

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Marklohe die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Nordfeld", bestehend aus der Planzeichnung mit Planzeichenerklärung sowie den textlichen Festsetzungen, der örtlichen Bauvorschrift und die dazugehörige Begründung in seiner Sitzung am 28.03.2022 als Satzung beschlossen. Das Planverfahren wurde gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Marklohe, den 28.03.2022
 gez. Cord Kirchmann L.S. Bürgermeister
 gez. Wilfried Irgarten L.S. Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Marklohe hat in seiner Sitzung am 20.01.2021 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Nordfeld", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.02.2021 ortsüblich in der Zeitung "Die Harke" bekannt gemacht worden.

Marklohe, den 28.03.2022
 gez. Wilfried Irgarten L.S. Gemeindedirektor

Plangrundlage
 Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS)
 Maßstab: 1:1.000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
 Zeichen: 045-L4-154/2021
 Datum: © 2021
 Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze (mit Stand vom 15.04.2021) vollständig nach. 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. Die Vervielfältigung ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002 (Nds. GVBl. Nr. 1/2003, Seite 5) nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet.

Nienburg (Weser), den 23.06.2022
 gez. Sabrina Franke L.S. Vermessungsoberrätin
 Regionaldirektion Sulingen-Verden
 -Katasteramt Nienburg (Weser)-

Planverfasser
 Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Nordfeld" wurde ausgearbeitet von der M O R GbR
 Scheeßeler Weg 9
 27356 Rotenburg (Wümme)
 Tel.: 04261-81 91 80
 E-Mail: info@morarchitekten.de

Rotenburg, den 10.06.2022
 K. Oesterling
 Planverfasser

Öffentliche Auslegung
 Der Rat der Gemeinde Marklohe hat in seiner Sitzung am 04.10.2021 der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Nordfeld" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Nordfeld" und die Begründung haben vom 25.10.2021 bis einschließlich 26.11.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Marklohe, den 28.03.2022
 gez. Wilfried Irgarten L.S. Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Marklohe hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.03.2022 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Nordfeld", mit textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, als Satzung (§10 BauGB) beschlossen.

Marklohe, den 28.03.2022
 gez. Wilfried Irgarten L.S. Gemeindedirektor

Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 09.04.2022 in der Tageszeitung "DIE HARKE" ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Nordfeld" in Kraft.

Marklohe, den 09.04.2022
 gez. Wilfried Irgarten L.S. Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Nordfeld" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Marklohe, den
 Gemeindedirektor
 Irgarten

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017

1. Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

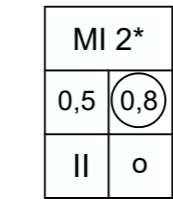


Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19, 20 BauNVO)

Nutzungsschablone:

Art der baul. Nutzung MI 2: Mischgebiet Nr. 2
 (*) vgl. Textfestsetzung 2.2
 Grundflächenzahl/ GRZ : 0,5
 Geschossflächenzahl GFZ: 0,8 als Höchstmaß
 Vollgeschosse als Höchstmaß
 offene Bauweise



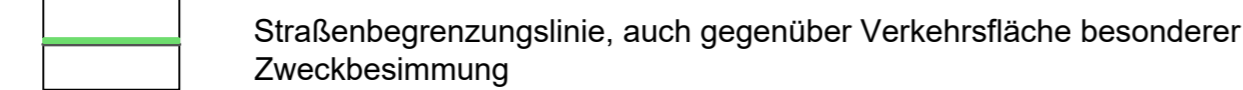
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



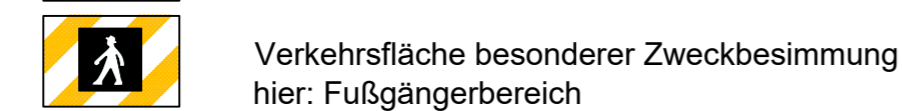
4. Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen

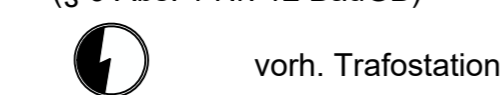


Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



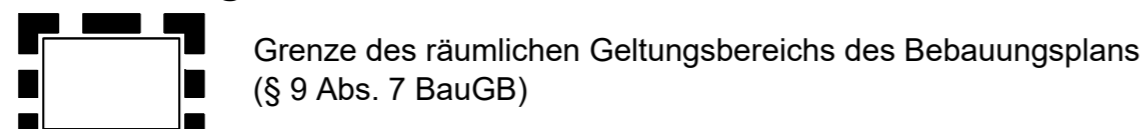
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Fußgängerbereich

5. Versorgungsfläche Elektrizität
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

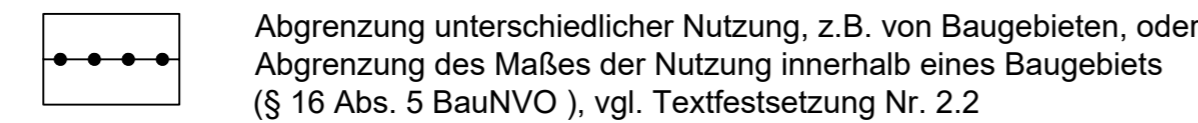


vorh. Trafostation

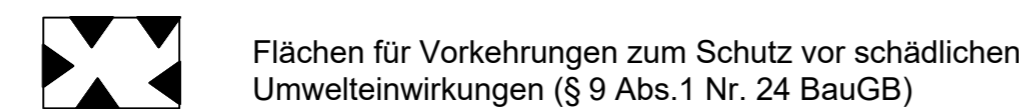
6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

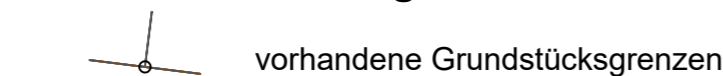


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO), vgl. Textfestsetzung Nr. 2.2



Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

7. Kennzeichnungen ohne Normcharakter



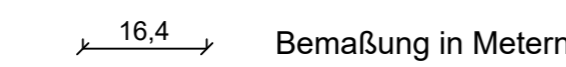
vorhandene Grundstücksgrenzen



Flurstücksnummern



vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden



Bemaßung in Metern



Fernwasserleitung der Harzwasserwerke GmbH



Fahrbahnbegrenzungen

HINWEISE

1. Aufhebung bestehender Festsetzungen
 Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Nordfeld“ der Gemeinde Marklohe werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 „Nordfeld“, soweit sie vom Geltungsbereich dieser Änderung betroffen sind, aufgehoben.

2. Denkmalschutz
 Im Plangebiet ist mit dem Auftreten archaischer Funde zu rechnen. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tonscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde), die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der Kommunalarchäologie (05722-956615 oder archaeologie@schaumburgerlandschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nienburg gemeldet werden. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

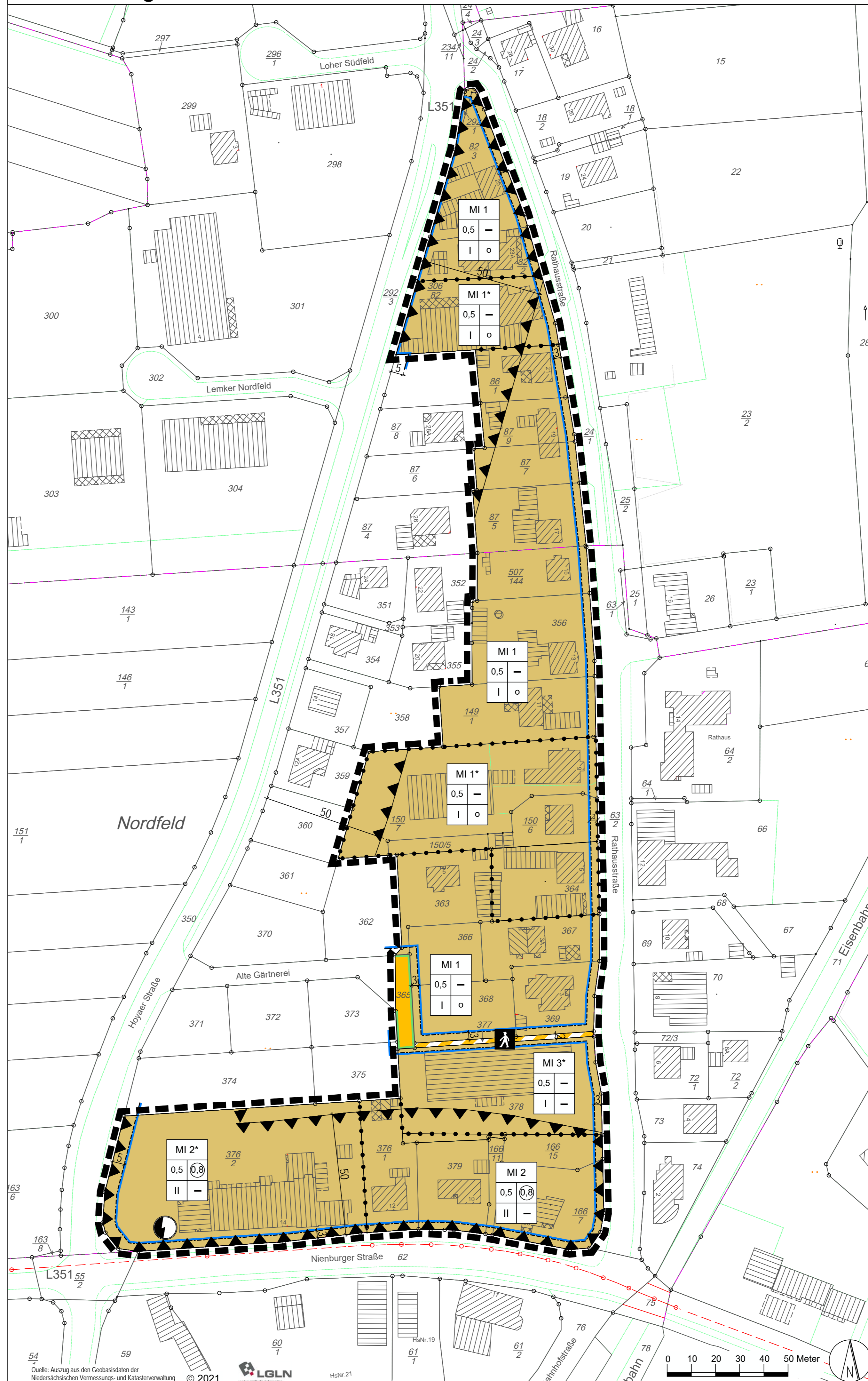
3. Gestaltung von nicht überbauten Flächen
 Nicht überbaubare Flächen von Baugrundstücken sind gem. § 9 Abs. 2 NBauO zu begrünen. Durch Aufschüttungen mit Kies, Stein oder anderen Schutzsubstraten versiegelte Flächen sowie mit Folien und Vliesen ausgelegte Flächen sind auf die Grundflächenzahl anzurechnen.

4. Artenschutz
 Die Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind zu beachten. Insbesondere Gehölzbeseitigungen sind auf das erforderliche Maß zu beschränken. Die Rodungszeit vom 1. Oktober – 28. Februar eines Jahres nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist einzuhalten.

5. Altlasten
 In Teilbereichen des Plangebietes gibt es registrierte Altlastenverdachtsflächen. Sollten sich bei der Planung, Erschließung oder Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, ist durch den Vorhabenträger unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Nienburg/Weser zu unterrichten.

Planzeichnung

M 1:1.000



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung – Mischgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO)
 Mischgebiete (MI) dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:
 - 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,
 - Tankstellen.
 Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)
2.1. Für zu befestigende Flächen im Mischgebiet sind nur wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Nur die betrieblich notwendigen Flächen dürfen vollständig versiegelt werden.
2.2. In den entsprechend gekennzeichneten (*) Mischgebieten MI 1*, MI 2* und MI 3* darf die zul. GRZ durch die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.


3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)
 Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind ausnahmsweise zulässig, im begründeten Einzelfall auch ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Flächen.

4. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
4.1. Innerhalb der "Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" sind die Aufenthaltsräume von Wohngebäuden folgendermaßen auszustatten

| | | |
|--|----------------|------------|
| Außenbauteile: | Schalldämm-Maß | > 30 dB(A) |
| Fenster + Terrassentüren + Balkontüren | Schalldämm-Maß | > 25 dB(A) |
| Rolllädenkästen | Schalldämm-Maß | > 25 dB(A) |

4.2. Die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel sind auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2714 "Schallausbreitung im Freien" bestimmt. Es handelt sich hierbei um immissionswirksame Schalleistungspegel. Der "wahre" Schalleistungspegel als Summe aller Einzelgeräuschquellen kann um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie um das Abschirmmaß DLz (sekundäre Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Anlage oder auf dem Ausbreitungsweg) größer sein (vgl. §1 Abs. 4 BauNVO).

5. Maßnahmen zum Schutz des Bodens (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen und so dem Grundwasser wieder zuzuführen. Das von den sonstigen versiegelten Flächen, wie Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser ist - ggf. nach Vornehmung in entsprechenden Anlagen - ebenfalls dem Grundwasser mittels Versickerung wieder schadlos zuzuführen. Ist eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nachweislich nicht möglich, so kann das anfallende Niederschlagswasser ausnahmsweise über die öffentliche Regenwasserkanalisation abgeleitet werden. Dies ist entsprechend gesondert zu beantragen.



Gemeinde Marklohe

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Nordfeld"

aufgestellt als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

ABSCHRIFT

