



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Katastralamt Syke

Bei einer Verwertung für rechtliche oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

© 2021



Gemeinde Martfeld Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen



Bebauungsplan Nr. 16 (70/32) "An der Stühr-Mühle"

- Entwurf -

Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gem. § 84 NBauO
Vereinfachtes Verfahren nach §13a BauGB

M. 1 : 500

Stand: 11.04.2022

PLANUNG - BAULEITUNG - BERATUNG - GUTACHTEN

Bauleitplanung, Städtebau
Umweltverträglichkeitsstudien
Landschaftsplanung
Freiraumgestaltung
Kommunaler Tiefbau
Straßenbau
Wasserbau

MUMM UND PARTNER
BERATENDE INGENIEURE UND ARCHITEKT

Im Hagen 2 Telefon (04431) 9398-0
27793 Wildeshausen Telefax (04431) 9398-33



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Innerhalb des Plangebietes zulässig sind somit die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO. Diese sind

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 16 und § 18 BauNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen

Höhe der baulichen Anlagen:

Die maximale Bauhöhe wird durch die Festsetzung der Firsthöhe (FH) sowie der Traufhöhe (TH) bestimmt. Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt des Daches. Bezugsebene ist die Oberkante des Fahrbahnbelages (Endausbau) der Erschließungsstraße, gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Gemessen wird jeweils zwischen den Bezugshöhen und der Firsthöhe des Gebäudes. Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (Antennen und Schornsteine etc.) bleiben unberücksichtigt und sind zulässig. Die Traufhöhe wird durch die gedachte waagerechte Fläche begrenzt, die an der Oberseite des Daches mit der Außenseite des aufgehenden Mauerwerks ansetzt.

3. Bauweise (gem. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im WA 1 und WA 3 sind nur Einzelhäuser zulässig, im WA 2 Einzel- und Doppelhäuser. Je Einzelhaus sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit.

4. Festsetzungen für Garagen und Nebenanlagen (gem § 12 und § 14 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von 3,0 m sind Garagen, gem. § 12 Abs. 6 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, mit Ausnahme von Einfriedungen, nicht zulässig.

5. Wasserwirtschaftliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist auf den jeweiligen Flächen zu versickern. Die Entwässerung des Straßenraums erfolgt über eine Muldenversickerung.

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

Die bestehenden Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, sowie untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen sowie von Pflanzenbewuchs mit einer Höhe von mehr als 0,80 m Höhe über fertig ausgebaute Fahrbahn freizuhalten.

7. Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz vor schädlicher Umwelteinwirkungen (gem. § 9 (1) 24 BauGB)

Grundlage der Festsetzung ist das schalltechnische Gutachten der Firma I +B Akustik GmbH vom 09.12.2021

Tabelle 1: Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden

Lärmpegelbereich	„maßgeblicher Außen Lärmpegel“ dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB	
		Wohnräume	Büroräume (falls geplant)
I	Bis 55	30	-
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmer, Schlafräume und Büroräume) sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen.

Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der aktuellen DIN 4109-Normen. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

Allgemeines Wohngebiet (WA):

Außenwohnbereiche

Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) in Bereichen mit Beurteilungspegeln zwischen $55 \text{ dB(A)} \leq L_r$, Tag < 60 dB(A) (Lärmpegelbereich II) sind so zu planen, dass sie entweder zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet oder durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden.

Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) in Bereichen mit Beurteilungspegeln zwischen $60 \text{ dB(A)} \leq L_r$, Tag < 65 dB(A) (Lärmpegelbereich III-IV) sind so zu planen, dass sie nach Möglichkeit zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet und durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden.

Durch Gebäudeabschirmung kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden.

Schlafräume

In zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von $\leq 30 \text{ dB(A)}$ im Rauminnen bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten

Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von $45 \text{ dB(A)} \leq L_r$, Nacht < 50 dB(A) sind bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder bspw. mit schalldämmten Lüftungssystemen auszustatten.

Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von $50 \text{ dB(A)} \leq L_r$, Nacht < 55 dB(A) sind bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite auszurichten und bspw. mit schalldämmten Lüftungssystemen auszustatten.

Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von $55 \text{ dB(A)} \leq L_r$, Nacht < 58 dB(A) sind nach Möglichkeit zu vermeiden bzw. bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite auszurichten und bspw. mit schalldämmten Lüftungssystemen auszustatten. Ggf. sind maßgebliche bauliche Maßnahmen erforderlich.

Die Lärmpegelbereiche der Beurteilungspegel nachts sind der Abb. 4 des Schallschutzgutachtens sowie der Begründung des Bebauungsplanes (Abb. 8) zu entnehmen.

Textliche Festsetzungen

8. Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen (gem. § 9 (1) 24 BauGB)

Der Geltungsbereich wird von einer Erdgasleitung berührt. Diese Leitung ist bei der Planung zu berücksichtigen, und darf somit weder gefährdet noch überbaut werden. Die entsprechenden Abstände der Bebauung zu der Leitung sind einzuhalten. In einem Schutzabstand von 4,00 m sind Überbauungen der Geländeoberfläche verboten.

9. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (gem. § 9 (1) 25 a BauGB)

Auf allen Baugrundstücken sind 10 % der Grundstücksfläche mit standortheimischen Laubgehölzen in einer Mindestpflanzdichte von einer Pflanze pro 1,5 m x 1,5 m unter Berücksichtigung der u.a. Mindestqualität zu pflanzen. Zusätzlich ist bei Neubaumaßnahmen je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum entsprechend der u.a. Pflanzliste auf dem Grundstück zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Hinsichtlich der Pflanzqualität sind folgende Mindestanforderungen zu beachten:

Laub- und Obstbäume:	Stammumfang	8 - 10 cm
Laubsträucher:	Höhe	50 - 100 cm

Die Anpflanzungen sind spätestens innerhalb der auf den Bezug des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode (Oktober - April) vom Grundstückseigentümer bzw. Verursacher des Eingriffs fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch artgleiche Nachpflanzungen zu ersetzen.

Für die Anpflanzungen sollen einheimische, standortgerechte Sträucher und Bäume aus folgender Liste genutzt werden, die aber nicht abschließend ist:

Bäume: 2xv., oB, 150 - 250 cm

Feldahorn (*Acer campestre*)
Weiß Erle (*Alnus incana*)
Faulbaum (*Frangula alnus*)
Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Obstbäume: 3xv., mDb, 150 - 200 cm

Apfel (*Malus domestica*)
Kirsche (*Prunus avium*)
Kirsche (*Prunus cerasus*)
Pflaume (*Prunus domestica*)
Pfirsich (*Prunus persica*)
Birne (*Pyrus communis*)

Sträucher: 1xv, oB, 100-150 cm

Gewöhnliche Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Gemeine Hasel (*Corylus avellana*)
Zweifgriffeliger Weißdorn (*Crataegus levigata*)
Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Pfaifenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

Weiterhin ist an der rückwärtigen Grenze ein mindestens 3 m tiefer, dichter Gehölzstreifen als Hecke mit einer Höhe bis zu 1,50 m sowie 11 Bäume mit einem Pflanzabstand von 10 m dauerhaft anzulegen.

Zum Ausgleich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sind innerhalb der Planstraße im Bereich der Wendeanlage zwei standortheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch artengleiche Nachpflanzungen zu ersetzen.

Die Anpflanzung der Straßenbäume soll sich an der o.g. Liste orientieren.

Gestalterische Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (gem. § 84 NBauO)

Dachformen:

Alle Häuser dürfen nur mit symmetrisch geneigten Dächern errichtet werden. Zulässig sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung zwischen 25° und 45°, wobei sich diese Werte nur auf das Hauptdach beziehen.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind:

- untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 NBauO
- Wintergärten sowie
- Garagen (§12 BauNVO) und Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§14 BauNVO).

Von der festgesetzten Dachneigung kann zudem abgewichen werden, wenn Dachflächen und Dachaufbauten der Nutzung der Solarenergie dienen.

Dacheindeckung:

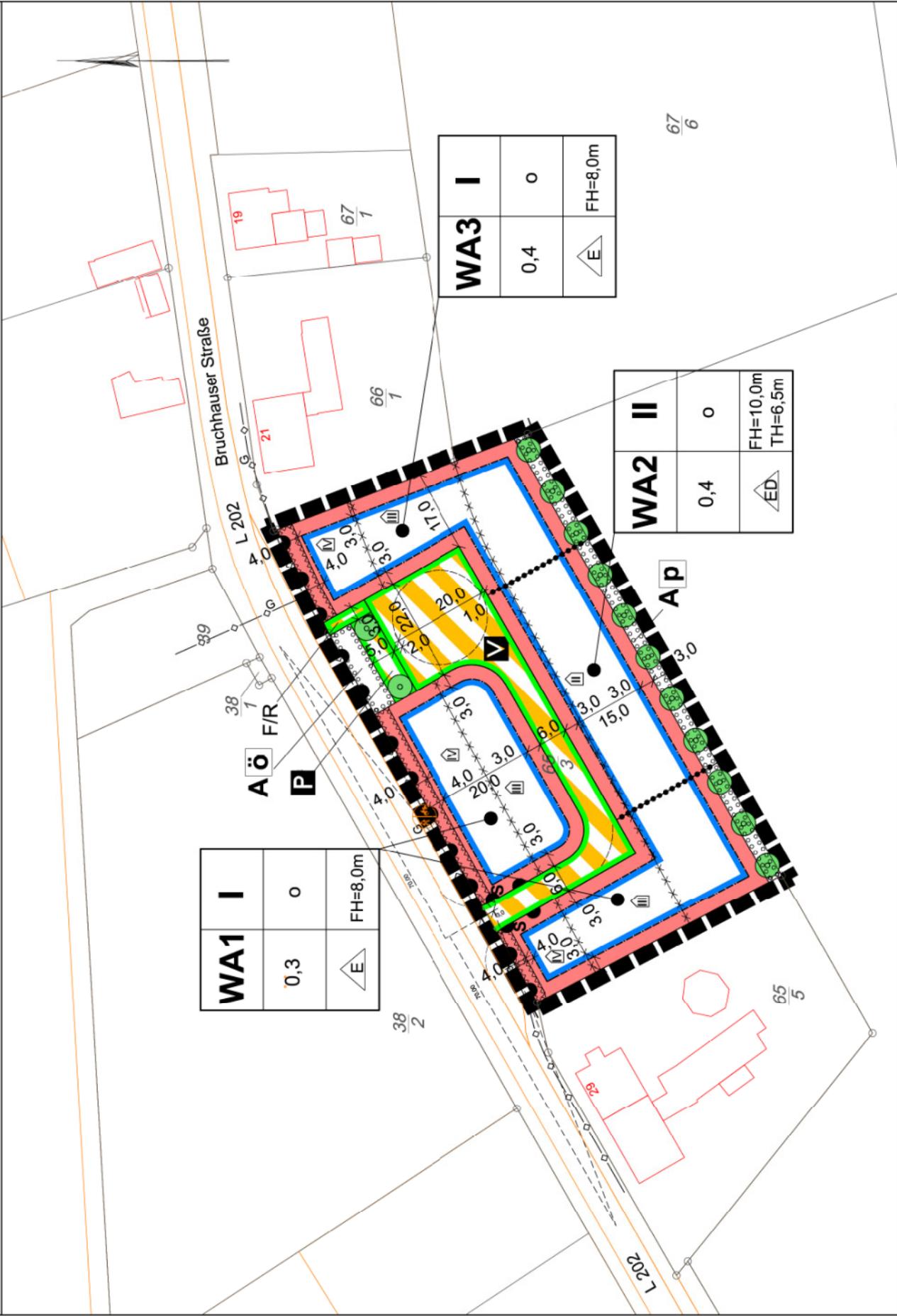
Als Material zur Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Ziegel und Dachbetonsteine zulässig. Als Farbtöne des Dachdeckungsmaterials sind nur rot bis rotbraun (Empfehlung RAL 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder ähnliche) zulässig.

Einfriedungen:

Die Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen sind mit standortheimischen Laubgehölzhecken herzustellen, sofern sie als Hecke hergestellt werden. Die Einfriedungen sind auf 1,20 m begrenzt.

Vorgartenbereich:

Der Vorgartenbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze ist vollflächig mit bodenbedeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu begrünen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Befestigte oder bekieste Flächen sind lediglich für die notwendigen Geh- und Fahrflächen zulässig, soweit sich in ihrer Ausdehnung auf das für eine übliche Benutzung angemessene Maß beschränken. Sog. Kiesgärten sind unzulässig. Befestigte Geh- und Fahrflächen sind wasserdurchlässig anzulegen.



WA1 I		
0,3	0	FH=8,0m
▲	E	

WA3 I		
0,4	0	FH=8,0m
▲	E	

WA2 II		
0,4	0	FH=10,0m TH=6,5m
▲	ED	

67 / 6

65 / 5