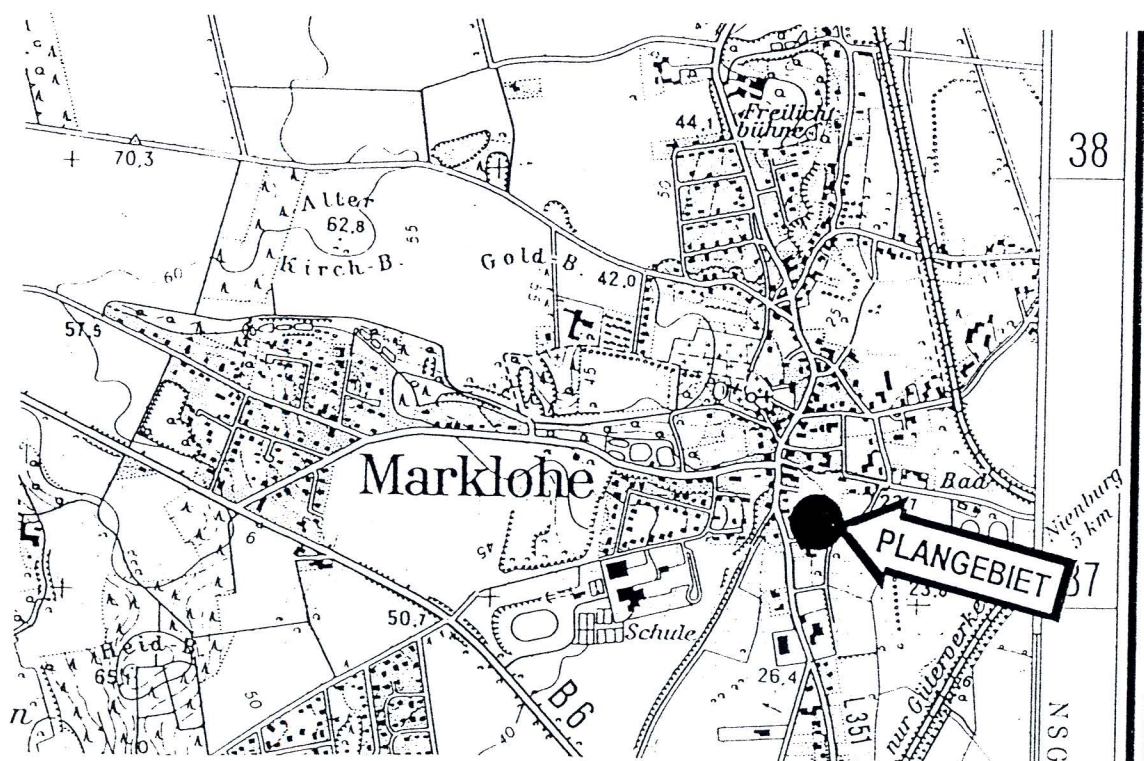


GEMEINDE MARKLOHE

# BEBAUUNGSPLAN

NR. 22

"WESTLICHE BÜRENSTRASSE"



# ABSCHRIFT

## Impressum

Auftraggeber: Friedrich Gerking  
Hoyaer Str. 40  
31608 Marklohe

Stand: April 2002

Bearbeitung und Verfassung:



tel. 05021/911211  
0172/5138843  
fax 05021/910002

**rolf unger**  
dipl.-ing./architekt  
wacholderweg 13  
31608 marklohe

Die Durchführung erfolgte in  
Zusammenarbeit mit der Samtge-  
meindeverwaltung Marklohe

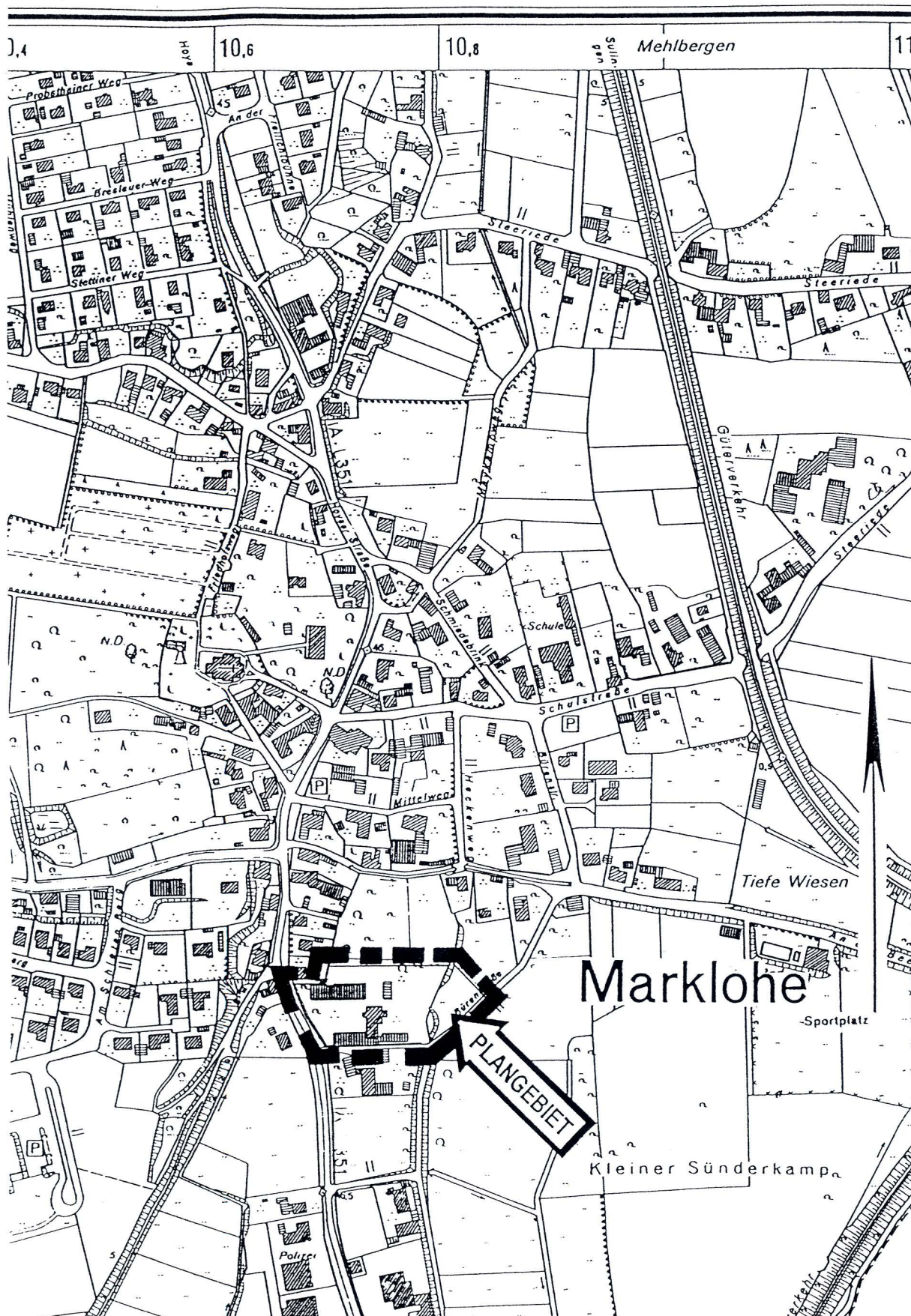
# RECHTSGRUNDLAGEN

- **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



# PLANUNTERLAGE

(VERKLEINERUNG)



Baunutzungsverordnung (BauNVO) in  
in der Fassung der Bekanntmachung vom  
23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132),  
in der zur Zeit gültigen Fassung.



GEMEINDE  
**MARKLOHE**

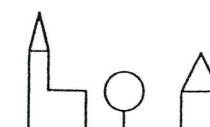
BEBAUUNGSPLAN  
NR. 22  
"WESTLICHE BÜRENSTRASSE"

**PLANZEICHNUNG**

MASSSTAB : 1 : 1000  
(IM ORIGINAL)

STAND : April 2002

planungsbüro



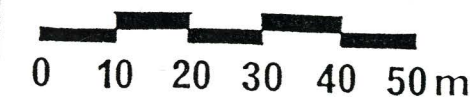
rolf unger

wacholderweg 13  
Tel. 05021/911211

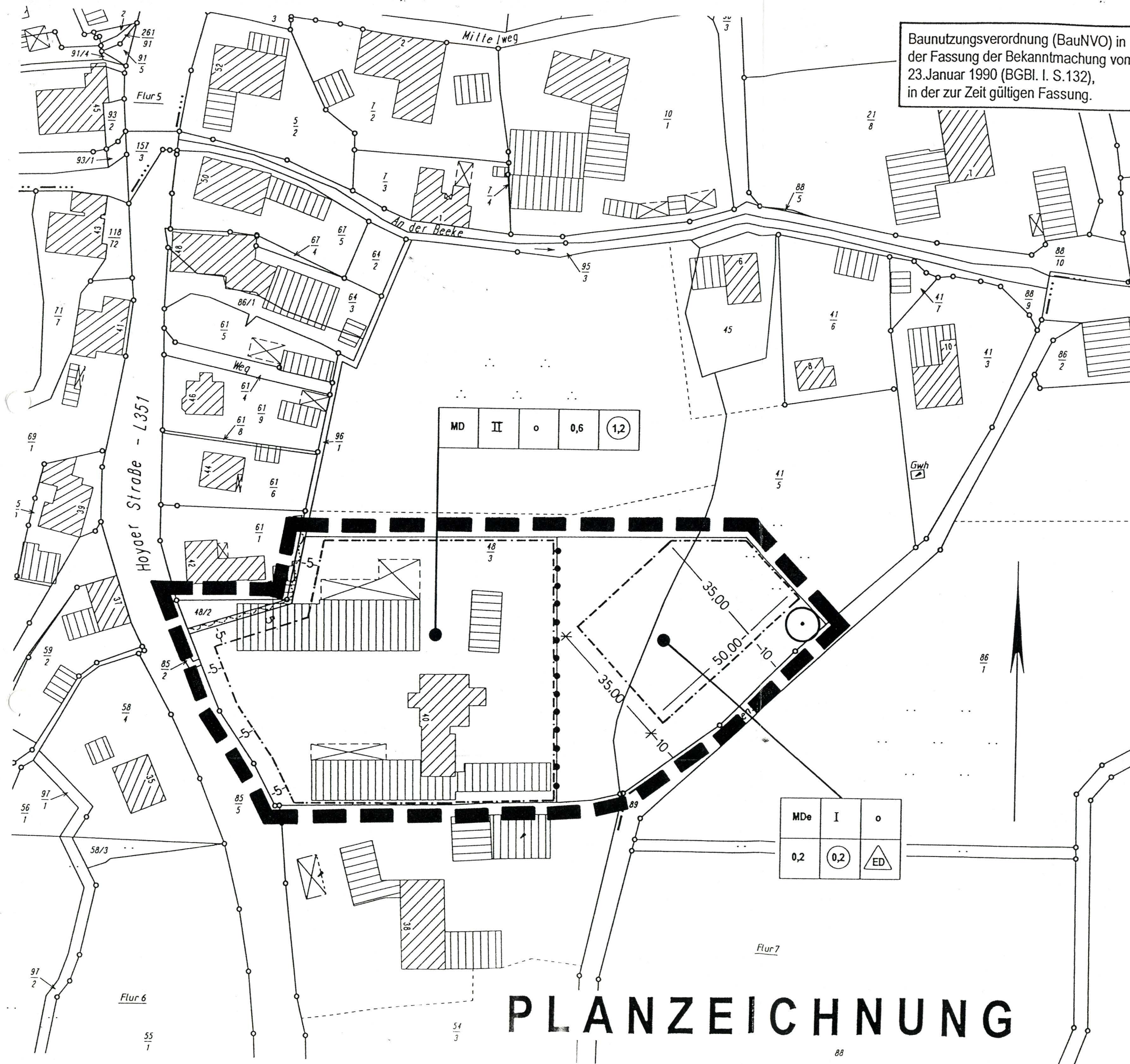
dipl.-ing./architekt

31608 marklohe

fax 05021/910002



**PLANZEICHNUNG**



# PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**MD**

Dorfgebiet

**MDe**

eingeschränktes Dorfgebiet  
siehe textl. Festsetzung Nr. 1

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

**0,2**

Grundflächenzahl (GRZ)

**0,2**

Geschossflächenzahl (GFZ)

**I**

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

## BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

**o**

offene Bauweise



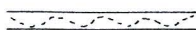
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

## WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES



verrohrter Graben (Gewässer III. Ordnung)



offener Graben (Gewässer III. Ordnung)

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



Erhaltung von Bäumen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 Eingeschränktes Dorfgebiet** gem. § 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO  
Im eingeschränkten Dorfgebiet (MDe) sind gemäß § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, sowie Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse unzulässig.
- 2 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswassers** gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB  
Das innerhalb der Flächen des Dorfgebietes von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen privaten Grundstücken vollständig zu versickern.  
Die Versickerung muß flächenhaft durch den belebten Oberboden erfolgen. Die Versickerungsflächen und -mulden müssen begrünt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.
- 3 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB  
Die vorhandene Eiche ist dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Bei Abgang des Baumes ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.
- 4 Höhenlage des Erdgeschossfußbodens** gem. § 9 Abs. 2 BauGB  
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) darf die Höhe von mind. 24,40 m über NN nicht unterschreiten.
- 5 Gewässerunterhaltung** gem. § 91a NWG  
Das Grabenflurstück 96/1 der Flur 6 ist in einer Breite von 5,00 m von Baulichkeiten und Gehölzen für eine ungehinderte Unterhaltung freizuhalten (gemäß §91 NWG und aufgrund der Verordnung über die Unterhaltung und die Schau der Gewässer II. und III. Ordnung (Schau- und Unterhaltungsordnung) für das Gebiet des Landkreises Nienburg/W. vom 30.06.1978 sowie der Satzung des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes "Meerbach und Führse").

# HINWEISE

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

Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund des Bebauungsplans sind spätestens in der dem Baubeginn innerhalb der Eingriffsfläche folgenden Pflanzperiode (01.11 bis 15.04) folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

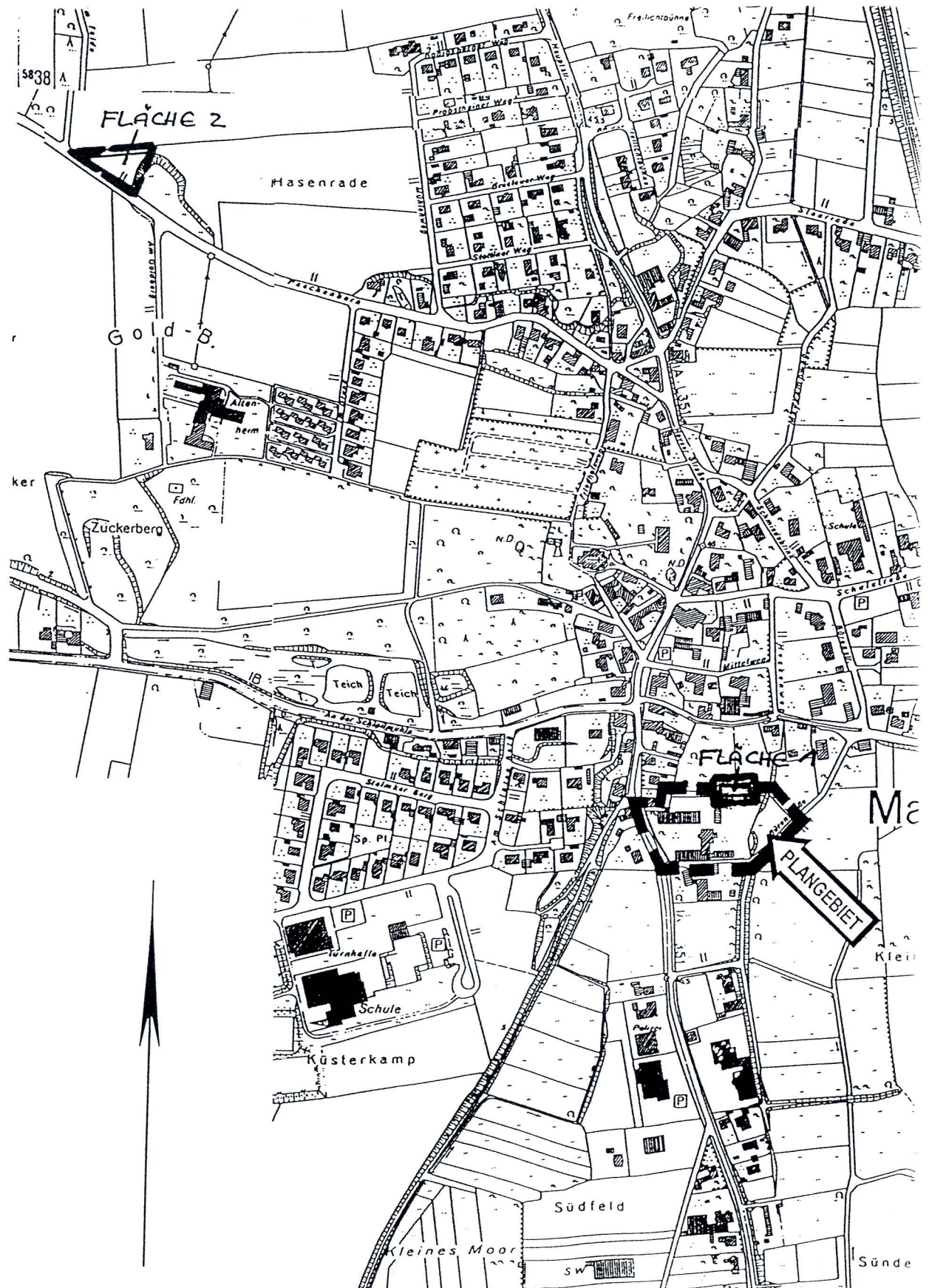
- Fläche 1: Die versiegelte Fläche (Silo) auf dem Flurstück 41/5 wird vollständig zurückgebaut und als Grünlandfläche hergestellt.
- Fläche 2: Pflanzung eines Feldgehölzes auf 940 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück 54/2 der Flur 12 Sträucher (Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, 60 – 100 cm) als Gruppenpflanzung, je 5 Stück von einer Art; Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1 - 1,5 m; mindestens alle 8 m ist ein Baum I. Ordnung (Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, 100 - 250 cm). Pflanzenarten sind den Listen 1, 2 und 3 zu entnehmen. Die Pflanzung ist haarwildsicher einzuzäunen. Die Pflanzungen sind dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18916 und 18917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Gemeinde zu sichern.

## 2 Bodendenkmale gem. § 13 NDSchG

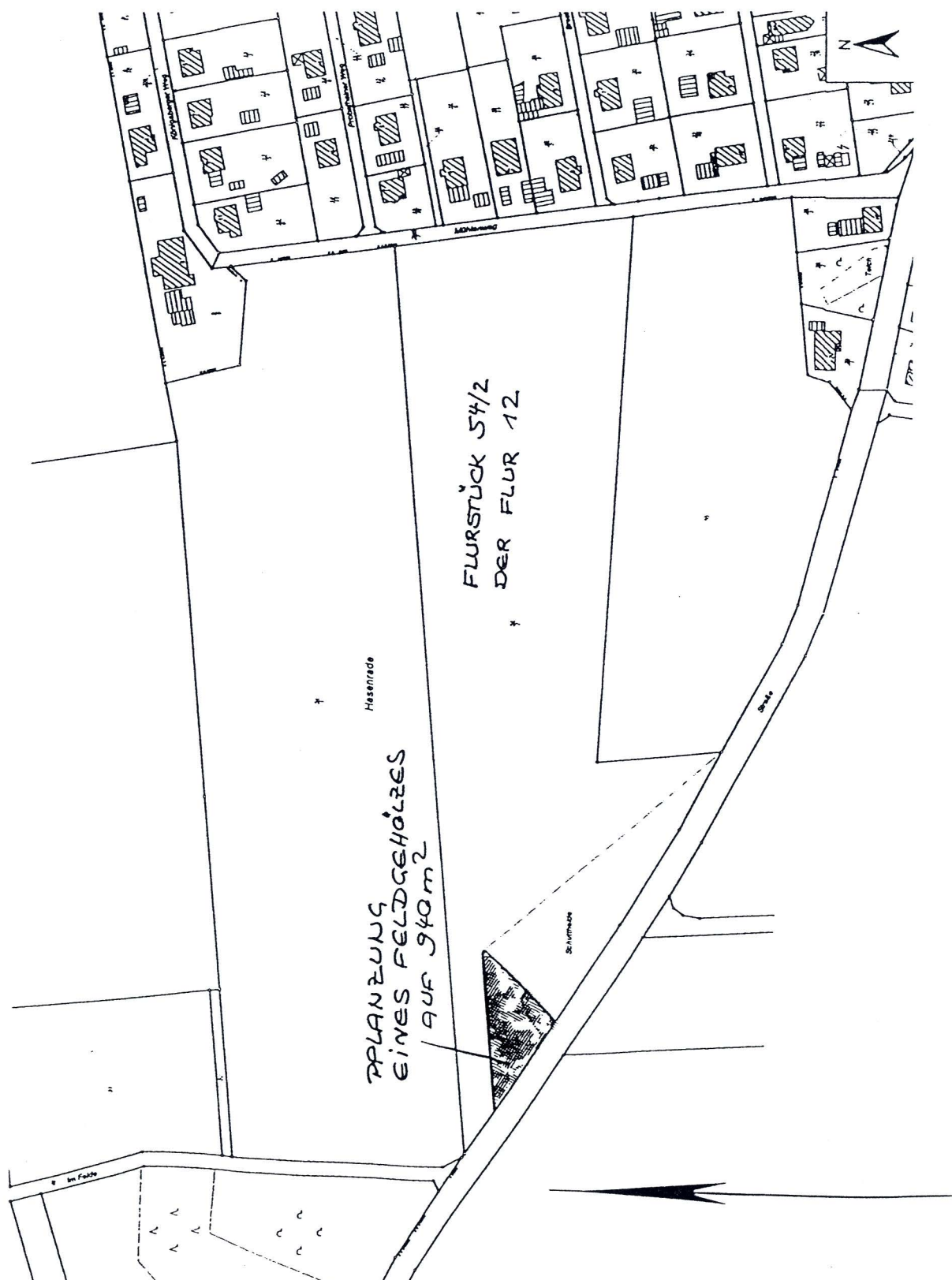
Im Plangebiet ist mit Bodendenkmalfunden zu rechnen. Die Schutzbestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes sind hierbei zu beachten.

# ÜBERSICHTSKARTE ZUR LAGE DER AUSGLEICHSFLÄCHEN



## LAGE DER EXTERNEN AUSGLEICHSFLÄCHE (FLÄCHE 2)

Gemarkung Marklohe  
 Flur 12 Flurstück 54/2  
 Kompensationsflächengröße 940 m<sup>2</sup>



## PFLANZENLISTE ZU DEN PFLANZGEBOTEN (FLÄCHE 2)

### Liste Nr. 1: Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fagus sylvatica	-	Buche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde

### Liste Nr. 2: Bäume II. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Prunus avium	-	Vogelkirsche

### Liste Nr. 3: Sträucher

Coryllus avellana	-	Haselnuß
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

## 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. 22, "WESTLICHE BÜRENSTRASSE" bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

**Marklohe, den 12.09.2002**

gez. Zeemann

Bürgermeisterin

gez. Kohlmeier

Gemeindedirektor

## VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der **Gemeinde Marklohe** hat in seiner Sitzung am **04.03.2002** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 "WESTLICHE BÜRENSTRASSE" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. BauGB am 12.03.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

**Marklohe, den 12.09.2002**

gez. Kohlmeier

Gemeindedirektor

### PLANUNTERLAGE

Gemarkung Marklohe  
Flur 6

Maßstab 1:1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand März 2002). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- u. Katastergesetz vom 02.07.1985 Nds. GVBl. S.187).

Nienburg/Weser, den 14.03.2002

  
Dipl.-Ing. Gerald Spindler  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

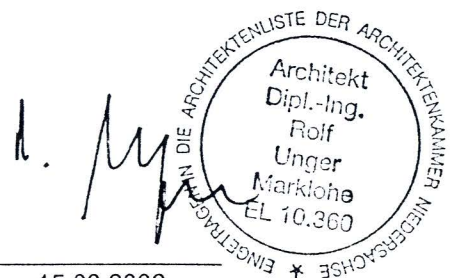


### PLANVERFASSER

planungsbüro

tel. 05021/911211  
01725/138843  
fax 05021/910002

  
**rolf unger**  
dipl.-ing/architekt  
wacholderweg 13  
31608 marklohe



15.03.2002

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Der Verwaltungsausschuss der **Gemeinde Marklohe** hat in seiner Sitzung am **27.05.2002** 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 **04.06.2002** ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben **vom 12.06.2002 bis 15.07.2002** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

**Marklohe, den 12.09.2002**

gez. Kohlmeier  
Gemeindedirektor

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Marklohe hat in seiner Sitzung am .....**2002** dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 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 **12.09.2002** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

**Marklohe, den 12.09.2002**

gez. Kohlmeier  
Gemeindedirektor

**INKRAFTTRETEN**

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. **22** " WESTLICHE BÜRENSTRASSE " ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.09.02 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 28.09.2002 rechtsverbindlich geworden.

**Marklohe, den 14.10.02**

gez. Kohlmeier  
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



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

.....  
erteilt.

31608 Marklohe, den .....

SANTGEMEINDE MARKLOHE  
Der Samtgemeindebürgermeister  
Im Auftrage:..

