



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Flächen oder Teile baulicher Anlagen für das Anpflanzen von Bäumen

1. **Entwicklungsziele**
Die Mindestanzahl der im Straßenbereich zu pflanzenden Bäume ist aus dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 14 „Im oberen Felde“ vom 09.06.1996 ersichtlich. Auf einer zeichnerische Festsetzung der Baumstandorte im Straßenbereich wird wegen der zahlreichen Zwänge (Zufahrten und Zugänge zu Baugrundstücken, Sicht- und Bewegungsfächer, Leitungsführungen etc.) verzichtet. Die Mindestzahl der für den Gesamtbereich im Grünordnungsplan geforderten Bäume bleibt aber zwingend; hierbei sollen den einzelnen Straßenabschnitten die dargestellten Bäume zugeordnet bleiben. Ausnahmsweise können einzelne Straßenbäume in den privaten Vorgärten gepflanzt werden; der Abstand Baummitte bis Grenze öffentliche Verkehrsfläche darf hierbei nicht größer als 1,50 m sein, um die beabsichtigte Wirkung im Straßenraum zu erreichen.

Pro Straßenbaum ist eine mind. 6 m² große Fläche mit niedrigwachsenden, standortgerechten Laubgehölzen flächendeckend mit mind. 1,5 Stück/m² bei einer Baum-Pflanzengröße von mind. Stammumfang 12-14 cm zu bepflanzen, auf Dauer zu unterhalten und von anderen Nutzungen freizuhalten.

Folgende Baumarten können verwendet werden:

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur
Schneebirke	Betula pendula
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Winterlinde	Tilia cordata

Vorrangig sind Bergahorn, Stieleiche und Winterlinde zu pflanzen.

2. Umsetzung

Die Umsetzung der Anpflanzungen hat jeweils in einem Zuge mit, spätestens jedoch in der 1. Pflanzperiode nach bauabschnittsbezogenem Abschluß der Straßenbaumaßnahmen, zu erfolgen.

3. Erhaltung

Die Einzelbäume in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind gegen Beschädigung (z.B. Verkehrsteilnehmer etc.) zu sichern und dauerhaft zu erhalten; bei Abgang ist gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

§ 2 In den WA-Gebieten muß die Oberflächenentwässerung durch Versickerung auf den privaten Grundstücken erfolgen. Ein Anschluß an die Oberflächenwasserkanalisation kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern der Nachweis erbracht wird, daß der Boden des jeweiligen Grundstückes nicht ausreichend versickerungsfähig ist. Die Versickerungsgrade nach § 8 NWG für die Erteilung der Erlaubnis bleiben unberüht.

§ 3 Innerhalb des Sichtdreiecks darf die Sicht in mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbohoberkante beider Straßen nicht behindert werden.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§§ 56 und 97 NBauO)

§ 1 Außer für Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit mindestens 35° Dachneigung zulässig.

§ 2 Das Dachdeckungsmaterial muß im Farbton einem roten bis rotbrauen Ziegel entsprechen (RAL - Nr.: 3000, 3002, 3016, 8004, 8012). Ausgenommen hiervon sind Gründächer oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

§ 3 Die Außenwandflächen der Gebäude müssen mindestens zu 85 % aus rotem Sichtmauerwerk bestehen (RAL - Nr.: 3000, 3002, 3016, 8004, 8012).

RECHTSGRUNDLAGEN

Artikel I des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 (BauROG) in der Fassung vom 18.08.1997 (Baugesetzbuch, BauGB).
Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.
Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 01.07.1995.
Die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl, GRZ
0,3 Geschoßflächenzahl, GFZ

I Maximale Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenzen

— Baugrenze
ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie/
— Straßenverkehrsfläche

Sonstige Planzeichen

— Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Mit der Bekanntmachung dieses Änderungsplanes nach § 10 BauGB treten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 14 im Geltungsbereich des Änderungsplanes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 außer Kraft.

— Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

△ Sichtdreieck - siehe textliche Festsetzung § 3 -

■ Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch graue Folie zusätzlich gekennzeichnet.

PRÄAMBEL UND AUFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

(mit örtlichen Bauvorschriften)

Aufgrund der §§ 1 (3), 10 und 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Marklohe diese 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Im Oberen Felde“, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Marklohe, den 10. April 2000
Bürgermeister
Gemeindedirektor

Verwaltungsausschuß

Offizielle Auslegung
Der Rat der Gemeinde Marklohe hat in seiner Sitzung am 31.01.2000 dem Entwurf der 1. vereinfachten Änderung und der Begründung zugestimmt und ihre öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) i.V.m. § 13 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.02.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung und der Begründung haben von 15.02.2000 bis zum 15.03.2000 gemäß § 3 (2) i.V.m. § 13 BauGB öffentlich ausgelegt.

Marklohe, den 10. April 2000
Gemeindedirektor

Setzungsbeschluß
Der Rat der Gemeinde Marklohe hat die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Im Oberen Felde“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Anregungen (§ 3 (2) BauGB) in seiner Sitzung am 10.04.2000 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Marklohe, den 10. April 2000
Gemeindedirektor

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluß über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Im Oberen Felde“ mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 BauGB am 23.04.2000 ortsüblich bekanntgebracht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am 23.04.2000 verbindlich.

Marklohe, den 23. April 2000
Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht werden.

Marklohe, den.....

Marklohe, den.....

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Marklohe, den.....

.....

Marklohe, den.....

.....

Gemeinde Marklohe

1. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 14 „Im Oberen Felde“



URSCHRIFT

Bearbeitung:
Niedersächsische Landgesellschaft m.b.H.
Gemeinnütziges Unternehmen für die Entwicklung
des ländlichen Raumes
Lindhooper Straße 59
27283 Verden
Telefax: 0 42 31 / 92 12 - 40
Telefon: 0 42 31 / 92 12 - 0

NLC
Gemeinde
Marklohe