

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl I S. 581)
Bauzulassungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 127).
Bauordnung für das Land Niedersachsen - Landesbauordnung - (NBauO) vom 23.07.1973 (GVBl. S. 259) in der Fassung vom 13.07.1995 (NDS. GVBl. S. 19).
Gemeindeordnung des Landes Niedersachsen

Verfahrensvermerke

1. Satzung der Gemeinde Marklohe über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21

Aufgrund des § 1 Abs. 3, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) - jeweils in der zu Zeit gültigen Fassung - hat der Rat der Gemeinde Marklohe am 25.03.2002 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 beschlossen aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Marklohe, den 25.03.2002
C. Lemke
Bürgermeisterin
Gemeindedirektor

2. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Architekten-Contor, Büro Soltau, Parkweg 2, 29614 Soltau.
Soltau, den 06.11.2002
Franz Dreier
Planverfasser

3. Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatsters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. 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.

Scheeßel, den 16.11.2002
O. Scheeßel
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

4. Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Marklohe hat - aufgrund des Antrages des Vorhabenträgers gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am 26.03.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes und die frühzeitige Bürgerbefragung beschlossen.

Der Beschluß wurde am 09.05.2001 öffentlich bekannt gemacht.

Marklohe, den 25.03.2002
Ko L
Gemeindedirektor

5. Frühzeitige Bürgerbefragung

Gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) fand am 17.05.2001 die frühzeitige Bürgerbefragung statt. Es wurden Informationen über Inhalt, allgemeine Ziele und Zwecke sowie voraussichtliche Auswirkungen der Planung dargelegt.

Marklohe, den 25.03.2002
Ko L
Gemeindedirektor

6. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Marklohe hat in seiner Sitzung am 13.08.2001 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Absatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.09.2001 öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 24.09.2001 bis 26.10.2001 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich ausgelegen.

Den Beteiligten nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde mit Schreiben vom 11.09.2001 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 26.10.2001 gegeben.

Marklohe, den 25.03.2002
Ko L
Gemeindedirektor

7. Durchführungsvertrag

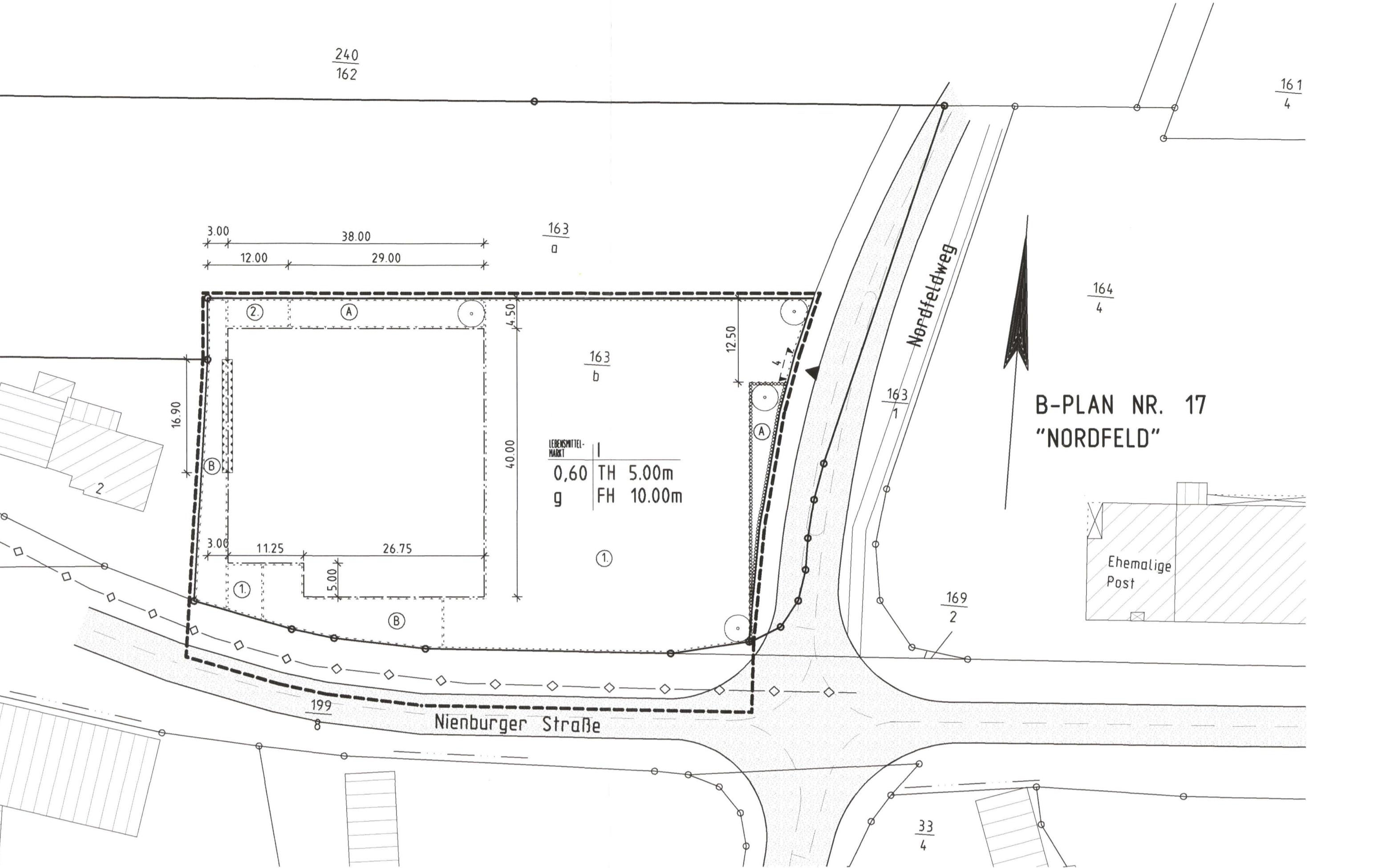
Die Gemeinde Marklohe vertritt durch den Bürgermeister und den Gemeindedirektor; und ihrem Hermann Bischoff als Vorhabenträger haben am 05.12.2001 bzw. 28.11.2001 gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 12 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Durchführungsvertrag geschlossen.

Marklohe, den 25.03.2002
Ko L
Gemeindedirektor

8. Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Marklohe hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie die Begründung nach Abwägung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in seiner Sitzung am 25.03.2002 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

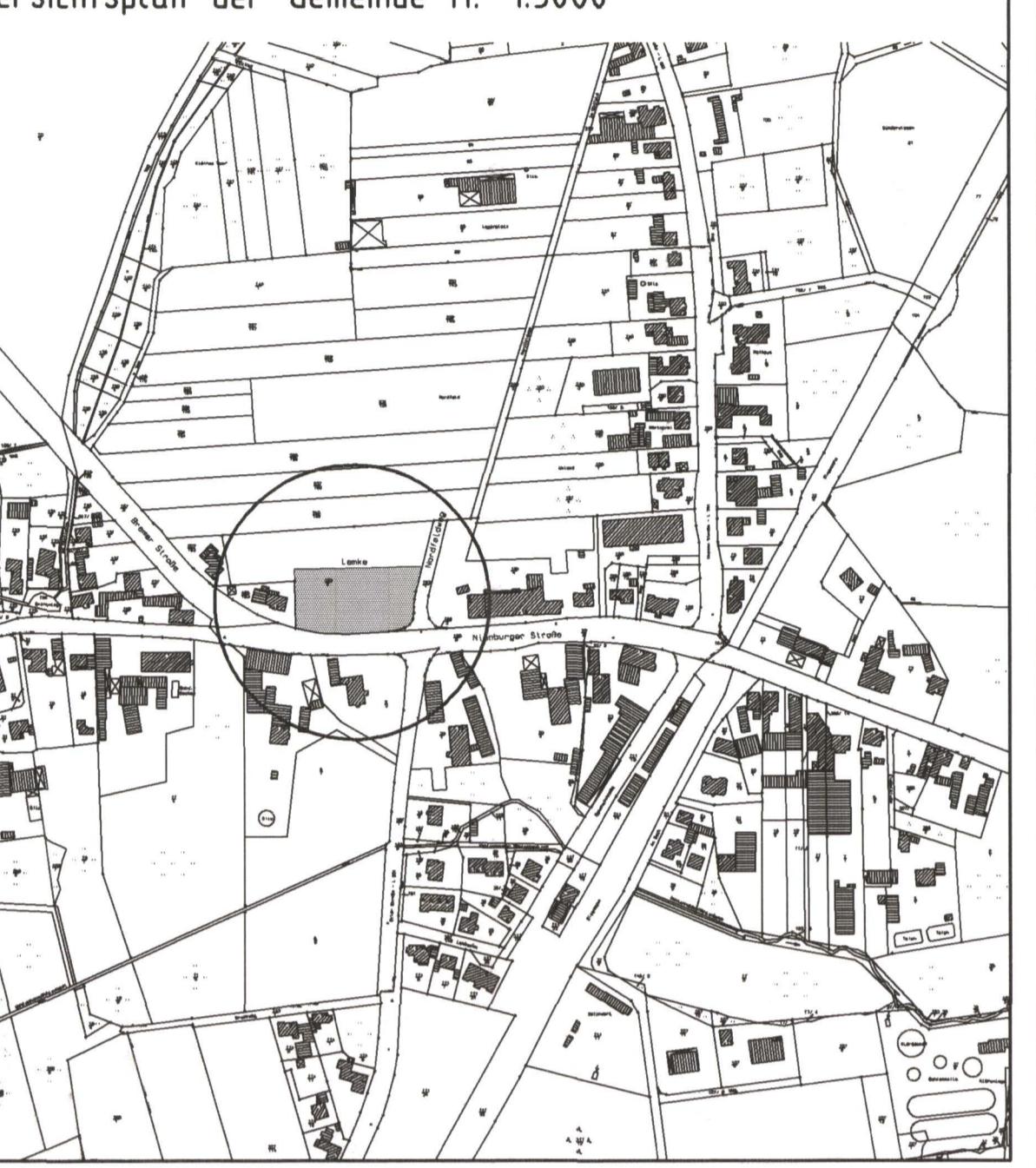
Marklohe, den 25.03.2002
Ko L
Gemeindedirektor



Landkreis: Nienburg / Weser
Gemeinde: Marklohe
Gemarkung: Lemke
Flur: 3
Flurstück: 163 b

Größe des Plangebietes ca. 5210 qm
Größe des Baugrundstückes 4359 qm

Übersichtsplan der Gemeinde M. 1:5000



9. Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) am 17.05.2001 in der Nienburger Tageszeitung "DIE HARKE" ortsüblich bekannt worden.

Marklohe, den 17.05.2001
Ko L
Gemeindedirektor

10. Verlezung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Marklohe, den
Ko L
Gemeindedirektor

11. Mängel der Abwägung

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

Marklohe, den
Ko L
Gemeindedirektor

12. Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1
Lebensmittelmarkt

2. Maß der baulichen Nutzung gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1

GRZ Grundflächenzahl als Höchstgrenze

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze

TH Traufhöhe als Höchstgrenze

FH Firsthöhe als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 2

G Geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO

Grenzblände nach NBauO sind einzuhalten

Baugrenze

4. Verkehrsflächen gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 11

Streifenbegrenzungslinie

Streifenverkehrsf lächen

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Stellplatzflächen und Fahrgassen werden aus Betonplaster hergestellt. Farben, grau o. rot, Markierungen durch farbige Betonsteine, schwarz o. weiß.

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 22 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 22 BauGB)

Flächen für Abstellräume, Müllager

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Mit unterschiedlichen Anforderungen gem. textlichen Festsetzungen gem. Punkt 11.2

Anpflanzung von Bäumen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen, besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen Umweltwirkungen im Sinne der Umweltbehörde (s.o.Ann.2)

Lernraumtwinkel: L=16,90m, H=3,00m

Flachengewicht mind. 20kg/mm gem. Anhang 3 und 4 der Begründung

Einfahrtsbereich

Einfahrt

Wassertransportleitung Söse-Nord, d = 575 mm

6. Gestaltung der Fassade

a. Material

Verblendmauerwerk, Vormauerziegel rot, rot-braun oder rot-blau-bunt, ähnlich RAL 3013, 3011, 8012, 5022, als Mischton

b. Holz

Verbreiterungen nur als Teileihne als Giebelfläche oberhalb der EG-Deckenebene, im Wandbereich max. 20% der Ansichtsfläche inweiß, braun, grün, blau, gelb

ähnlich RAL 9002, 9010, 8023 bis 8027 7035 bis 7038, 5007, 5010, 5012 bis 5014, 1003, 1016, 1018, 1021

c. Metall

Nur als Teileihne, als Giebelfläche oberhalb der EG-Deckenebene, im Wandbereich max. 20% der Ansichtsfläche aus Natur Zink

weiß, blau, oder gelb

ähnlich RAL 9002, 5007, 5010, 5012 bis 5014, 1003, 1016, 1018, 1021

d. Metallfenster

Soweit aus wasserwirtschaftlichen Gründen erforderlich, können hier naturnah zu gestaltende Entwässerungsmulden angelegt und unterhalten werden.

Vor Beginn jeglicher Bau- und Bebauungsmaßnahmen vor Ort, ist durch die Vermessungsabteilung der Harzwasserwerke die Trasse abstecken zu lassen.

8. Gestaltung der Stellplatzflächen und Fahrgassen

Stellplatzflächen und Fahrgassen werden aus Betonplaster hergestellt.

Farben, grau o. rot, Markierungen durch farbige Betonsteine, schwarz o. weiß.

9. Nutzung gem. BauGB § 9 Abs. 1

Zulässig ist ein Verbrauchermarkt für Lebensmittel, PKW-Stellplätze mit Zufahrten.

Die Verkaufsfläche des Lebensmittel-Sortimenters darf auf max. 850 qm begrenzt.

Die Zulässige Bruttogeschoßfläche wird mit max. 1200 qm festgesetzt.

Die Unterbringung von weiteren, in die Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes integrierten Shops ist unter den genannten Bedingungen zulässig.

Die Verkaufsfläche des Lebensmittel-Sortimenters darf inkl. Bäcker und Fleischer 850 qm nicht überschreiten.

Sortimenten, die die Funktion des historisch gewachsenen Geschäftscenters schwächen würden, sind ausgeschlossen.

Sortimenten, die mit Bodenmarken sind, sind ausgeschlossen.

10. Regenwasserentsorgung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14

Das entfallende Oberflächenwasser ist über Mulden, Schachten und/oder Rigolen auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis entsprechend dem Nds. Wassergesetz.

Die Nutzung des Brauchwassers und die unterirdische Speicherung zu Löschwasserzwecken ist zulässig.

11. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

Für die Stellplätze ist ein versickerungsfähiges Plaster zu verwenden, z.B. Dränplaster, Fugenplaster. Rändernde sind in Rasensteinen auszubilden. Siehe Anhang 2 zur Begründung.

12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Innenhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind folgende Maßnahmen zum naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich festgesetzt:

Pflanzstreifen A sind Gehölzanzüchtungen anzulegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Es sind folgende standortgerechte und heimische Gehölze zu verwenden: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Johannisbeere (Ribes sanguineum), Hasel (Corylus avellana), Holunder (Sambucus nigra), Holzapfel (Malus sylvestris), Pfaffenhof (Euonymus europaea), Salweide (Salix caprea), Purpurweide (Salix purpurea), Schlehe (Prunus spinosa), Schneeball (Viburnum opulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Weißdorn (Crataegus monogyna).

Pflanzgröße: vergrößerte Sträucher oder Heister der Sortierung 60/100 cm.

Pflanzabstand 1 x 1 m (siehe Pflanzschema).

Soweit aus wasserwirtschaftlichen Gründen erforderlich, können hier naturnah zu gestaltende Entwässerungsmulden angelegt und unterhalten werden.

Überregionale Versorgungseinrichtungen

Durch das Bebauungsplanebiet verläuft die Wassertransportleitung Söse-Nord. Durchmesser 575 mm. Bei zukünftiger Bebauung