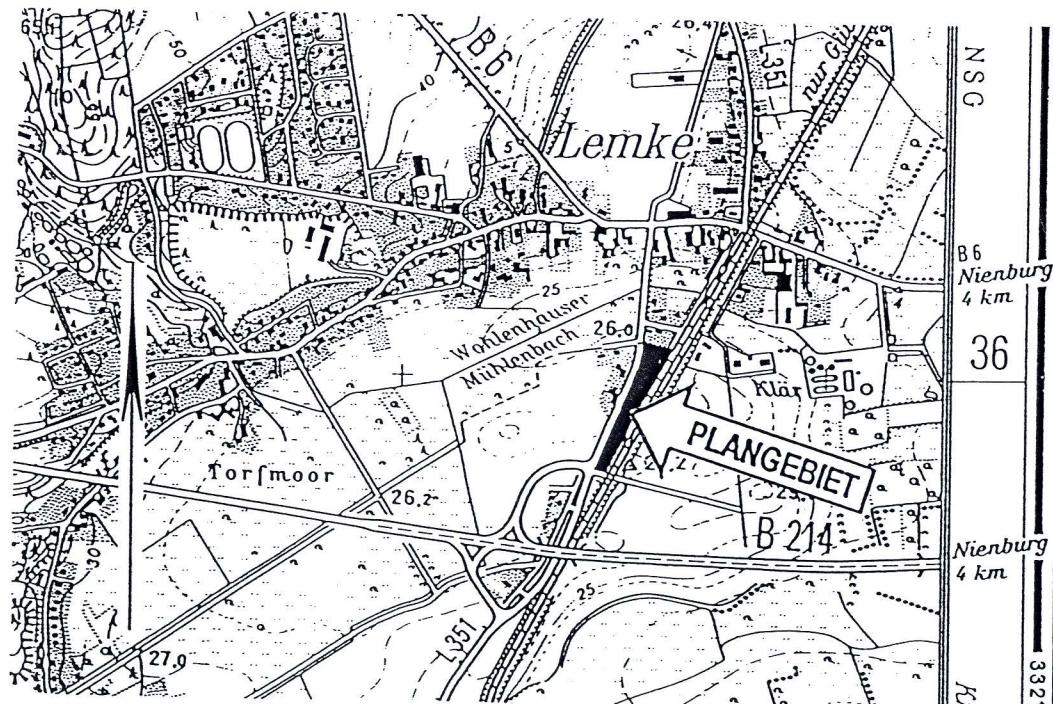


**GEMEINDE MARKLOHE**

# **BEBAUUNGSPLAN**

**NR. 19  
"AN DER BAHN"**



# **ABSCHRIFT**

## Impressum

Auftraggeber: VB + HM Grundstücks- GmbH  
Hoyaer Str. 9  
31608 Marklohe

Stand: November 2000

Bearbeitung und Verfassung:



**rolf unger**  
tel. 05021/911211  
01725/138843  
fax 05021/910002  
dipl.-ing./architekt  
wacholderweg 13  
31608 marklohe

Die Durchführung erfolgte in  
Zusammenarbeit mit der Samtge-  
meindeverwaltung Marklohe

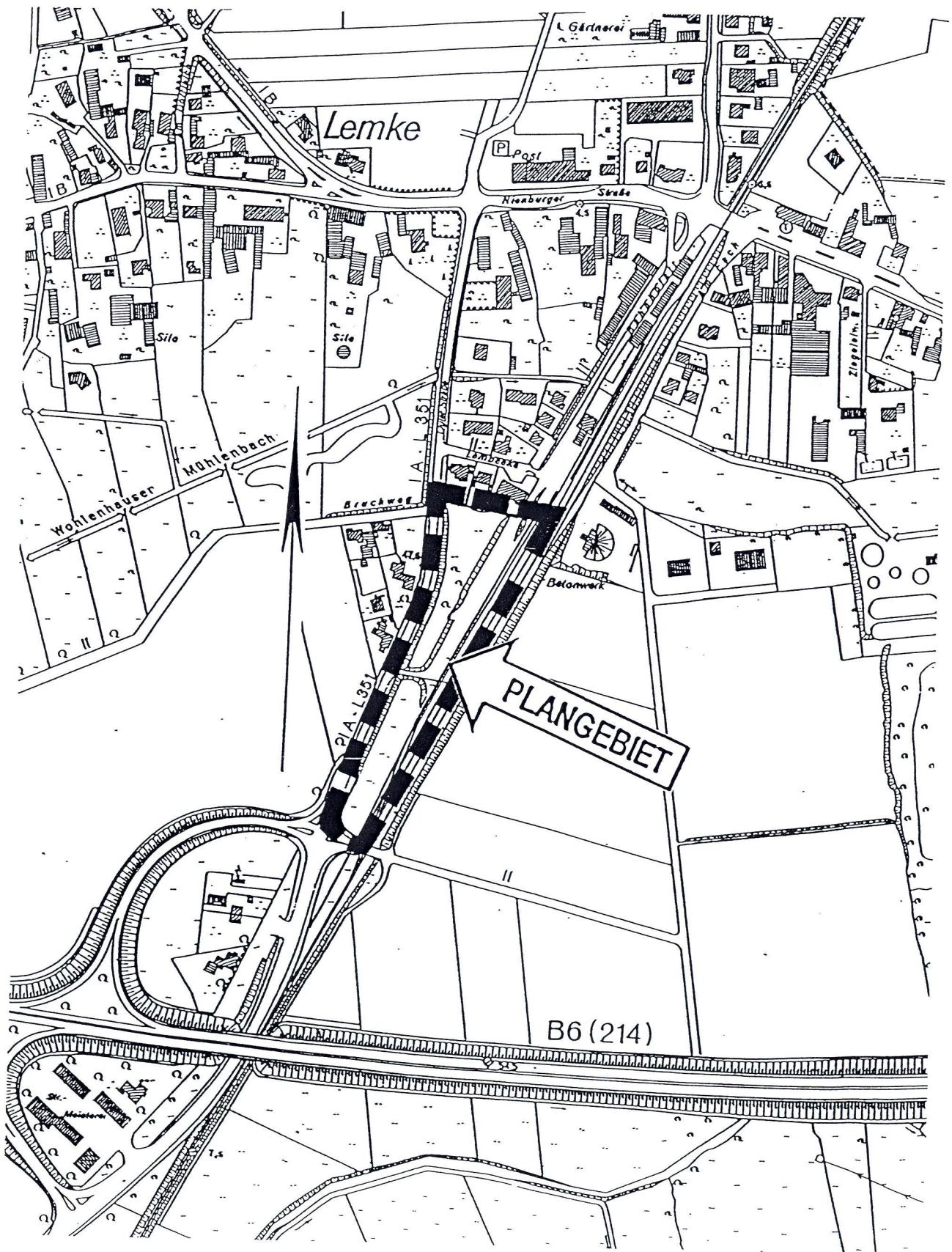
# RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997  
(BGBl. I. S. 2141)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01..1990  
(BGBl. I. S. 132)
- **Planzeichenverordnung PlanZV 90)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990  
(BGBl. I. S. 58)
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.1995  
(Nds. GVBl. S. 199)
- **Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1996  
(Nds. GVBl. S. 382)

in der jeweils gültigen Fassung

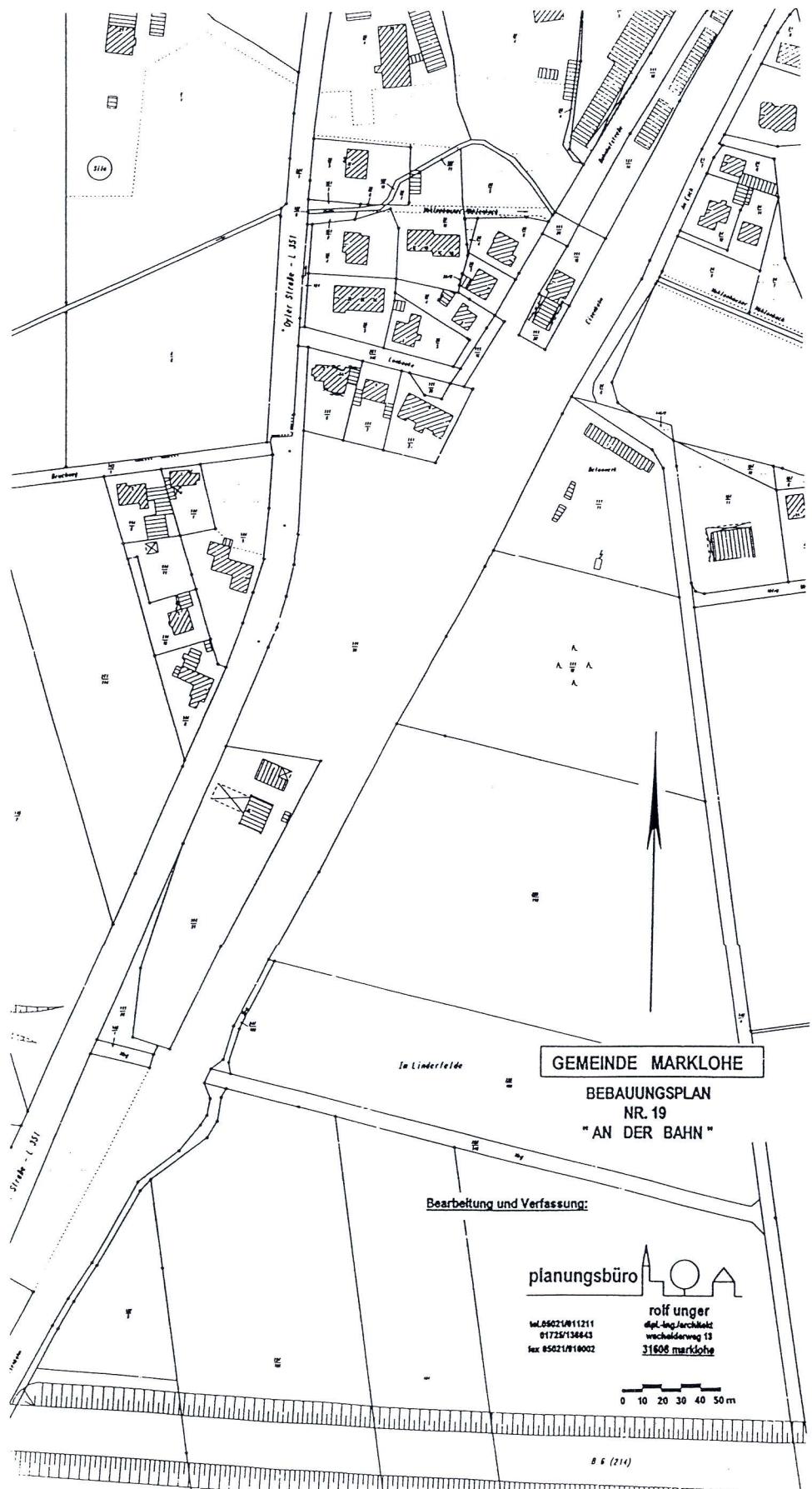
# ÜBERSICHTSKARTE

M.: 1 : 5000



# LIEGENSCHAFTSKARTE

## (VERKLEINERUNG)





# PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Mischgebiet



eingeschränktes Gewerbegebiet

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

**0,6** Grundflächenzahl (GRZ)

**1,0** Geschossflächenzahl (GFZ)

**I** Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

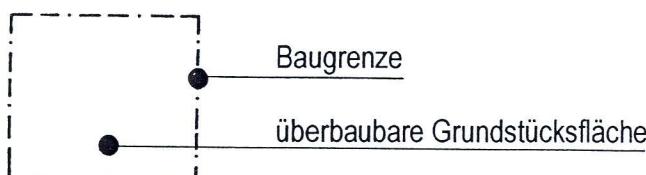
**36** Max. zulässige Firsthöhe in m über NN  
(ausgenommen sind: Untergeordnete technische Bauwerke)

**FSP** Flächenbezogener Schallleistungspegel  
(60 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 45 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts)

## BAUWEISE , BAULINIEN , BAUGRENZEN

**o**

offene Bauweise



## VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenverkehrsflächen (privat)



Straßenbegrenzungslinien



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

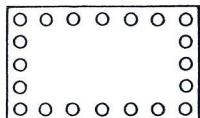


Einfahrt

## HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNG



## PLANUNGEN, NUTZUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT



Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen der Landschaft

## SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Umgrenzung von Flächen, die von sichtbehindernden und baulichen Anlagen freizuhalten sind (s. nachr. Übernahme)



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Das innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes abfließende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken vollständig zu versickern. Die Versickerung muß in begrünten Mulden über die belebte Bodenzone dem Grundwasser zugeführt werden. Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.

Niederschlagswasser, welches in seiner Eigenart verändert ist, darf erst nach Vorbehandlung wie vor beschrieben dem Grundwasser zugeführt werden.

In jedem Fall ist für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund bei der zuständigen Wasserbehörde die wasserrechtliche Einleitungserlaubnis zu beantragen.

## 2 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind pro lfd. 10 m Pflanzstreifenlänge 1 Stck. Eberesche (*Sorbus aucuparia*) oder 1 Stck. Feldahorn (*Acer campestre*) mit Stammumfängen von mindestens 16 – 18 cm in je 4 m<sup>2</sup> Pflanzfläche zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die übrigen Teilflächen der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind flächendeckend mit standortheimische Laubsträuchern der folgenden Liste als dreireihige Hecke zu pflanzen: Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Salweide (*Salix caprea*) und Schneeball (*Viburnum opulus*).

Pflanzdichte und Qualität: mindestens 2 x verpflanzte Sträucher. 3-reihig, wobei der Pflanzabstand innerhalb einer Reihe höchstens 1,50 m betragen darf.

Die Strauchpflanzung ist so anzulegen und zu pflegen, dass sie sich zu einer artenreichen, freiwachsenden, geschlossenen Hecke von 6 m Breite entwickelt.

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

Außenbauteile	Schalldämm - Maß	> 30 dB(A)
Fenster + Terrassen	Schalldämm - Maß	> 25 dB(A)
Türen + Balkontüren		
Rolladenkästen	Schalldämm - Maß	>25 dB(A)

## 4 Im Gewerbegebiet GE dürfen nur Einrichtungen und Anlagen errichtet und betrieben werden, die den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von maximal 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts nicht überschreiten (§ 1 Abs.4 BauNVO). Eine Umschichtung der flächenbezogenen Schallleistungspegel ist unter Berücksichtigung der jeweiligen Immissionssituation ausnahmsweise zulässig. Hierbei ist jedoch für jeden Einzelfall eine Schalltechnischer Nachweis erforderlich.

- 5 Im begründeten Einzelfall darf im Gewerbegebiet GE für die Errichtung von untergeordneten oder von für den Betrieb der Anlagen technisch notwendigen Bauteilen von den Festsetzungen zur maximalen Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise abgewichen werden (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).
- 6 Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind ausnahmsweise zulässig. Im begründeten Einzelfall auch ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Flächen ( §§ 14 u. 23 Abs. 5 BauNVO).
- 7 Im Mischgebiet Mi ist die gem. § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ ausgeschlossen.
- 8 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche gem. GFZ – Festsetzung in der Planzeichnung sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als in Vollgeschoßen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (§ 20 (3) BauNVO).

## HINWEISE

### 1 Externe Kompensation § 9 Abs. 1a BauGB

Als Ausgleich für Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind 1,014 WE x ha nach dem Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück durch Entwicklung von Heidevegetation innerhalb des kommunalen Kompensationsflächenpools der Gemeinde Pennigsehl in der Gemarkung Hesterberg zu kompensieren.

0,825 WE x ha dienen dem Ausgleich von Eingriffen im Bereich der Mischgebiete. 0,189 WE x ha dienen dem Ausgleich von Eingriffen im Bereich des Gewerbegebietes.

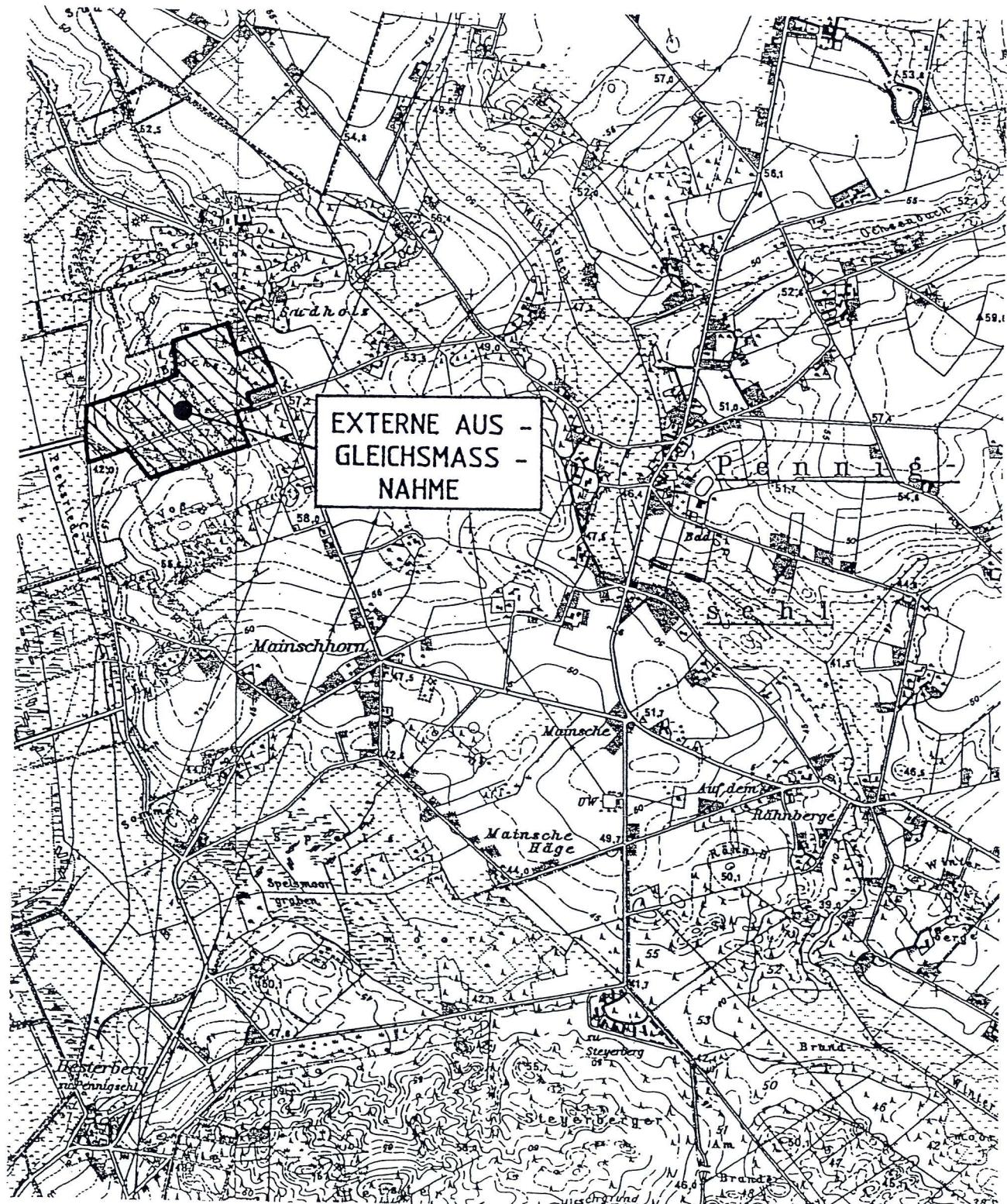
Die zeitnahe Umsetzung der externen Kompensation ist durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen Investor und Gemeinde sichergestellt worden.

### 2 Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Gemäß § 13 des Nds.

Denkmalschutzgesetzes ist der Beginn von Erdarbeiten daher mindestens zwei Wochen vorher der Bezirksregierung Hannover – Dezernat 406 – Am Waterlooplatz 11, 30169 Hannover anzugeben.

## LAGE DER EXTERNEN KOMPENSATIONSFLÄCHE

Gemeinde Pennigsehl / Gemarkung Hesterberg  
"ENTWICKLUNG VON HEIDEVEGETATION"



# NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

## 1. Bauverbotszone

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von 20 m, gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Ausnahmen sind in Abstimmung mit dem Straßenbauamt zulässig.

## 2. Sichtfelder

In den nachrichtlich übernommenen Sichtfeldern dürfen sichtbehindernde Anlagen sowie bauliche Anlagen auf dem Grundstück in mehr als 0,80 m Höhe von der Fahrbahnoberkante des Verkehrsweges nicht angelegt bzw. hergestellt werden.

Der in den Sichtfeldern vorhandene Bewuchs ist in mehr als 0,80 m Höhe stets entsprechend zurück zu schneiden, bis auf Baumstämme, wenn diese von 0,80 m Höhe bis in mindestens 3,00 m Höhe von der Fahrbahnoberkante der Verkehrswege von sichtbehindernden Ästen stets freigehalten werden.

## PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde **Marklohe** diesen Bebauungsplan Nr. 19, "AN DER BAHN" bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Marklohe, den 26. März 2001

Bürgermeister

Gemeindedirektor

## VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde **Marklohe** hat in seiner Sitzung am **25.09.2000** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.19 "AN DER BAHN" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. BauGB am **10.10.2000** ortsüblich bekanntgemacht.  
Marklohe, den **26. März 2001**

Gemeindedirektor

### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage:

Az.: L4-111/2000

Liegenschaftskarte

Gemarkung Lemke, Flur 5

Maßstab 1:1000

Die Veröffentlichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1992, Nds. GVBl. S. 345).  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Februar 2000). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Vermessungs- und Katasterbehörde

Nienburg (Weser)

- Katasteramt -

Nienburg, den 21.02.2000 1.4.





### PLANVERFASSER

planungsbüro

wacholderweg 13  
tel. 05021/911211

rolf unger  
dipl.-ing./architekt  
31608 marklohe  
fax 05021/910002



Marklohe, den 18.10.2000

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde **Marklohe** hat in seiner Sitzung am **06.11.2000** 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 **09.11.2000** ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **20.11.2000 bis 21.12.2000** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Marklohe, den **26. März 2001**

Gemeindedirektor

## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 2 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

**Marklohe**, den .....

.....  
Gemeindedirektor

## SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der **Gemeinde Marklohe** hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **26.03.2001** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

**Marklohe**, den **26. März 2001**

.....  
Gemeindedirektor

## INKRAFTTREten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr.19 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **12.04.2001** ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 12.04.2001 rechtsverbindlich geworden.

**Marklohe**, den .....

.....  
Gemeindedirektor

## VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

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

**Marklohe**, den .....

.....  
Gemeindedirektor

## MÄNGEL DER ABWÄGUNG

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

**Marklohe**, den .....

.....  
Gemeindedirektor