

VERFAHRENSVERMERKE  
DES BEBAUUNGSPLANES

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), und § 58 der Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) in den jeweils gültigen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Marklohe den Bebauungsplan Nr. 28 "Nördlich Weichselweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Marklohe, den 30.06.2014

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Marklohe hat in seiner Sitzung am 10.06.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 "Nördlich Weichselweg" beschlossen.

Marklohe, den 30.06.2014

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Herausgeber: © 2013 LVL, Landesamt für GeoInformationen und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Sulingen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 1.10.2014). 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.

Nienburg/Weser, den 20.06.2014  
Sprenger und Kaupmann

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 28 "Nördlich Weichselweg" wurde ausgearbeitet vom Ingenieur- und Vermessungsbüro Kirchner, Teichstraße 3, 31655 Stadthagen, Telefon 05721-8096-0

Stadthagen, den 10.07.2014

Auslegungsbefehl

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Marklohe hat in seiner Sitzung am 10.02.2014 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 28 "Nördlich Weichselweg" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 10.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Marklohe, den 30.06.2014

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Marklohe hat nach Prüfung aller Stellungnahmen die Bebauungsplan Nr. 28 "Nördlich Weichselweg" und die Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 30.06.2014 als Satzung beschlossen.

Marklohe, den 30.06.2014

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 28 "Nördlich Weichselweg" wird hiermit ausfertigt. Der Inhalt des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Marklohe vom 30.06.2014 überein.

Marklohe, den 30.06.2014

Bekanntmachung

Die Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Verkündung der Satzung am 21.01.2015 ortsüblich erfolgt. Der Bebauungsplan Nr. 28 "Nördlich Weichselweg" ist damit am 21.01.2015 rechtsverbindlich geworden.

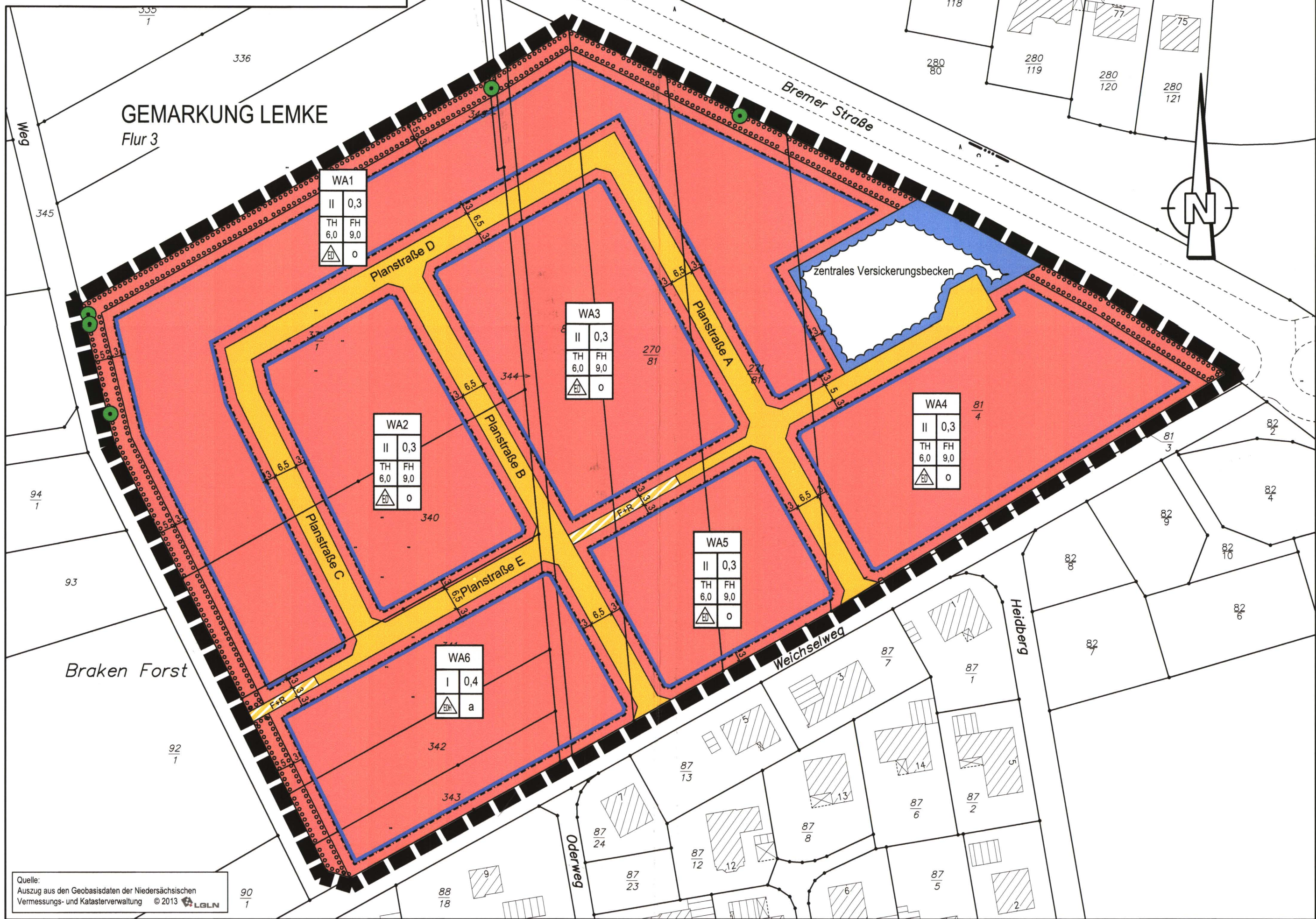
Marklohe, den 21.01.2015

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Marklohe, den 21.01.2015

PLANZEICHNUNG M. 1:1000



Textliche Festsetzungen

(Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 BauGB und gem. § 1 Abs. 5, § 4 und §§ 14 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1 - WA 6)

a) In dem allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO nachfolgend aufgeführte Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- b) In dem allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauNVO nachfolgend aufgeführte Nutzungen ausnahmsweise zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen.

c) In dem allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO nachfolgend aufgeführte Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 BauGB Nr. 6 und gem. §§ 18 und 19 BauNVO)

2.1 Zahl der Wohnungen

Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen wird auf 2 Wohnungen je Einzelhaus bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte/Hausgruppeneinheit festgesetzt.

2.2 Überschreitung der Grundflächenzahl

Die zulässige überbaubare Grundfläche im WA 1 - WA 6 darf gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO jeweils bis zu 50 v.H überschritten werden.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist die Höhe des das Grundstück erschließenden, fertig ausgebauten, mittig vor dem Grundstück liegenden Randes der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie.

a) Traufhöhe

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 5 darf die Traufhöhe der zu errichtenden Gebäude max. 6,0 m betragen. Die Traufhöhe wird definiert als die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

- Die festgesetzte Traufhöhe darf auf einer Länge von 1/3 der Traufhöhe einer Gebäudeseite durch untergeordnete Gebäudeteile wie Türme, Dachgauben oder Zwerchhäuser um 1,50 m überschritten werden.

b) Firsthöhe

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 5 darf die Firsthöhe der zu errichtenden Gebäude max. 9,0 m betragen. Die Firsthöhe wird definiert als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante.

- Die festgesetzte Firsthöhe gilt auch für Pultdächer, deren höchste Kante als First gilt.
- Die festgesetzte Firsthöhe von untergeordneten Gebäudeteilen muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

3 Bauweise

3.1 Abweichende Bauweise im WA 6

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

- In dem allgemeinen Wohngebiet WA 6 mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise ist bei der Errichtung von Hausgruppen an die westlichen und südlichen seitlichen Grundstücksgrenzen verzichtet werden, wenn die Gebäude als Endhäuser der Hausgruppe errichtet werden.
- Entsprechend der in der Planzeichnung getroffenen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sind bei Hausgruppen auch Gebäudezeilen mit Längen > 50 m zulässig.
- Alternativ zu der Bebauung mit Hausgruppen ist die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern in der offenen Bauweise zulässig.

4 Maßnahmen zur Regulierung des Wasserabflusses

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

4.1 Versickerung von Niederschlagswasser

- Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser (Dach- und Oberflächenwasser) ist auf dem Baugrundstück durch geeignete Maßnahmen zu versickern. Sofern eine Versickerung aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser schadlos in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.
- Das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist dem zentralen Versickerungsbecken zuzuführen.
- Versickerungsanlagen müssen einen Anschluss an die wasserdurchlässigen Schichten haben.

5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

5.1 Anpflanzung von Gehölzen auf privaten Grundstücken

- Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a festgesetzten Fläche ist je Baugrundstück 1 heimischer, standortgerechter klein- bis mittelkröniger Laubbaum (Hochstamm, 3xv, Stammumfang 14 - 16 cm) zu pflanzen. Die restliche Fläche ist je 50 m² mit 15 heimischen Strauchgehölzen (v. Str., 100 - 150 cm) in unregelmäßigen Reihen zu bepflanzen. (siehe Gehölzliste Nr. 5.4).
- Innerhalb der übrigen privaten Grundstücke ist je Baugrundstück ein klein- bis mittelkröniger Laubbaum (Hochstamm 3xv, Stammumfang 14 - 16 cm) zu pflanzen (siehe Gehölzliste Nr. 5.4).
- Die Anpflanzungen sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Die Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken bzw. nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen, spätestens jedoch innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Baubeginn, auf den dafür vorgesehenen Flächen auszuführen.

5.2 Erhalt von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch gleiche Arten zu ersetzen.

5.3 Externe Kompensationsmaßnahme gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Die Kompensation des durch die Bauleitplanung hervorgerufenen Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft erfolgt im Flächenpool der Samtgemeinde Marklohe in der Gemarkung Marklohe. Der Kompensationsflächenpool umfasst die folgenden Flurstücke:

In der Flur 7: Flurstück 7, 15/3 und 18/2

In der Flur 11: Flurstück 54/9

Der Kompensationsbedarf für den Bebauungsplan Nr. 28 "Nördlich Weichselweg" beträgt 13.820 Werteinheiten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 und § 19 BauNVO)

WA

allgemeines Wohngebiet

WA3

Nutzungsart

Zahl der Vollgeschosse, GRZ

TH (Höhe der Traufkante), max., FH Firsthöhe, max.

Textl. Festsetzung, Bauweise

2. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

offene Bauweise

Einzel- und Doppelhäuser

a

abweichende Bauweise

Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen

3. VERKEHRSFLÄCHEN  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Verkehrsflächen mit besonderer

Zeckbestimmung: Fuß- / Radweg

4. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Erhalt von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: zentrales Versickerungsbecken. (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

5.4 Artenauswahl anzu pflanzender Gehölze

Großsträucher

Artname

(lat. Bezeichnung)

(deutsche Bezeichnung)

Cornus mas  
Corylus avellana  
Crataegus laevigata agg  
Crataegus monogyna  
Ligustrum vulgare  
Pyrus pyrastra  
Prunus spinosa  
Sambucus nigra  
Rosa canina  
Rosa corymbifera  
Rosa rubiginosa

Klein- bis mittelkrönige Laubbäume

Artname

(lat. Bezeichnung)

(deutsche Bezeichnung)

Acer campestre  
Fraxinus ornus  
Malus sylvestris  
Prunus padus  
Salix caprea  
Sorbus aucuparia

Feld-Ahorn

Blumenesche

Holzapfel / Wildapfel

Gewöhnliche Traubenkirsche

Salweide  
Eberesche

Hinweise

Bodenfunde

a) Aus der Umgebung des Plangebietes liegen archäologische Grabungsfunde vor.

b) Mit dem Auftreten weiterer archäologischer Bodenfunde innerhalb des Plangebiets ist zu rechnen.

c) Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (z.B. Keramikscherben, Steingeräte, Schlacken, Holzkohleinsammlungen, Bodenverfärbungen u.a.) sind gem. § 14 NDSchG meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

d) Erdarbeiten bedürfen gem. § 13 Abs. 1 NDSchG einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde, wobei gem. Aussage der Kommunalarchäologie bei geringfügigen Bodeneingriffen wie Oberbodenabtrag und einfachen Fundamentierungsarbeiten (<1 m Tiefe) aufgrund der durch den Spargelanbau hervorgerufenen tiefgründigen Störungen in den vergangenen Jahrzehnten keine Beeinträchtigung möglicher Fundstellen zu erwarten ist.

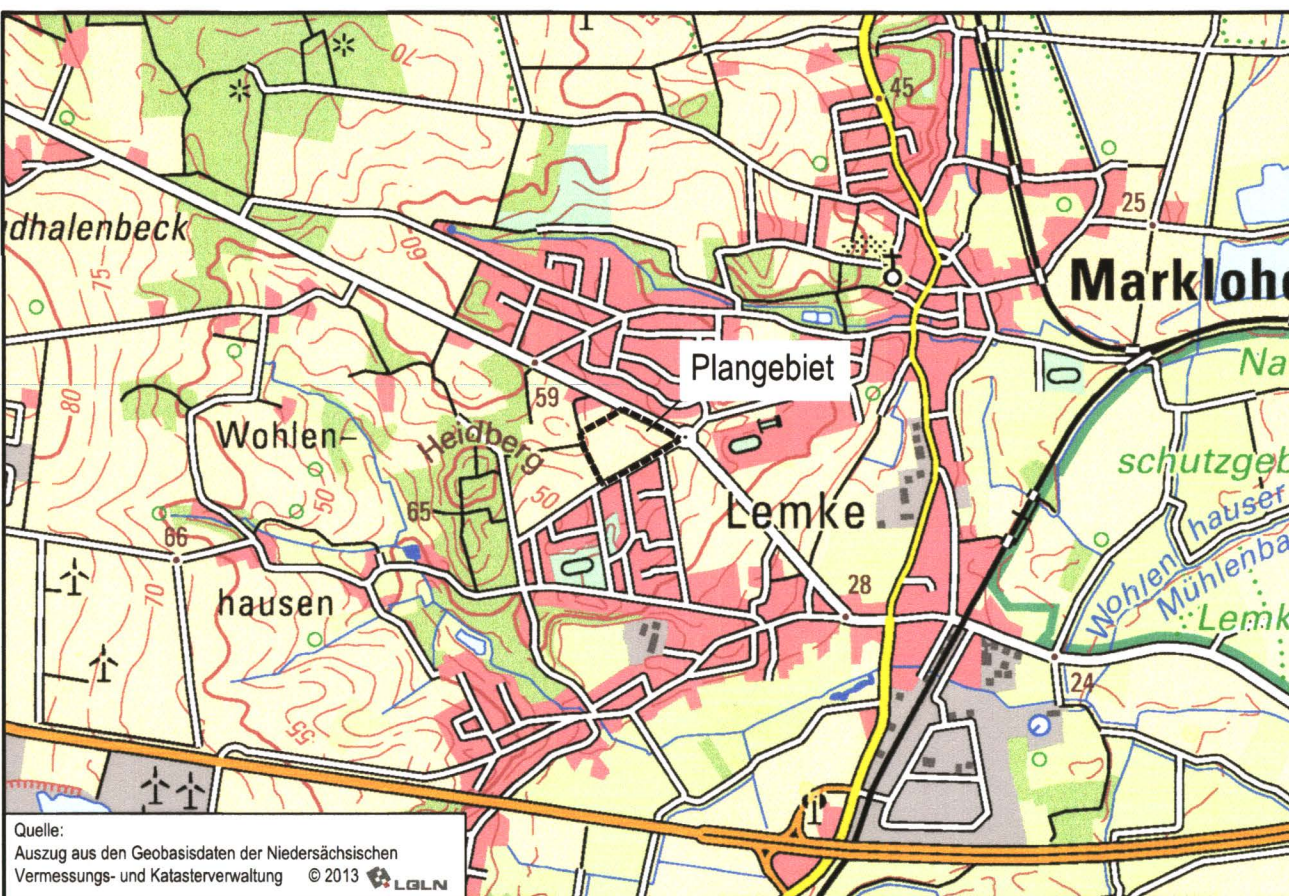


Gemeinde Marklohe

Landkreis Nienburg / Weser

Bebauungsplan Nr. 28  
"Nördlich Weichselweg"

Übersicht M. 1 : 25.000



Urschrift

