

**Rechtsgrundlage**  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141)  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)  
Baunutzungsverordnung (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. GVb. 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 zur Zeit gültigen Fassung - hat der Rat der Gemeinde Marklohe am 25.03.2002 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 beschließend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Marklohe, den 25.03.2002  
Bürgermeisterin  
Gemeindedirektor

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

3. **Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur**  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters 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 Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Scheefel, den 16.11.2002  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

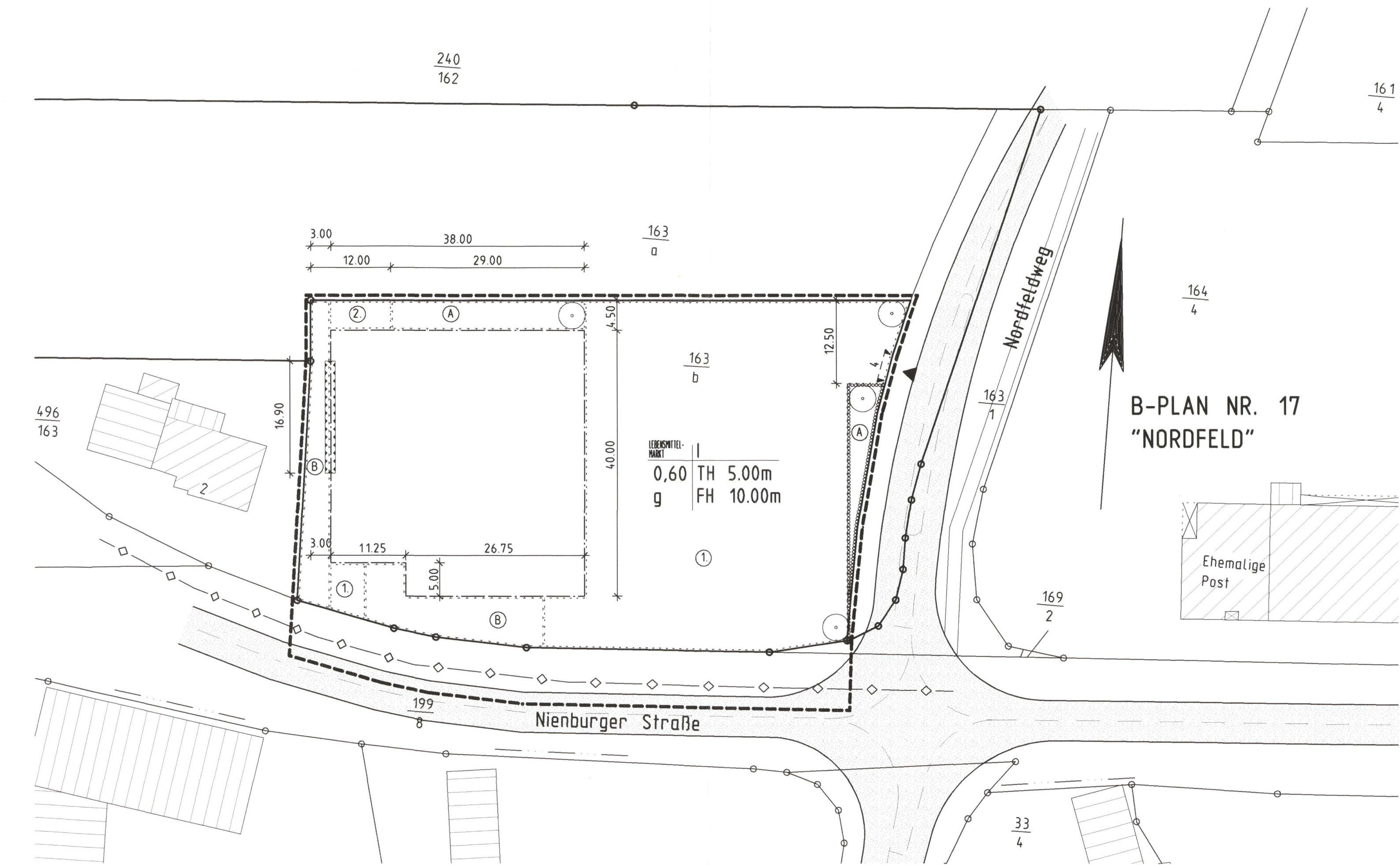
4. **Aufstellungsbeschluß**  
Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Marklohe hat - aufgrund des Antrages des Vorhabenträgers - gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am 26.03.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes und die frühzeitige Bürgerbeteiligung beschlossen.  
Der Beschluß wurde am 09.05.2001 ortsüblich bekannt gemacht.  
Marklohe, den 25.03.2002  
Gemeindedirektor

5. **Frühzeitige Bürgerbeteiligung**  
Gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) fand am 17.05.2001 die frühzeitige Bürgerbeteiligung statt. Es wurden Informationen über Inhalt, allgemeine Ziele und Zwecke sowie voraussichtliche Auswirkungen der Planung dargelegt.  
Marklohe, den 25.03.2002  
Gemeindedirektor

6. **Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Marklohe hat in seiner Sitzung am 13.08.2001 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der 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 ortsüblich bekanntgemacht.  
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  
Gemeindedirektor

7. **Durchführungsvertrag**  
Die Gemeinde Marklohe, vertreten durch den Bürgermeister und den Gemeindedirektor, und Herrn 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  
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  
Gemeindedirektor



9. **Inkrafttreten**  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) am 17.11.2002 in der Nienburger Tageszeitung "DIE HARKE" ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Marklohe, den 17.11.2002  
Gemeindedirektor

10. **Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.  
Marklohe, den .....  
Gemeindedirektor

11. **Mängel der Abwägung**  
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
Marklohe, den .....  
Gemeindedirektor

| Planzeichen  |   |
|--|---|
| 1. Art der baulichen Nutzung gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1       |   |
| <b>Lebensmittelmarkt</b>                                       |   |
| GRZ  | Grundflächenzahl als Höchstgrenze             |
| I  | Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze      |
| TH   | Traufhöhe als Höchstgrenze                    |
| FH   | Firsthöhe als Höchstgrenze                    |
| 3. Bouweise, Baugrenzen, Baulinien gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 2 |   |
| g  | Geschlossene Bouweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO |
|  | Grenzabstände nach NBauO sind einzuhalten     |
|  | Baugrenze                                     |
| 4. Verkehrsflächen gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 11                |   |
|  | Straßenbegrenzungslinie                       |
|  | Straßenverkehrsflächen                        |

| 5. Sonstige Planzeichen |   |
|-------------------------|---|
|                         | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes   |
|                         | 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. 9 BauGB)  |
|                         | Flächen für Abstellräume, Mülllager   |
|                         | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)                            |
|                         | Mit unterschiedlichen Anforderungen gem. textlichen Festsetzungen gem. Punkt 112  |
|                         | Anpflanzung von Bäumen  |
|                         | Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen, besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (s.a.Am.2) |
|                         | Lärmschutzwand  |
|                         | L=16,90m, H=3,00m   |
|                         | Flächengewicht mind. 20kg/qm  |
|                         | gem. Anhang 3 und 4 der Begründung  |
|                         | Einfahrtsbereich  |
|                         | Einfahrt  |
|                         | Wassertransportleitung  |
|                         | Söse-Nord, d = 575 mm   |

**Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§ 56 NBauO in Verbindung mit § 97 und 98 NBauO)**

|                           |  |
|---------------------------|--|
| 6. Gestaltung der Dächer  |  |
| a. Dachneigung            | 20 Grad bis 25 Grad, Satteldächer  |
| b. Farben der Dachflächen | rot, rot/braun, ähnlich RAL 2010, 3013, 3011, 8004, 8023   |
| c. Material               | Dachsteine (Beton oder Tonziegel)  |
| 7. Gestaltung der Fassade |  |
| a. Material               | Verblendenmauerwerk, Vormauerziegel rot, rot-braun oder rot-blau-bunt, ähnlich RAL 3011, 3013, 3016, 8012, 5022, als Mischton  |
| b. Holz                   | Verbretterungen nur als Teilflächen als Giebelfläche oberhalb der EG-Deckenebene, im Wandbereich max. 20% der Ansichtfläche, inwendig, braun, grau, 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 Teilflächen, als Giebelfläche oberhalb der EG-Deckenebene, im Wandbereich max. 20% der Ansichtfläche aus Natur Zink  |
| d. Metallfenster          | weiß, blau, oder gelb ähnlich RAL 9002, 5007, 5010, 5012 bis 5014, 1003, 1016, 1018, 1021  |

8. **Gestaltung der Stellplatzflächen und Fahrgassen**  
Stellplatzflächen und Fahrgassen werden aus Betonpflaster hergestellt. Farben, grau o. rot.  
Markierungen durch farbige Betonsteine, schwarz o. weiß.

**Textliche Festsetzungen gem. BauGB § 9 Abs. 1**  
9. Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1  
Zulässig ist ein Verbrauchermarkt für Lebensmittel, PKW-Stellplätze mit Zufahren.  
Die Verkaufsfläche des Lebensmittel - Sortimenters wird auf max. 850 qm begrenzt.  
Die Zulässige Bruttogeschäftfläche 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 Geschäftszentrums schwächen würden, sind ausgeschlossen.

10. **Regenwasserentsorgung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14**  
Das anfallende Oberflächenwasser ist über Mulden, Schächten und/oder Rigolen auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis entsprechend dem Nds. Wassergesetz. Die Nutzung als Brauchwasser und die unterirdische Speicherung zu Löschwasserzwecken ist zulässig.

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

11.1 **Maßnahmen zur Vermeidung**  
Für die Stellplätze ist ein versickerungsfähiges Pflaster zu verwenden, z.B. Dränpflaster, Fugenpflaster. Randbereiche sind in Rasengitterstein auszubilden. Siehe Anhang 2 zur Begründung.

11.2 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.**  
Innerhalb des Plangebietes werden folgende Maßnahmen zum naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich festgesetzt:  
Pflanzstreifen A  
In den festgesetzten Pflanzstreifen A sind Gehölzpflanzungen 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 alpinum), Hasel (Corylus avellana), Holunder (Sambucus nigra), Holzapfel (Malus silvestris), Pfaffenhut (Euonymus europaeus), Salweide (Salix caprea), Purpurweide (Salix purpurea), Schlehe (Prunus spinosa), Schneeball (Viburnum opulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Weißdorn (Crataegus monogyna). Pflanzgröße: verpflanzte 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. Das Pflanzschema gem. Gutachten Seite 4, Punkt 7, in Anhang 1, ist bei der Ausführung zu beachten.

Pflanzstreifen B  
In den festgesetzten Pflanzstreifen B sind Strauchpflanzungen anzulegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Es sind folgende Standortgerechte und heimische Arten zu verwenden: Johannisbeere (Ribes alpinum), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Hundsdorthe (Rosa canina), Pfaffenhut (Euonymus europaeus), Schlehe (Prunus spinosa), Weidenarten (Salix spp.), Weißdorn (Crataegus monogyna). Pflanzabstand und -größe siehe Pflanzstreifen A. Soweit aus wasserwirtschaftlichen Gründen erforderlich, können hier naturnah zu gestaltende Entwässerungsmulden angelegt und unterhalten werden.

Baumpflanzungen  
In den Pflanzstreifen und anderen Beeinflüssen sind insgesamt mind. 4 Solitäräume anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als Gehölzart sollte Winterlinde (Tilia cordata) oder Sileiche (Quercus robur) in der Qualität 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16cm verwendet werden.  
Pro 6 Stellplätze ist ein Solitärbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als Gehölzart sollte eine kleinkronige Winterlinde (Tilia cordata "Rancho") oder Spitzahorn (Acer platanoides "Cleveland") in der Qualität 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm verwendet werden.  
Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen sind jeweils spätestens in der, nach Beginn der Innutzungnahme des Verbrauchermarktes, folgenden Pflanzperiode (1.11. - 15.4.) durchzuführen.

12. **Zufahrtsbeschränkung zum Nordfeldweg**

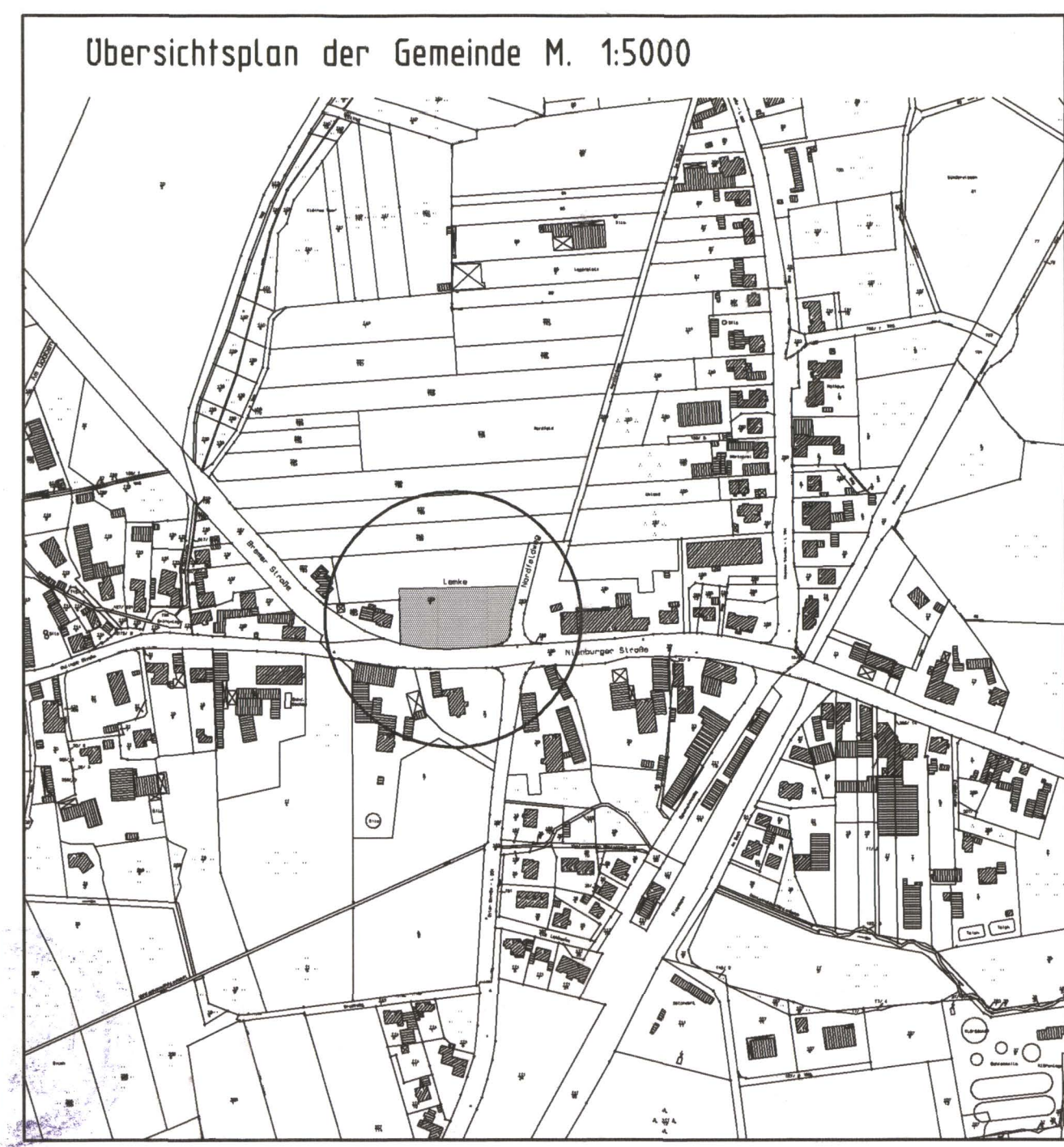
Der Einfahrtsbereich vom Nordfeldweg aus, darf nur als Rechtsabbieger benutzt werden. Der Straßenraum und der Parkplatz sind gem. STVO zu beschildern. Ein Ausfahren vom Parkplatz ist unzulässig.

**Hinweise**  
Bodendenkmäler  
Bei Bodeneingriffen ist mit Bodendenkmälern, (Kultur- und/oder naturgeschichtlichen Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelundamente, aber auch Veränderungen und Verläufe in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) zu rechnen. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist dem Landkreis Nienburg als unterer Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsfälle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, falls diese nicht vorher von Denkmalschutzbehörden freigegeben wird. Die Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind einzuhalten.

Externe Ausgleichsmaßnahmen  
Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind im Bereich Penningsohl Landschaftspflegemaßnahmen durchzuführen, die auf die Entwicklung und dauerhafte Pflege dieser Fläche als Heide abzielen.  
Die Differenz zum Flächenwert des Bestandes (0,305) beträgt 0,165. Entsprechend muss eine Aufwertung von 1650 Werteeinheiten erfolgen. Bei Inanspruchnahme des Flächenpools Penningsohl werden pro Werteeinheit DM 3,75 berechnet, entsprechend einer Summe von DM 6.187,50.  
Der Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag zur Inanspruchnahme und Ausgleichszahlung verpflichtet.  
Löschwasserversorgung  
Eine Löschwasserversorgung mit 1600 l/min über mind. 2 Std. wird durch die öffentliche Wasserversorgung sichergestellt.  
Überregionale Versorgungseinrichtungen.  
Durch das Bebauungsplangebiet verläuft die Wassertransportleitung Söse-Nord, Durchmesser 575 mm. Bei zukünftiger Bebauung oder Beplanzung ist ein 6 m breiter Geländestreifen freizuhalten.

Bei der Planung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist zu beachten, daß bei Kreuzungen ein lichter Abstand von 0,5 m zur Wasserleitung einzuhalten ist. Bei Parallelverlegung ist ein Achsabstand von 3,00 m vorzusehen. Im Nahbereich der Leitung - bis zu einem Abstand von 3,00 m - sollten keine Baumpflanzungen vorgesehen werden.  
Vor Beginn jeglicher Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen vor Ort, ist durch die Vermessungsabteilung der Harzwasserwerke die Trasse abstecken zu lassen.

Landkreis: Nienburg / Weser  
Gemeinde: Marklohe  
Gemarkung: Lemke  
Flur: 3  
Flurstück: 163 b  
Größe des Plangebietes ca. 5210 qm  
Größe des Baugrundstückes 4359 qm



| Katastergrundlagen   | Landschaftspflege-rischer Fachbeitrag  | Schalltechnisches Gutachten  |
|--|--|--|
| Vermessungsbüro<br>Dipl.-Ing. Gerd Mittelstädt<br>Dipl.-Ing. Gerald Schröder<br>Dipl.-Ing. Dirk Mittelstädt<br>Vareler Weg 24<br>27383 Scheefel<br>Tel.: 04263 / 936-0<br>FAX: 04263 / 936-300 | Stadtlandschaft<br>Frau Dipl.-Ing. K. Bukies<br>Glücksesstraße 1<br>30169 Hannover<br>Tel.: 0511 / 14391-92<br>Fax: 0511 / 15338 | Bank-Maire-Hopmann<br>Beratende Ing.<br>Rostocker Straße 22<br>30823 Garbsen<br>Tel.: 05137 / 8895-0<br>Fax: 05137 / 8895-95 |

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21**  
**der Gemeinde Marklohe**  
mit örtlicher Bauvorschrift und textlichen Festsetzungen

**"Einkaufsmarkt Lemke"**

In 31608 Marklohe; Nienburger Straße / Nordfeldweg

**Vorhabenträger:**  
**Hermann Bischoff**  
Herrenkamp 5  
27299 Langwedel  
Tel.: 04232 / 7762  
Fax.: 04232 / 944099

**Planverfasser:**  
**architekten+contor**  
**h.-j. schmidt**  
**frank dreier**  
diplom - ingenieure + architekten  
Büro:  
Parkweg 2  
29614 Saltau  
Tel.: 05191 / 983555  
Fax.: 05191 / 983556  
e-mail: ac-saltau@t-online.de

**URSCHRIFT**  
Planzeichnung M. 1:500  
Stand: März 2002, Satzungsbeschluß