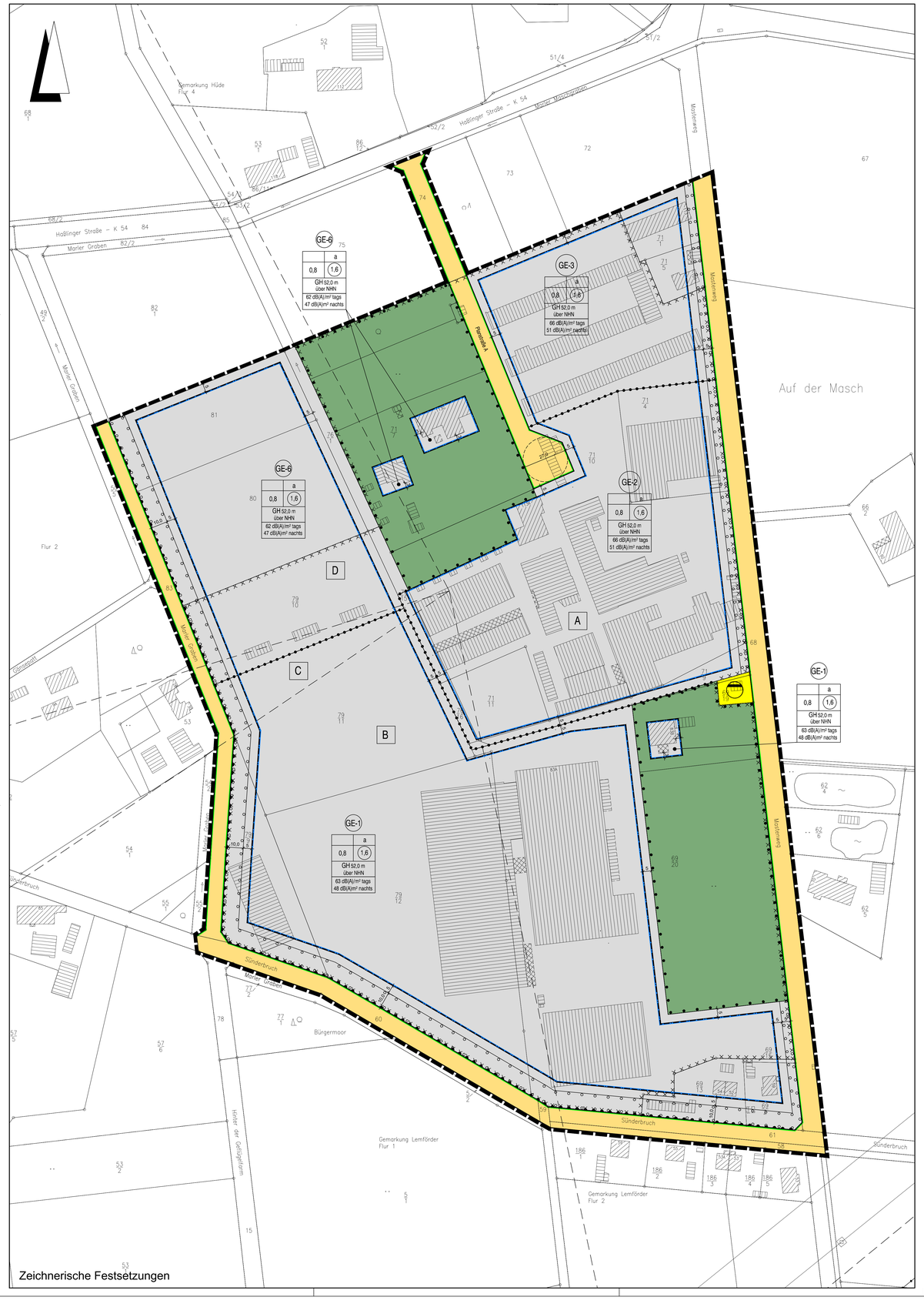
GEMEINDE MARL
BEBAUUNGSPLAN NR. 6
"Gewerbegebiet Haßlinge"



Zeichnerische Festsetzungen

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 55 Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- 12 Flurstücksnummer
- 20 Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

- GE – Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)

- 0,8 – Grundflächenzahl
- (1,6) – Geschossflächenzahl
- GH – maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

- a – abweichende Bauweise
- Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

7.Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für die Abwasserbeseitigung
- Pumpwerk

9. Grünflächen
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

- private Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4 , § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gem. §9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

- 75 dB(A)/m² tags / 55 dB(A)/m² nachts – Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag)
- A – Referenzpunkt mit Winkelbereich der Richtungssektoren Richtungssektor

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.0 Fassung der Baunutzungsverordnung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes basieren auf der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der aktuell gültigen Fassung.

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1.1 Gewerbegebiete
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

a) Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen sind innerhalb des Gewerbegebiets nicht zulässig.

b) Abweichend von der Regelung unter (a) sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen als Randsortimente bis zu 10 % der Verkaufsfläche, maximal jedoch 50 m², zulässig.

c) Abweichend von der Regelung unter (a) sind Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher im Gewerbegebiet zulässig, wenn das angebotene Sortiment überwiegend aus der eigenen Herstellung am gleichen Standort stammt und die Verkaufsfläche der Geschossfläche des Handwerksbetriebs untergeordnet ist. Die Verkaufsfläche ist auf maximal 100 m² begrenzt. Der Verkauf von Lebensmitteln bleibt ausgeschlossen.

d) Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

e) Innerhalb der GE-1-, GE-2-, und GE-6-Gebiete sind (gewerbliche) Tierhaltungsanlagen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Emissionskontingente
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

Teilfläche	$L_{EK,\ tags}$ [dB(A)/m²]	$L_{EK,\ nachts}$ [dB(A)/m²]
GE-1	63	48
GE-2	66	51
GE-3	66	51
GE-4	-	-
GE-5	-	-
GE-6	62	47

Für Immissionsorte in den einzelnen Richtungssektoren dürfen Zusatzkontingente $L_{EK,\ zus}$ zum Emissionskontingent L_{EK} addiert werden.

Koordinaten des Referenzpunktes im ETRS89 UTM 32N Koordinatensystem:
Rechtswert: x = 32.456.267,79
Hochwert: y = 5.814.367,52

Richtungssektor	Winkelbereich in Grad°		Zusatzkontingent $L_{EK,\ zus}$ in dB(A)	
	Anfang	Ende	(Tag /	Nacht)
A	332	168	0	0
B	168	236	4	4
C	236	253	0	0
D	253	332	3	3

1.3 Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)

Die Gebäude dürfen die in der Planzeichnung eingeschriebenen Höhen über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.

Ausnahmen für einzelne funktionsgebundene Anlagen eines Betriebes (z.B. Schornstein, Fahrstuhl, Klimaanlage, o.ä.) oder besondere bauliche Anlagen (z.B. Silos, o.ä.) können zugelassen werden, wenn diese durch betriebstechnische Erfordernisse begründbar sind und wenn ihr Flächenanteil nicht mehr als 20 % der überbaubaren Flächen ausmacht.

1.4 Abweichende Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Die Grenzabstände richten sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

1.5 Beseitigung / Rückhaltung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 und 20 BauGB)
Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten (z.B. Regenrückhaltebecken, Staukanäle, o.ä.) und auf die natürliche Abflussmenge gedrosselt in die vorhandene Vorflut abzuleiten.

1.6 Private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Innerhalb der privaten Grünflächen sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie nicht mehr als 5% der jeweiligen Grünfläche in Anspruch nehmen.

1.7 Bepflanzung

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

Je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist auf dem jeweiligen Grundstück mindestens ein großkroniger Laubbaum in Anlehnung an die nachstehende Pflanzenauswahl anzupflanzen.

1.7.2 Pflanzenauswahl

Hausbäume der heimischen Flora

Stieleiche, ggf. als Säulenform	Quercus robur 'Fastigiata'
Hainbuche, ggf. als Säulenform	Carpinus betulus 'Fastigiata'
Vogelbeere, ggf. als Säulenform	Sorbus aucuparia 'Fastigiata'
Spitzahorn, ggf. als Säulenform	Acer plananoides 'Columnare'
Spitzahorn, ggf. mit Kugelkrone	Acer planatoides 'Globosum'

Parkbäume

Fächerblattbaum	Ginkgo biloba
Trompetenbaum	Catalpa bignonioides
wie vor, jedoch mit Kugelkrone	Catalpa bignonioides 'Nana'
rotblühende Kastanie	Aesculus carnea 'Briotii'

Bäume mit eßbaren Früchten

Baumhasel	Corylus colurna
Walnuss	Juglans regia
Apfel-Hochstämme	Sorten z.B. Boskoop, Gravensteiner, Gloster, Glockenapfel
Birnen-Hochstämme	Sorten z.B. Clapps Liebling, Gute Luise, Conference, Köstliche
Süßkirschen	Sorten z.B. Annabelle, Erika
Pflaumen	Sorten z.B. Hauszwetsche, Grüne Renecloude, Mirabelle

Kleinbäume für Vorgärten

Zierapfel	Malus Hybr. 'Professor Sprenger'
Zierkirsche	Prunus sargentii 'Accolade'
Goldregen	Laburnum watereri 'Vossii'
Blumen-Hartriegel	Cornus florida

Blüten-Sträucher

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

Beeren-Sträucher

Johannisbeeren	rote, schwarze, weiße Früchte
Stachelbeeren	grüne, gelbe, rote Früchte

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

a) Der Bebauungsplan Nr. 6 „Gewerbegebiet Haßlinge" verursacht bei seiner Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind (21.372 Werteinheiten). Dazu stehen entsprechende Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets zur Verfügung:
- Gemarkung Lemförde, Flur 2, Flurstück 179/1 (siehe nebenstehenden Übersichtsplan) und außerdem
- Gemarkung Wagenfeld, Flur 75, Flurstück 28.

Diese Ausgleichsmaßnahmen sind den Eingriffsflächen innerhalb des Plangebiets anteilig wie folgt zugeordnet:

- GE-1- und GE-6-Gebiet: 83 %
- GE-2- und GE-3-Gebiet: 3 %
- Planstraße A: 14 %

b) Die erstattungsfähigen Kosten werden gem. der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen (§§ 135a - 135c BauGB) abgerechnet und auf die zugeordneten Grundstücke verteilt.

2.0 Hinweise

2.1 Erdarbeiten und Bodenfunde

Innerhalb des Plangebiets muss mit archäologischen Funden, vermutlich in Form von Jagdstationen oder Siedlungsresten gerechnet werden. In den bisher unbebauten Bereichen im Südwesten, Westen und Norden sind im Vorfeld jeglicher Baumaßnahmen harte Prospektionen durchzuführen. Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz weist darauf hin, dass in diesem Bereich im Vorfeld jeglicher Baumaßnahmen harte Prospektionen durchgeführt werden sollten.

Die Vorhabenträger sind daher gemäß § 13 NDSchG verpflichtet, vor Beginn der Erdarbeiten eine Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz einzuholen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese nach § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eine Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.

2.2 Artenschutz

- Baufeldräumung (z.B. Abschieben von Oberboden, Entfernung von Gehölzbestand, Abriss von Gebäuden oder -teilen) nur außerhalb der Brutzeit, zwischen Anfang August und Ende Februar.
- Jedes abzubrechende Gebäude ist auf jeden Fall kurz vor dem Abriss auf das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln zu untersuchen.
- Beim Fund von Fledermäusen und Vögeln (besetzte Nester) sind die Bauarbeiten vorübergehend einzustellen und ein Sachverständiger für die jeweilige Tiergruppe zu Rate zu ziehen.
- Oberflächengewässer sind vor ihrer Beseitigung auf Vorkommen von Amphibien und Reptilien zu kontrollieren. Im Falle der Feststellung von Vorkommen ist das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen.

2.3 Verdachtsflächen (Altlastenverdacht durch gewerbliche Nutzung)

Im Plangebiet befinden sich nach Auskunft des Fachdienstes „Umwelt und Straße" vom Landkreis Diepholz drei Altlastenverdachtsflächen, die im Altlastenverzeichnis des Landkreises Diepholz registriert und im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet sind:

- Altlastverdachtsfläche „Möhlenpage" (Standort-Nr. 251.401.5.000.0005), Haßlinger Straße 113 K / Mastenweg 85 (Gemarkung Marl, Flur 3, Flurstücke 69/20 [teilw.], 71/4, 71/9, 71/10 [teilw.], 71/11, 76/15, 76/16, 79/9, 79/10, 79/11, 79/12), Altlastenrelevanzklasse 2

- Altlastverdachtsfläche „Abwasserverband „Dümmer-Ost" (Standort-Nr. 251.401.5.005.0001), Mastenweg 77 (Gemarkung Marl, Flur 3, Flurstück 69/20 [teilw.]), Altlastenrelevanzklasse 2

- Altlastverdachtsfläche „Esau, Andreas" (Standort-Nr. 251.401.5.005.0002), Haßlinger Straße 113 G (Gemarkung Marl, Flur 3, Flurstück 71/7), Altlastenrelevanzklasse 2

* Altlastenrelevanzklasse 2 bedeutet „uneingeschränkt altlastenrelevant"

Soweit Bodenverunreinigungen bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen festgestellt werden, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu benachrichtigen.

2.4 Emissionskontingente

- Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
- Die Winkelangaben der Zusatzkontingente basieren darauf, dass Norden „0° Grad entspricht. Drehrichtung ist hierbei „im Uhrzeigersinn" (rechtsherum).
- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

2.5 Rechtliche Grundlagen

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden im Bauamt der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde" eingesehen werden.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde" diesen Bebauungsplan Nr. 6 "Gewerbegebiet Haßlinge" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Marl, den 22.07.2020

Der Bürgermeister — (Siegel) — Der Gemeindedirektor
gez. Henke — gez. Scheibe
Scheibe

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 01.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.03.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Marl, den 18.09.2020 — Der Gemeindedirektor
gez. Scheibe
Scheibe

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsichen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2015 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4-2-2015 Stand vom 03.03.2015). 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.

Sulingen, den 23.09.2020

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden
- Katasteramt Sulingen - (SIEGEL) gez. Silke Franke

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.02.2020 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat/haben vom 09.03.2020 bis 09.04.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Marl, den 18.09.2020 — Der Gemeindedirektor
gez. Scheibe
Scheibe

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB in seiner Sitzung am 21.07.2020 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Marl, den 18.09.2020 — Der Gemeindedirektor
gez. Scheibe
Scheibe

Inkrafttreten

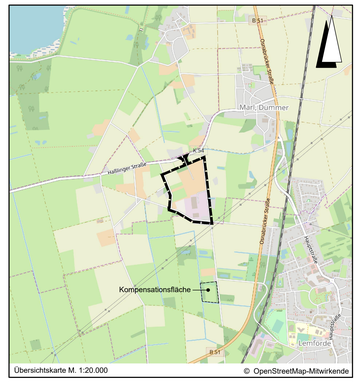
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 6 ist gemäß § 10 (3) BauGB am 02.11.20 im Amtsblatt für den Landkreis Diepholz bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 02.11.20 rechtsverbindlich geworden.

Marl, den 03.11.20 — Der Gemeindedirektor
gez. Scheibe
Scheibe

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Marl, den — Der Gemeindedirektor
.....



Übersichtskarte M. 1:20.000 — © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung: IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG, Moritz-Curtius-Str.4a • 49134 Wallenhorst, Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88		Datum	Zeichen
	bearbeitet	2020-07	Dw
	gezeichnet	2020-07	Ber
gez. ppa. Desmarowitz	geprüft	2020-07	Dw
Wallenhorst, 2020-07-21	freigegeben	2020-07	Dw

Plan-Nummer: H:\MARL\211252\PLAENE\BPlp_bplan-6_09_Ul-Abschrift.dwg(Abschrift)

GEMEINDE MARL
BEBAUUNGSPLAN NR. 6
"Gewerbegebiet Haßlinge"

ABSCHRIFT — Maßstab 1 : 1.000