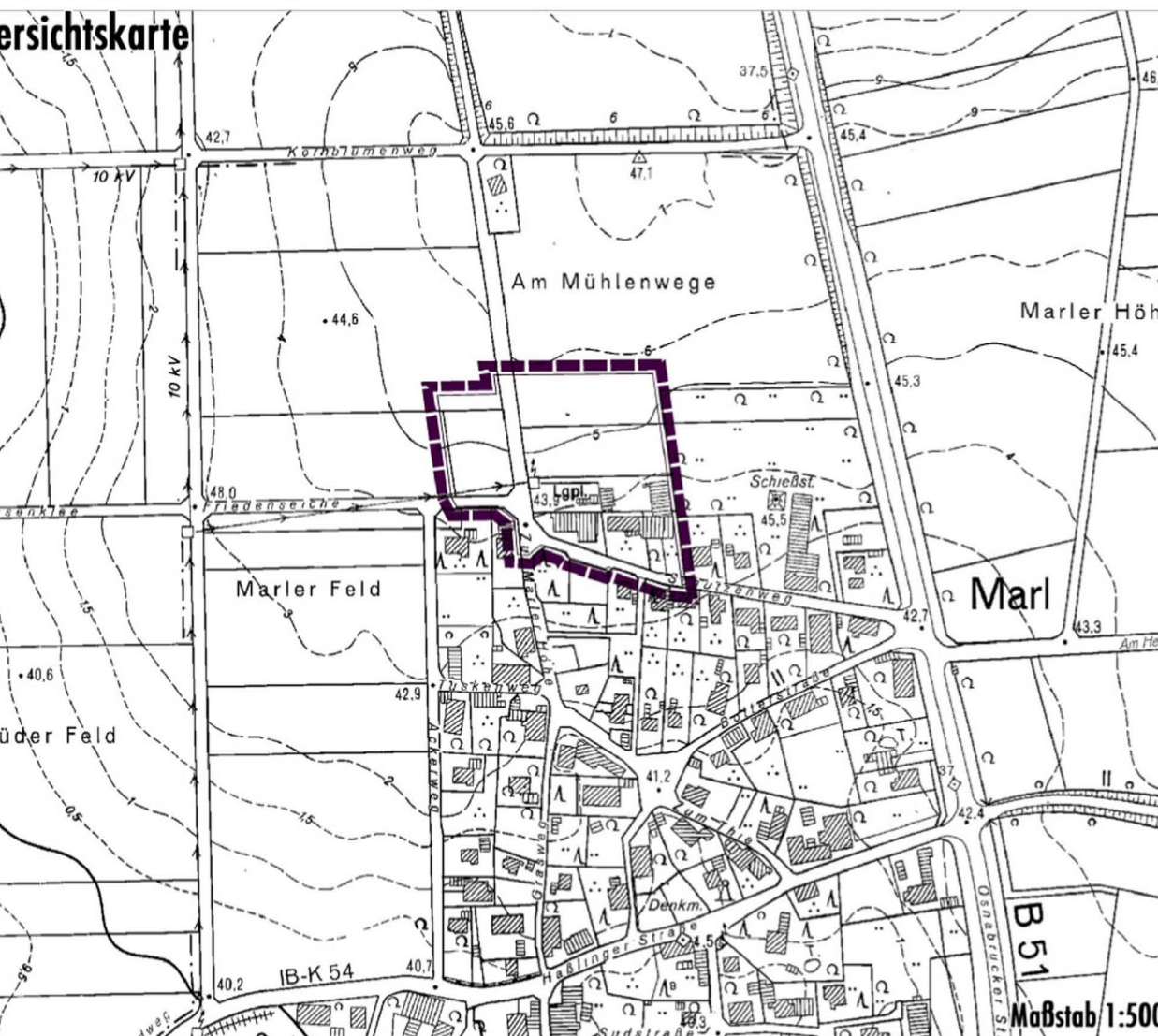
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Lemförde,

Der Samtgemeindebürgermeister
i.A.

(Bechtel)

GEMEINDE MARL
LAND NIEDERSACHSEN LANDKREIS DIEPHOLZ



Bebauungsplan Nr. 5 „Marler Feld I“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung