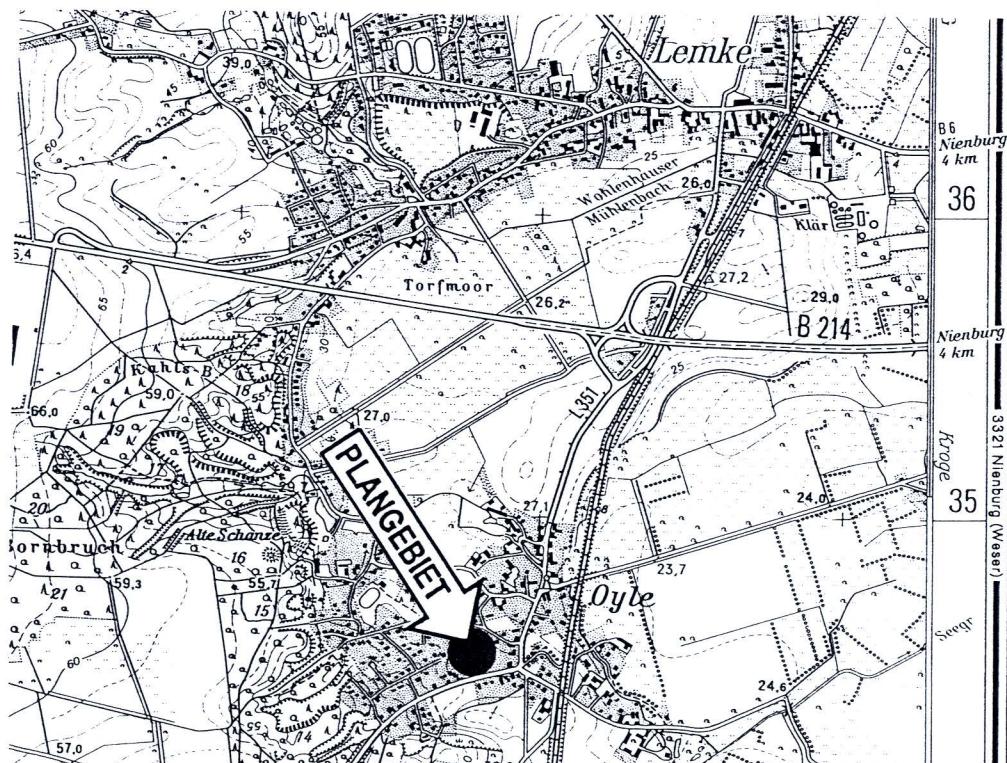




**GEMEINDE MARKLOHE**

# **BEBAUUNGSPLAN**

**NR. 20  
"AUF DEN HÜFTEN"  
OT. Oyle**



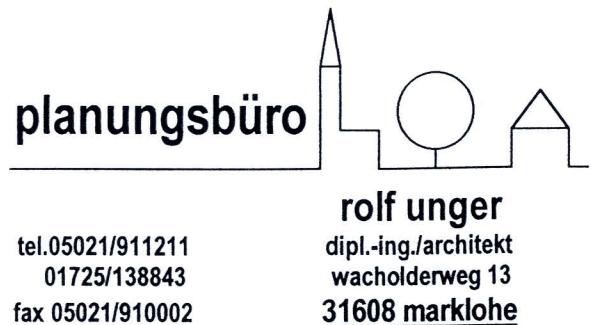
# **URSCHRIFT**

## Impressum

Auftraggeber: **Fred Zeemann  
Auf den Hüften 3  
31608 Marklohe - Oyle**

Stand: **März 2001**

Bearbeitung und Verfassung:



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

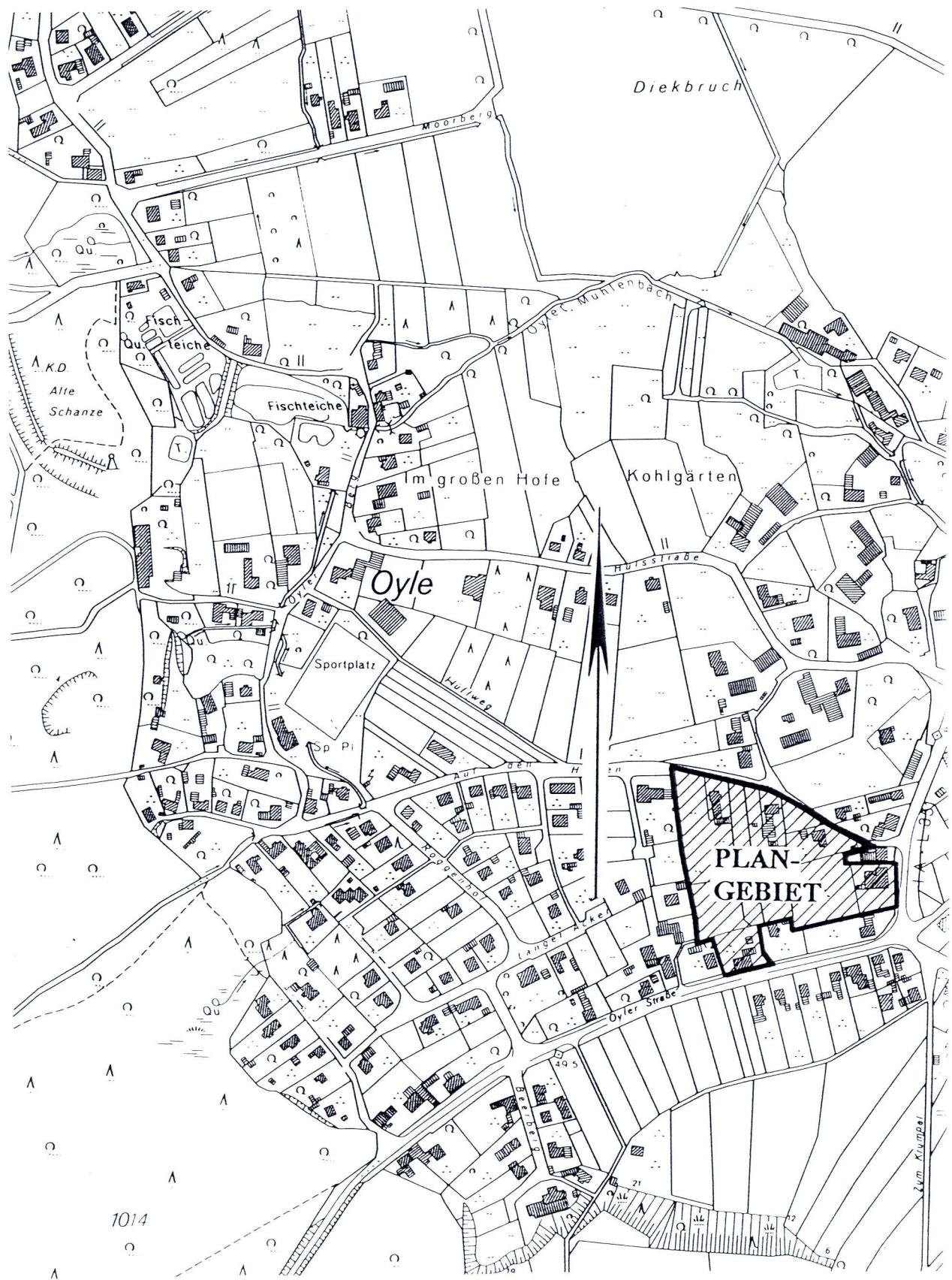
# RECHTSGRUNDLAGEN

- **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

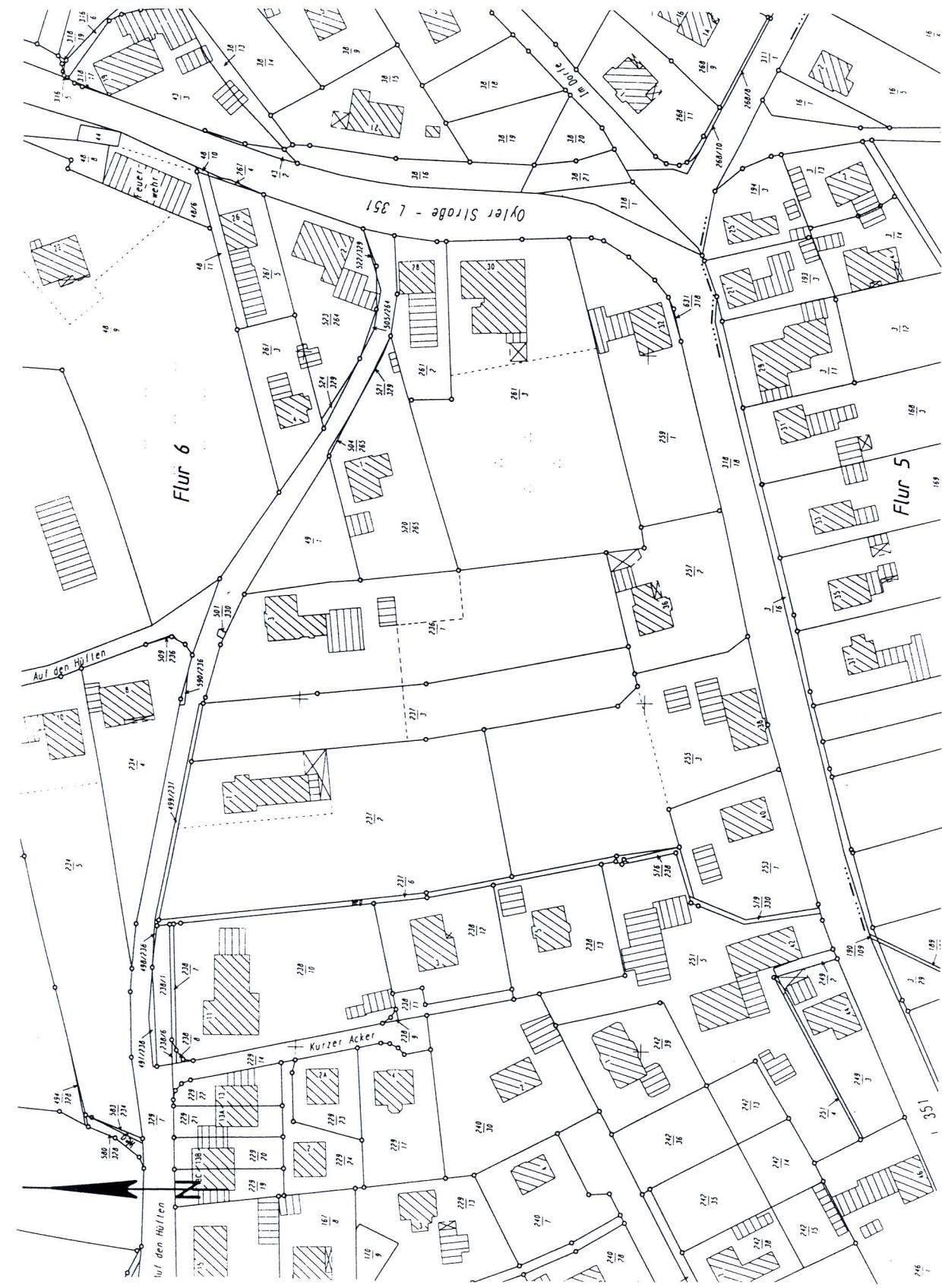
# ÜBERSICHTSKARTE

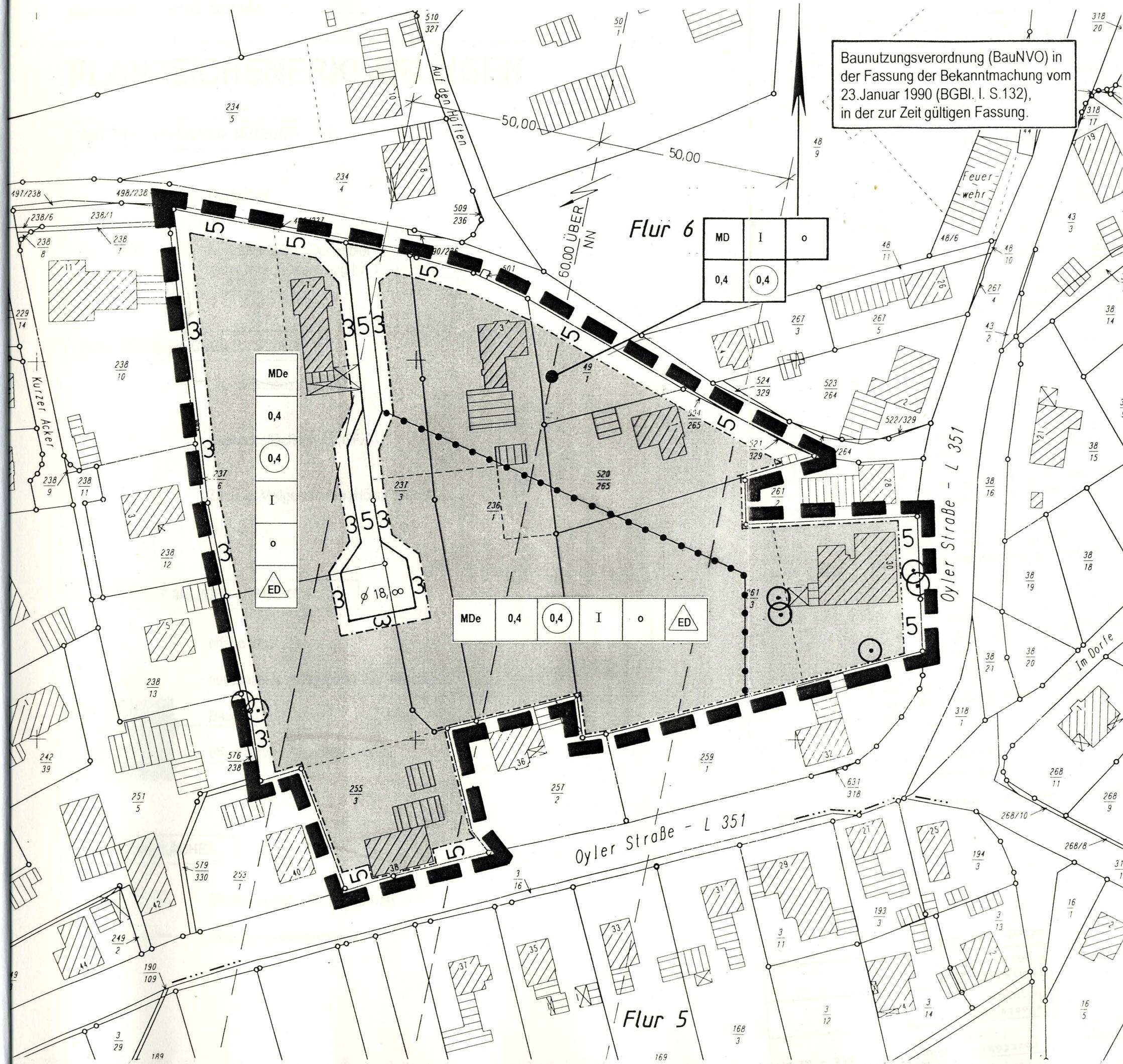
M.: 1 : 5000



# LIEGENSCHAFTSKARTE

## (VERKLEINERUNG)





GEMEINDE  
**MARKLOHE**

**BEBAUUNGSPLAN**  
NR. 20  
**"AUF DEN HÜFTEN"**  
OT. OYLE

**PLANZEICHNUNG**

**MASSSTAB :** 1 : 1000  
(IM ORIGINAL)

**STAND :** März 2001

**planungsbüro**  
rolf unger  
dipi.-ing./architekt  
31608 marklohe  
fax 05021/910002

0 10 20 30 40 50 m

# PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MD

Dorfgebiet

MDe

eingeschränktes Dorfgebiet  
siehe textl. Festsetzung Nr. 1

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

0,4

Geschossflächenzahl (GFZ)

I

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

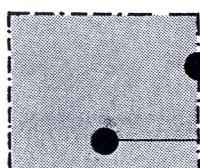
## BAUWEISE , BAULINIEN , BAUGRENZEN

o

offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



## VERKEHRSFLÄCHEN

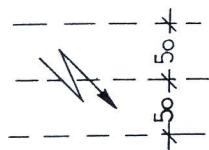


Straßenverkehrsflächen (privat)



Straßenbegrenzungslinien

**VERSORGUNGSTRASSE**



Richtfunkstrecke Dörverden – Landesbergen  
(siehe nachrichtliche Übernahme)

**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** § 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 Anzahl der Wohnungen** § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB  
Im Plangebiet sind höchstens 2 Wohnungen pro Einzelhaus und höchstens eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig.
- 3 Ermittlung der Geschossfläche** § 20 Abs.3 BauNVO  
Bei der Ermittlung der Geschossfläche gem. GFZ – Festsetzung in der Planzeichnung sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als in Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- 4 Nebenanlagen** §§ 14 und 23 Abs.5 BauNVO  
Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.  
Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind ausnahmsweise zulässig. Im begründeten Einzelfall auch ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Flächen.
- 5 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen** § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB
  - 5.1** Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind alle Laubbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm gemessen in 1 m Höhe dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.  
Sollten zu erhaltende Bäume eingehen, ist am selben Standort jeweils ein neuer Baum der gleichen Art mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm zu pflanzen.
  - 5.2** Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstück ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum alter, widerstandsfähiger Sorten der folgenden Listen mindestens in den angegebenen Größen zu pflanzen, zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Einheimische Laubbäume: Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*), Sandbirke (*Betula pendula*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Walnuß (*Juglans regia*), Bergulme (*Ulmus glabra*) und Feldulme (*Ulmus carpinifolia*).  
Pflanzgrößen: mindestens 2 x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang mindestens 10-12 cm.

**Obstbaumhochstämme:**

Apfelsorten: Graue Herbstrenette, Dülmen Rosenapfel, Prinzenapfel / Glockenapfel, Danziger Kantapfel, Jakob Lebel, Gelber Edelapfel, Rote Sternrenette, Kaiser Wilhelm, Boskoop, Schöner aus Nordhausen, Winterrambur, Coulons Renette, Purpurroter Cousinot, Boikenapfel, Bohnapfel, Roter Eiserapfel, Luxemburger Renette.

Birnensorten: Westfälische Glockenbirne / Speckbirne, Gute Graue, Rote Bergamotte, Boscs Flaschenbirne, Köstliche aus Charneux, Pastorenbirne, Madame Verte, Großer Katzenkopf / Pfundbirne.

Pflanzgrößen: Hochstämme, mehrjährige Veredelung, mindestens 4 kräftige Triebe einschließlich eines Leittriebes.

**6 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 und im Bereich der Privatstraße 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.

## HINWEISE

**1 Externe Kompensation § 9 Abs.1a BauGB**

Als Ausgleich für Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind 7.670 WE x m<sup>2</sup> nach dem Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück durch Entwicklung von Heidevegetation innerhalb des kommunalen Kompensationsflächenpools der Gemeinde Pennigsehl in der Gemarkung Hesterberg zu kompensieren.  
Die zeitnahe Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist durch einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

**2 Bodendenkmale § 13 NDSchG**

Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Die Bestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes werden beachtet.

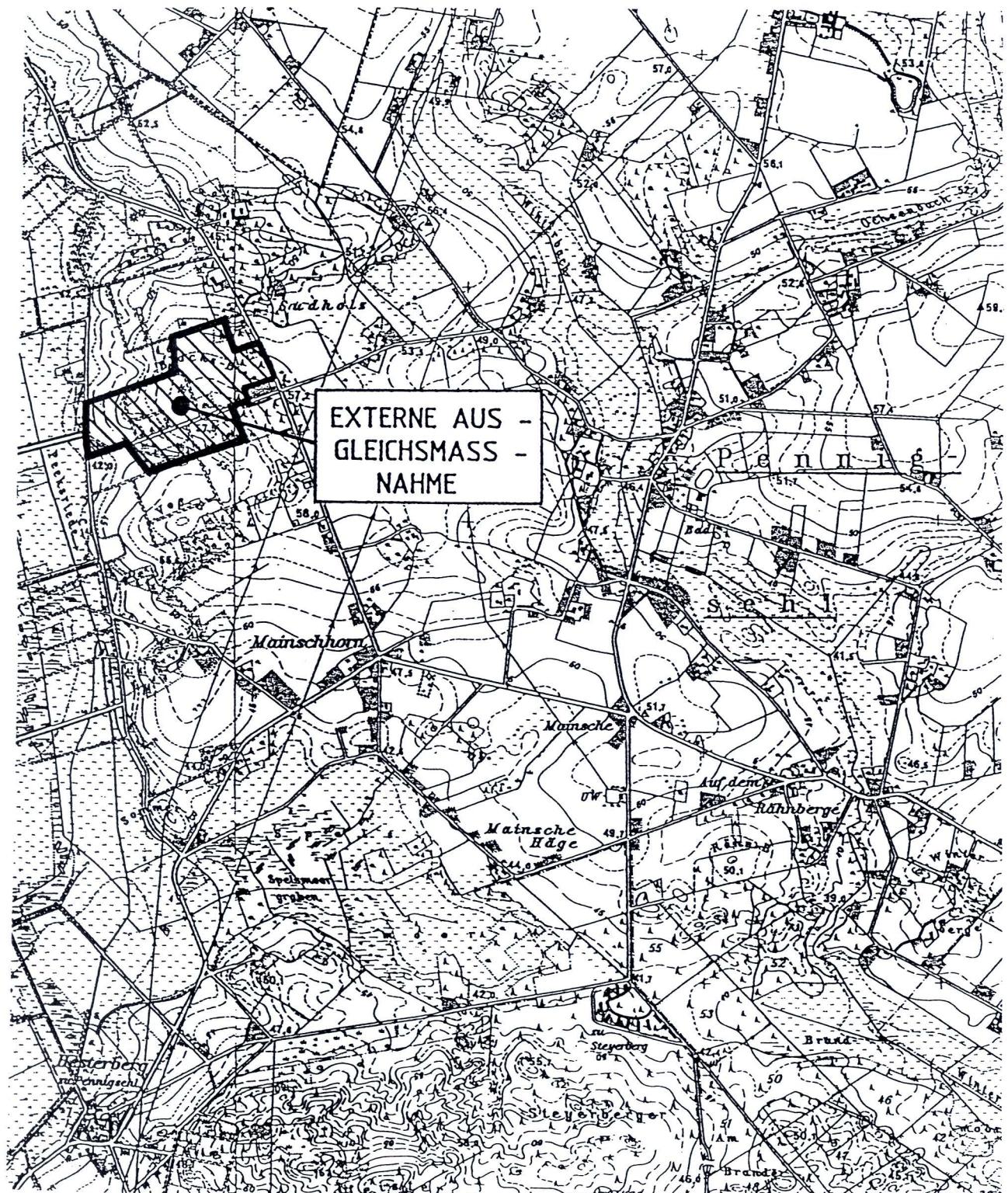
## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

**1. Richtfunktrasse § 9 Abs.6 BauGB**

Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunktrasse der e-on Netz GmbH (Dörverden – Landesbergen). Die Breite des Schutzbereiches beträgt 100,00 m, d.h. jeweils maximal 50,00 m von der Richtfunkachse nach beiden Seiten. Die maximale Bauhöhe beträgt 60,00 m über NN. Die Höhe der Plangebietfläche beträgt 30,00 m über NN.  
(e-on Netz GmbH, Postfach 4760, 31275 Lehrte).

## LAGE DER EXTERNEN KOMPENSATIONSFLÄCHE

## Gemeinde Pennigsehl / Gemarkung Hesterberg "ENTWICKLUNG VON HEIDEVEGETATION"



## 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. 20, "AUF DEN HÜFTEN" bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.



*Jensero*  
Bürgermeister

*Ko*  
Gemeindedirektor

## VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der **Gemeinde Marklohe** hat in seiner Sitzung am **27.11.2000** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.20 "AUF DEN HÜFTEN" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. BauGB am **29.11.2000** ortsüblich bekanntgemacht.

**Marklohe, den 18. Juni 2001**

*Ko*  
Gemeindedirektor

### PLANUNTERLAGE

Liegenschaftskarte

Az.: L-4-713/2000

Gemarkung **Oyle**, Flur **6**

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 12 Abs.4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S.187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S.345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom **24.10.2000**). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Vermessungs- und Katasterbehörde

Nienburg/Weser

- Katasteramt -

Nienburg, den

Unterschrift

### PLANVERFASSER

*planungsbüro*  
rolf unger  
dipl.-ing./architekt  
wacholderweg 13  
tel. 05021/911211

31608 marklohe  
fax 05021/910002



Marklohe, den 05.03.2001

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der **Gemeinde Marklohe** hat in seiner Sitzung am **27.11.2000** 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 **19.12.2000** ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben **vom 29.12.2000 bis 09.02.2001** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

**Marklohe, den 18. Juni 2001**



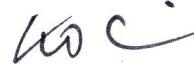
Gemeindedirektor

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Marklohe hat in seiner Sitzung am **05.03.2001** 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 **08.03.2001** ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **16.03.2001 bis 30.03.2001** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

**Marklohe, den 18. Juni 2001**



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 **18.06.2001** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

**Marklohe, den 18. Juni 2001**



Gemeindedirektor

### INKRAFTTREten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr.20 "AUF DEN HÜFTEN" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **12.07.2001** ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am **12.07.2001** rechtsverbindlich geworden.

**Marklohe, den 07. Aug. 2001**



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