



GEMEINDE MARKLOHE

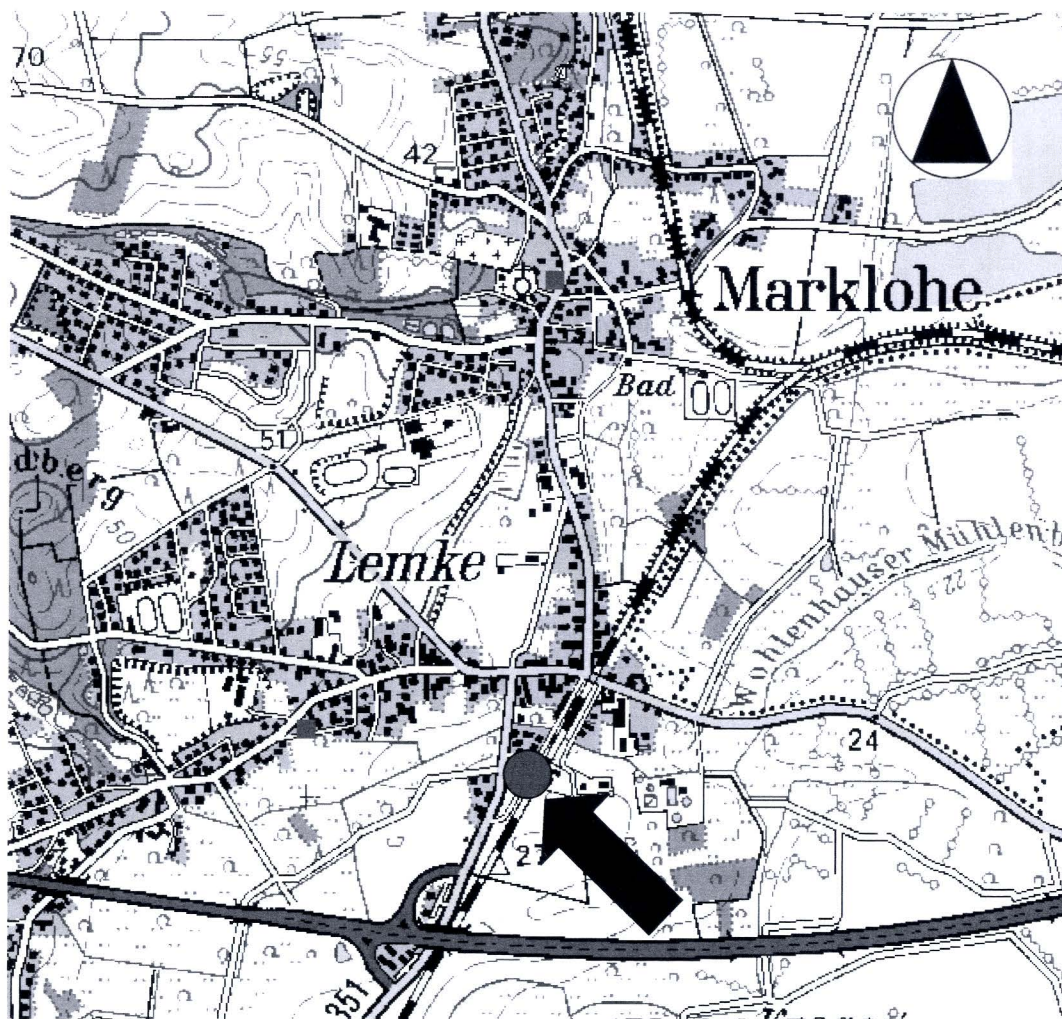
SAMTGEMEINDE Marklohe
LANDKREIS NIENBURG / WESER

B E B A U U N G S P L A N

Nr.19

„An der Bahn“

— 1. Vereinfachte Änderung —



ABSCHRIFT

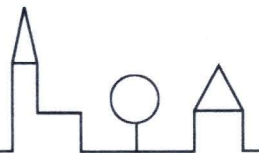
planungsbüro für architektur stadt- und raumplanung
r. unger - weichselweg 5 - 31608 marklohe

Impressum

Stand : **Dezember 2015**

Bearbeitung:

planungsbüro für architektur
stadt- u. raumplanung



weichselweg 5 / 31608 marklohe
tel. 05021/911211
fax 05021/910002
eMail: Rolf.Unger@t-online.de

rolf unger
dipl. - ing.
architekt

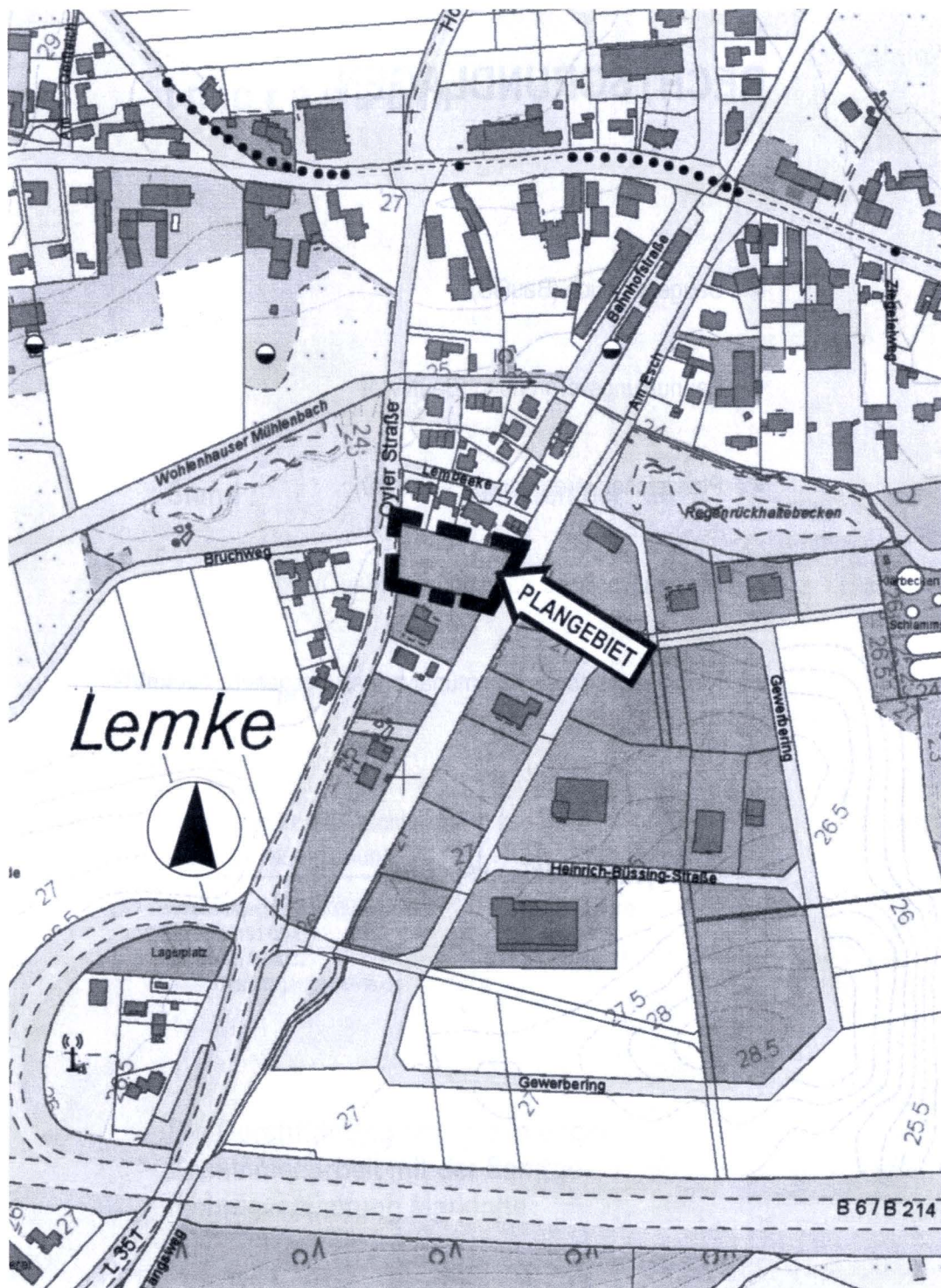
**Die Durchführung erfolgte in enger
Zusammenarbeit mit der Samtge-
meindeverwaltung Marklohe**

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der jeweils gültigen Fassung

ÜBERSICHTSKARTE



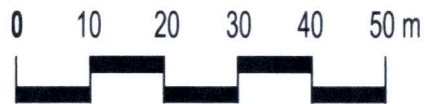
PLANUNTERLAGE

(VERKLEINERUNG)



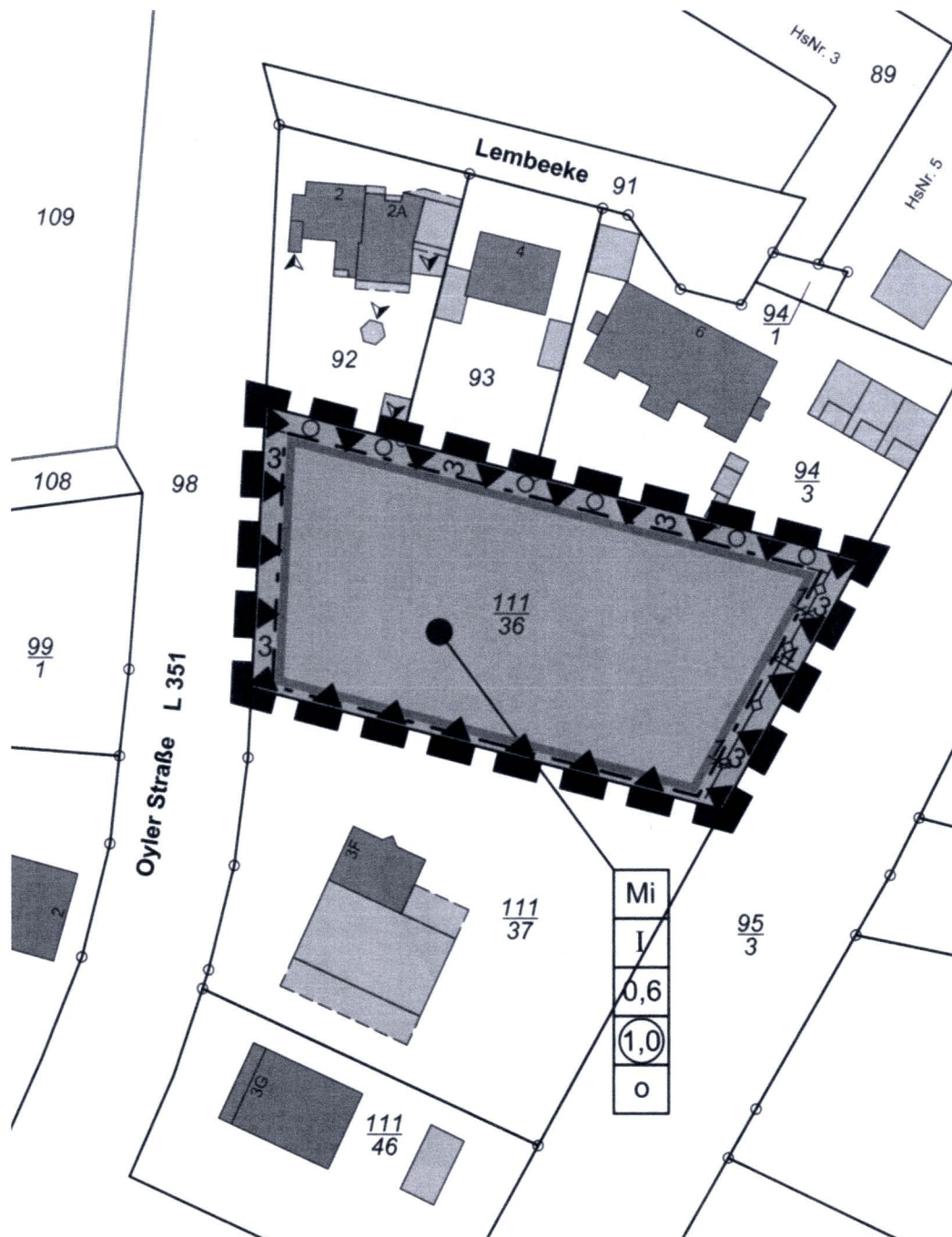
PLANZEICHNUNG

Originalmaßstab: 1: 1.000



Rechtsgrundlage

Für die Festsetzungen der Satzung gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. IS. 1548)



PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Mischgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

1,0 Geschossflächenzahl (GFZ)

I Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

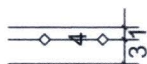
O offene Bauweise



Baugrenze

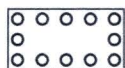
überbaubare Grundstücksfläche

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN



unterirdische Hauptversorgungswasserleitung mit
Schutzbereich

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



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

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränk-
ungen 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 m² 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. 2-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 3 m Breite entwickelt.

Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

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	
Türen + Balkontüren		> 25 dB(A)
Rollladenkästen	Schalldämm - Maß	>25 dB(A)

HINWEISE

1. Bodendenkmale § 13 NDSchG

Vor Baubeginn ist eine denkmalpflegerische Genehmigung nach § 13 NDSchG für sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet bei

- a) Kommunalarchäologie, Tel. 05722/9566-15
(Berthold@SchaumburgerLandschaft.de)
- b) Landkreis Nienburg/Weser, Tel. 05021/967443
(bauen@kreis-ni.de)

zu beantragen.

2. Bodenschutz

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/W. zu unterrichten.

3. Teilaufhebung des Bebauungsplanes § 1 Abs. 8 BauGB

Mit Rechtsverbindlichkeit dieser 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „An der Bahn“ treten für diesen Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Marklohe die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "An der Bahn" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und Hinweisen als Satzung beschlossen.

Marklohe, den 14.12.2015

gez. Ballandat
Bürgermeister

Siegel

gez. Jansen
Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Marklohe hat in seiner Sitzung am 23.03.2105 die Aufstellung der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "An der Bahn" beschlossen.

Marklohe, den 14.12.2015

gez. Jansen
Gemeindedirektor

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemeinde Marklohe – Gemarkung Lemke –Flur 5
Maßstab 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2015



Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen

Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.04.2015).

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NvermG) vom 12.12.2002 Nds. GVBl. Nr1/2003, Seite 5).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Nienburg, den 09.04.2015

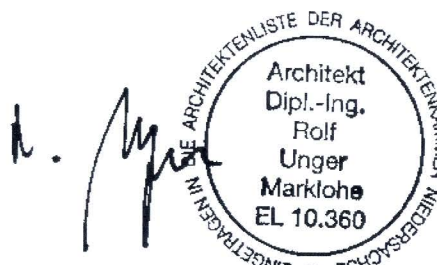
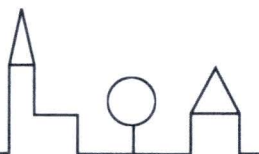
gez. Spindler
ÖbVI Gerald Spindler, Nienburg

PLANVERFASSER

planungsbüro für architektur
stadt- u. raumplanung

weichselweg 5 / 31608 marklohe
tel. 05021/911211
fax 05021/910002
eMail: Rolf.Unger@t-online.de

rolf unger
dipl. - ing.
architekt



Marklohe, den 02.10.2015

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Marklohe hat am 01.06.2015 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 17.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 27.07.2015 bis einschließlich 28.08.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Marklohe, den 14.12.2015

gez. Jansen

Gemeindedirektor

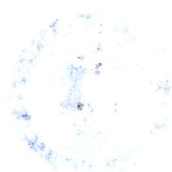
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 22.07.2015 bis 28.08.2015 stattgefunden.

Marklohe, den 14.12.2015

gez. Jansen

Gemeindedirektor





Der Rat der Gemeinde Marklohe hat den Bebauungsplan nach Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.12.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

gez. Jansen
Gemeindedirektor

Der Satzungsbeschluss zur 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 19.12.2015 rechtsverbindlich geworden.

gez. Jansen
Gemeindedirektor

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

Gemeindedirektor

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die vor-/umstehende
Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.
Die Beglaubigung wird zur Vorlage bei

31608 Marklohe, den

Gemeindedirektor