

Textliche Festsetzungen

- Im Mischgebiet sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe.
 Ausgeschlossen sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:
 - § 6 Abs. 2 Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind)
 - die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO
- Innerhalb der Mischgebiete wird die Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt. Im Übrigen gilt § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (zulässige Überschreitungen der GRZ).
- Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Firsthöhe (FH) auf der Fläche für Gemeinbedarf maximal 43,0 m ü. NN betragen. Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachhaut oder für Gebäude mit Flachdächern die Oberkante des Gebäudes oder Hauptgesimses. Die Firsthöhe darf durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. Schornsteine, Lichtbänder, Antennen, Treppenhäuser u. ä. überschritten werden (§ 16 Abs. 2 BauNVO).
- Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Firsthöhe (FH) auf den MI-Flächen maximal 9 m betragen. Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dacheindeckung. Als unterer Bezugspunkt gilt der Rand der fertig ausgebauten Erschließungsstraße entlang des jeweils angrenzenden Grundstückes, gemessen auf der Mitte der Grundstücksbreite. Für Grundstücke mit mehreren Straßenseiten gilt die gemittelte Höhe gemäß der vorgenannten Definition.
- Für die Gemeinbedarffläche gilt die abweichende Bauweise. Zulässig sind Baukörperlängen und -breiten von über 50 m (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO). Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung. Für die MI-Gebiete gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, nach der Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind und die Gebäudelänge/breite maximal 50 m betragen darf.
- Auf den nicht überbaubaren Flächen sind unter Anwendung des § 23 Abs. 5 BauNVO Stellplätze gemäß § 12 BauNVO zulässig.

Hinweise

- Bodenschutz**
Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde beim Landkreis Nienburg zu benachrichtigen.
- Denkmalschutz**
Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist nicht auszuschließen und durch die Nähe zum historischen Ortskern sind Spuren der mittelalterlich-frühneuzeitlichen Bebauung und Nutzung denkbar. Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohlensammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel.: 05722/9566-15 oder Email: Bertold@Schaumburger.Landschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nienburg (Tel.: 05021/967-443, bauen@kreis-ni.de) unverzüglich zu melden.

- Kompensation**
Gemäß § 1a Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB sind die innerhalb des Plangebietes entstehenden erheblichen Eingriffe in einer Größenordnung von 5,943 WE nach dem Osabrücker Modell extern zu kompensieren. Die Kompensation erfolgt auf einer Teilfläche des Ausgleichsflächenpools der Gemeinde Marklohe. Die Maßnahme ist mit dem naturschutzfachlichen Pflege- und Entwicklungskonzept für die gesamte Poolfläche abzustimmen.
- Geräuschvorbelastung**
Der im Plan gekennzeichnete Bereich für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Schall) ist durch Kindergeräusche, ausgehend vom Schulgelände, in der Form schalltechnisch vorbelastet, dass der Immissionsrichtwert am Tag für Mischgebiete (60 dB(A)) um bis zu 5 dB(A) überschritten werden kann. Die Geräusche sind sozialadäquat und hinnehmbar. Sollte dieser Bereich bebaut werden, kann durch eine geeignete Grundstücksgestaltung (z. B. Wohnzimmer/Terrasse Richtung Süden) unerwünschter Lärm vermieden werden.

Rechtsgrundlagen

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Pflanzenliste 1:
(heimische, standortgerechte Laubbäume für die Baugrundstücke)

Botanischer Name	Deutscher Name	Mindestqualität
Betula pendula	Sand-Birke	H 2 x v. STU 10-12*
Carpinus betulus	Hainbuche	H 2 x v. STU 10-12
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rot-Dorn	H 2 x v. STU 10-12
Prunus avium	Vogel-Kirsche	H 2 x v. STU 10-12
Quercus robur	Stiel-Eiche	H 2 x v. STU 10-12
Sorbus aucuparia	Eberesche	H 2 x v. STU 10-12
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	H 2 x v. STU 10-12
Tilia cordata	Winter-Linde	H 2 x v. STU 10-12
Obstbäume gemäß Pflanzenliste Obstbäume		H 2 x v. STU 8-10

* H 2 x v. STU 10-12 = Hochstamm zweifach verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm in 1 m Höhe

Pflanzenliste Obstbäume:

Äpfel*	Birnen*
Boskop	Bosc's Flaschenbirne
Grahams Jubiläumäpfel	Clapps Liebling
Graue Herbstrenette	Conférencebire
Gravensteiner	Gellerts Butterbirne
Holsteiner Cox	Gräfin von Paris
Jakob Leibel	Gute Laune
Krügers Dickstiel	Köstliche von Charnou
Ontarioapfel	Williams Christbirne
Roter Berlepsch	

Pflaumen, Zwetschen und Renekloden*	Süßkirschen*
Bühler Frühzweitsche	Büttners Rote Knorpelkirsche
Graf Althaus Renekloide	Große Prinzesskirsche
Hauszweitsche	Große Schwarze Knorpelkirsche
Königin Victoria	Hedelfinger Riesenkirsche
Nancyrabelle	Kassins Frühe Herzkirsche
Ontariopflaume	Schneiders Späte Knorpelkirsche

* Obstbäume regionaler Sorten, Hochstämme, Stammumfang 8-10 cm

Pflanzenliste 2:
(heimische, standortgerechte Laubbäume für die Verkehrsflächen)

Botanischer Name	Deutscher Name	Mindestqualität
Acer campestre	Feld-Ahorn	H 3 x v. STU 14-16*
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	H 3 x v. STU 14-16
Corylus colurna	Baum-Hasel	H 3 x v. STU 14-16
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rot-Dorn	H 3 x v. STU 14-16
Quercus robur	Stiel-Eiche	H 3 x v. STU 14-16
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	H 3 x v. STU 14-16
Tilia cordata	Winter-Linde	H 3 x v. STU 14-16

* H 3 x v. STU 14-16 = Hochstamm dreifach verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm in 1 m Höhe

Verfahrensvermerke

Präambel und Ausfertigung
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeverordnung jeweils in der zuletzt geltenden Fassung - hat der Rat der Gemeinde Marklohe den Bebauungsplan Nr. 26 "Am Dobben", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Marklohe, 14.06.2010

[Signaturen]
Bürgermeister Gemeindevizepräsident

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Marklohe hat in seiner Sitzung am 27.04.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Am Dobben" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.01.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Marklohe, 14.06.2010

[Signaturen]
Gemeindevizepräsident

Planunterlage Kartengrundlage:
Automatisierte Liegenschaftskarte
Landkreis Nienburg, Gemeinde Marklohe
Gemarkung: Lemke, Flur 3, Flurstücke 65/5, 523/65, 175/1, 103/1, 105, 106/1, 66, 102/1, 65/4, 385/108, 67/4, 188/1, 188/4, 188/3, 411/108
Maßstab: 1/1.000

Vervielfältigung:
Die Verwendung richtet sich nach § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12. Dez. 2002 (Nds. GVBl. 2003 S. 5 - VORIS 21180 01-).

Geometrie:
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.05.2009). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Die Planunterlage wurde gefertigt von:
Katastramt Nienburg
Nienburg,

Unterschrift

Planverfasser
Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift wurden ausgearbeitet von:
Niedersächsische Landesgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Verden
Lindhooper Straße 59
27283 Verden
Verden, 14.06.2010
Telefon 0 42 31 7 92 12 - 0
Telefax 92 12 - 40
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Marklohe hat in seiner Sitzung am 12.04.2010 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 16.04.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 26.04.2010 bis 26.05.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Marklohe, 14.06.2010

[Signaturen]
Gemeindevizepräsident

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Marklohe hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4a Abs. 3, Satz 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Marklohe,

[Signaturen]
Gemeindevizepräsident

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Marklohe hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.06.2010 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Marklohe, 14.06.2010

[Signaturen]
Gemeindevizepräsident

Bekanntmachung / Inkrafttreten
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.06.2010 in der Nienburger Tageszeitung Die Tageszeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 18.06.2010 in Kraft getreten.

Marklohe, 18. Juni 2010

[Signaturen]
Gemeindevizepräsident

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkraft-Treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Marklohe,

[Signaturen]
Gemeindevizepräsident

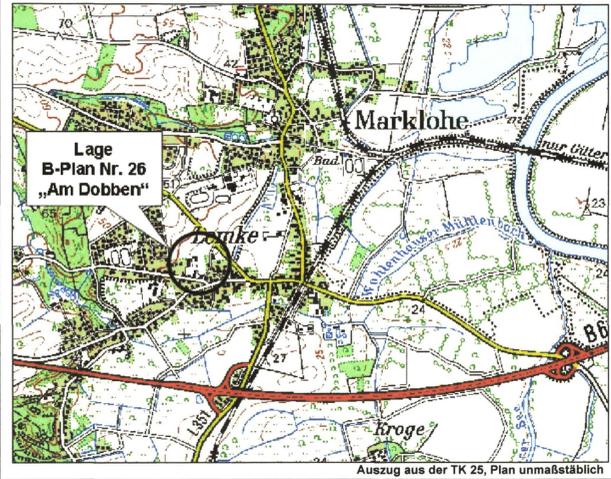


PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1bis11 BauNVO)
 - MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,4 / 0,8 Grundflächenzahl
 - FH = m maximal zulässige Firsthöhe mit unterschiedlichen Bezugspunkten (vgl. hierzu TF 3 + 4)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - a abweichende Bauweise vgl. TF 5
 - o offene Bauweise
 - ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)
 - Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für den Gemeinbedarf
- Einrichtungen und Anlagen:
- Schule
 - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Private Grünfläche
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) siehe Hinweise

Gemeinde Marklohe Ortsteil Lemke

Bebauungsplan Nr. 26 "Am Dobben"



URSCHRIFT

Diese Planzeichnung wurde ausgearbeitet von:
Niedersächsische Landesgesellschaft mbH
Gemeinnütziges Unternehmen für die Entwicklung des ländlichen Raumes
Lindhooper Straße 59
27283 Verden
Telefax: 0 42 31 / 92 12 - 80
Telefon: 0 42 31 / 92 12 - 0
E-Mail: info-erden@nlg.de
www.nlg.de

Maßstab 1:1.000
Planer: Borchers
Zeichnung: Borchers

Stand: Juni 2010 (Satzungsbeschluss) geändert: