

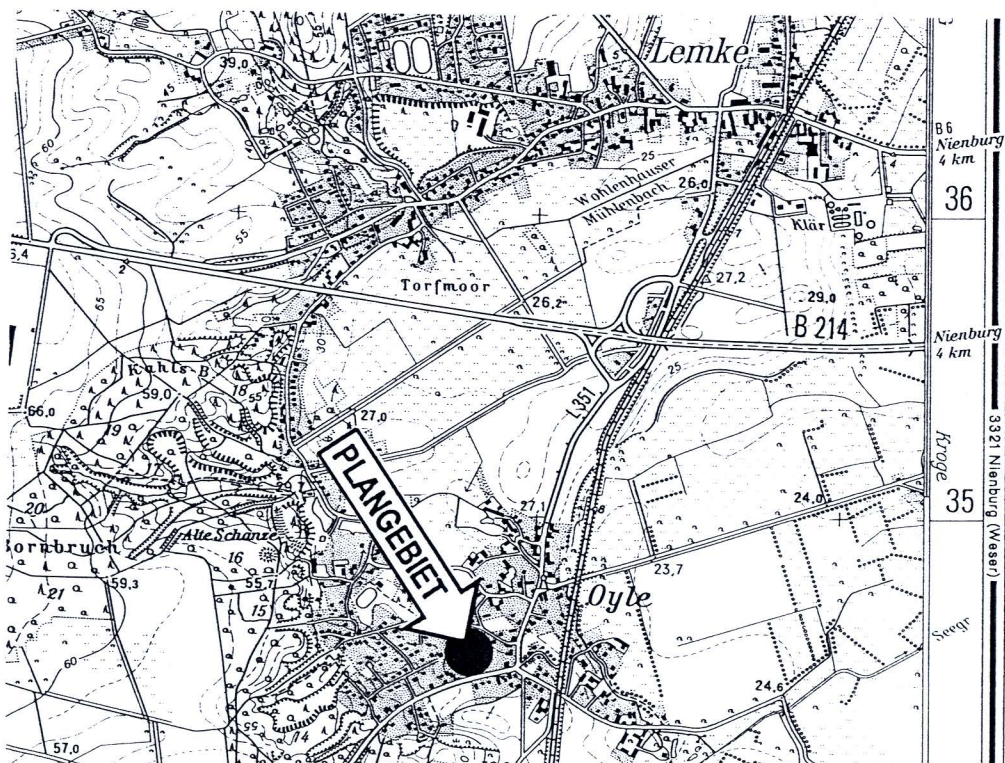
GEMEINDE MARKLOHE

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:



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

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

Die Durchführung erfolgte in
Zusammenarbeit mit der Samtge-
meindeverwaltung Marklohe

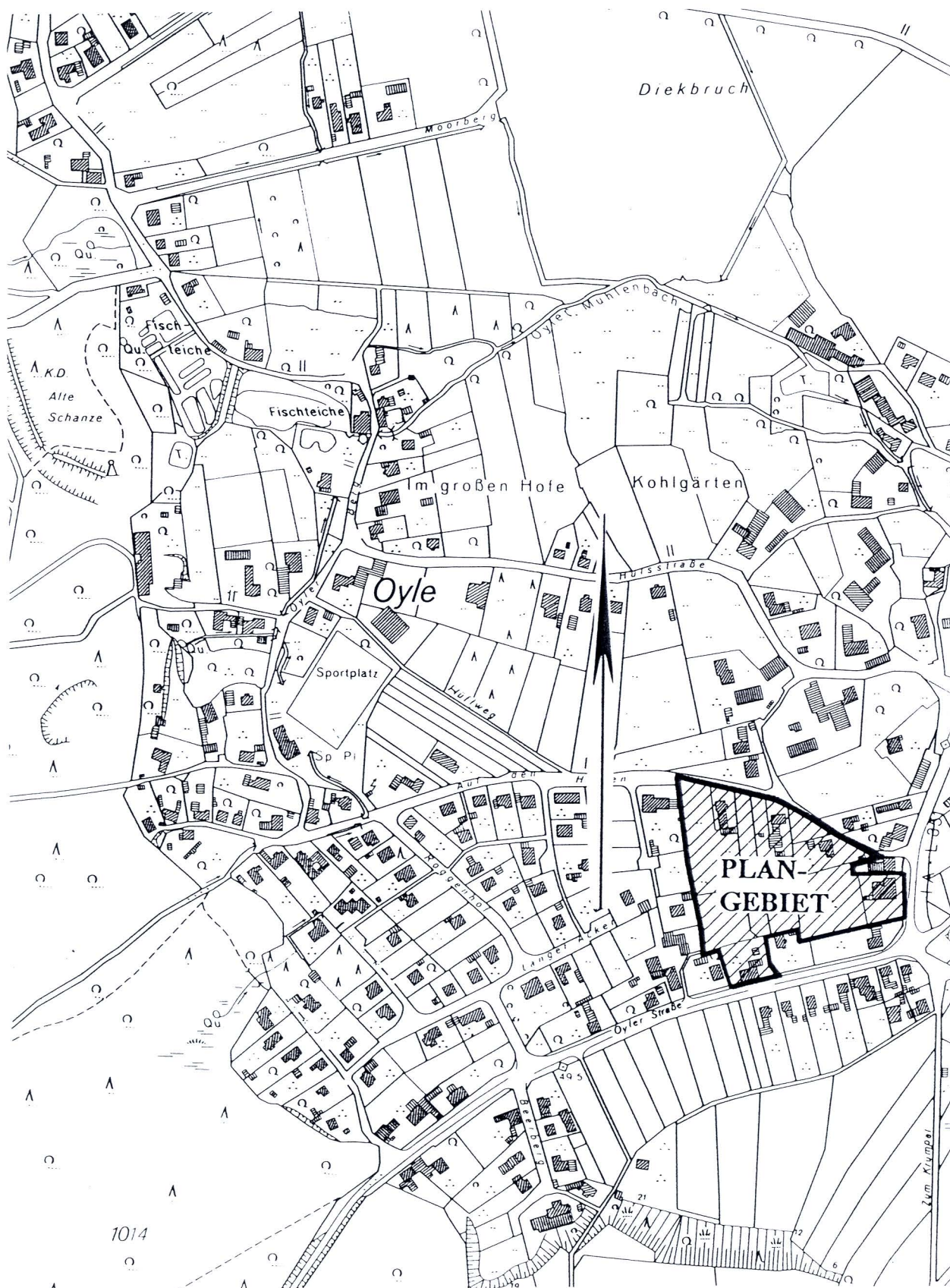
RECHTSGRUNDLAGEN

- **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

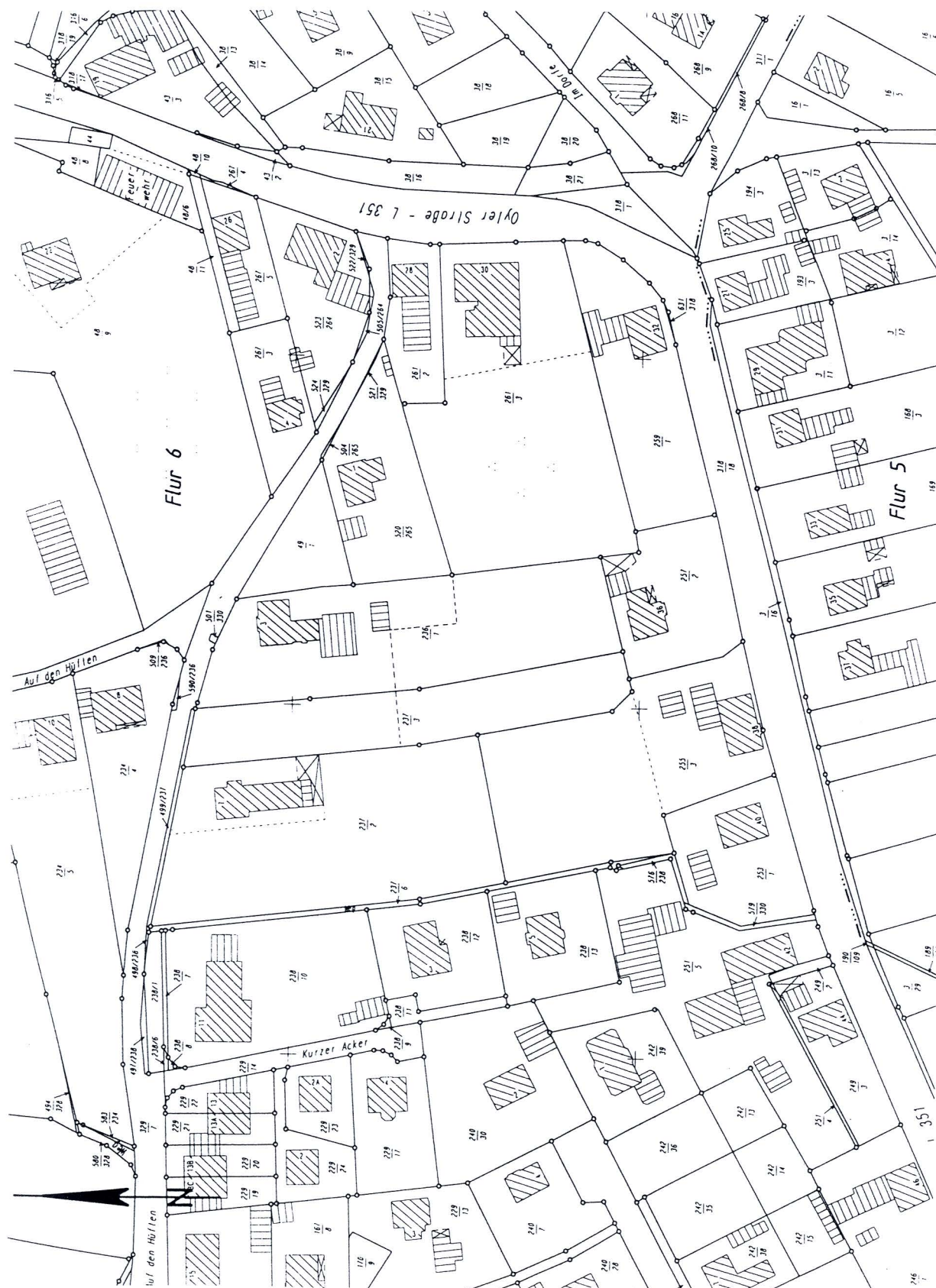
ÜBERSICHTSKARTE

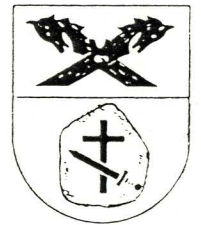
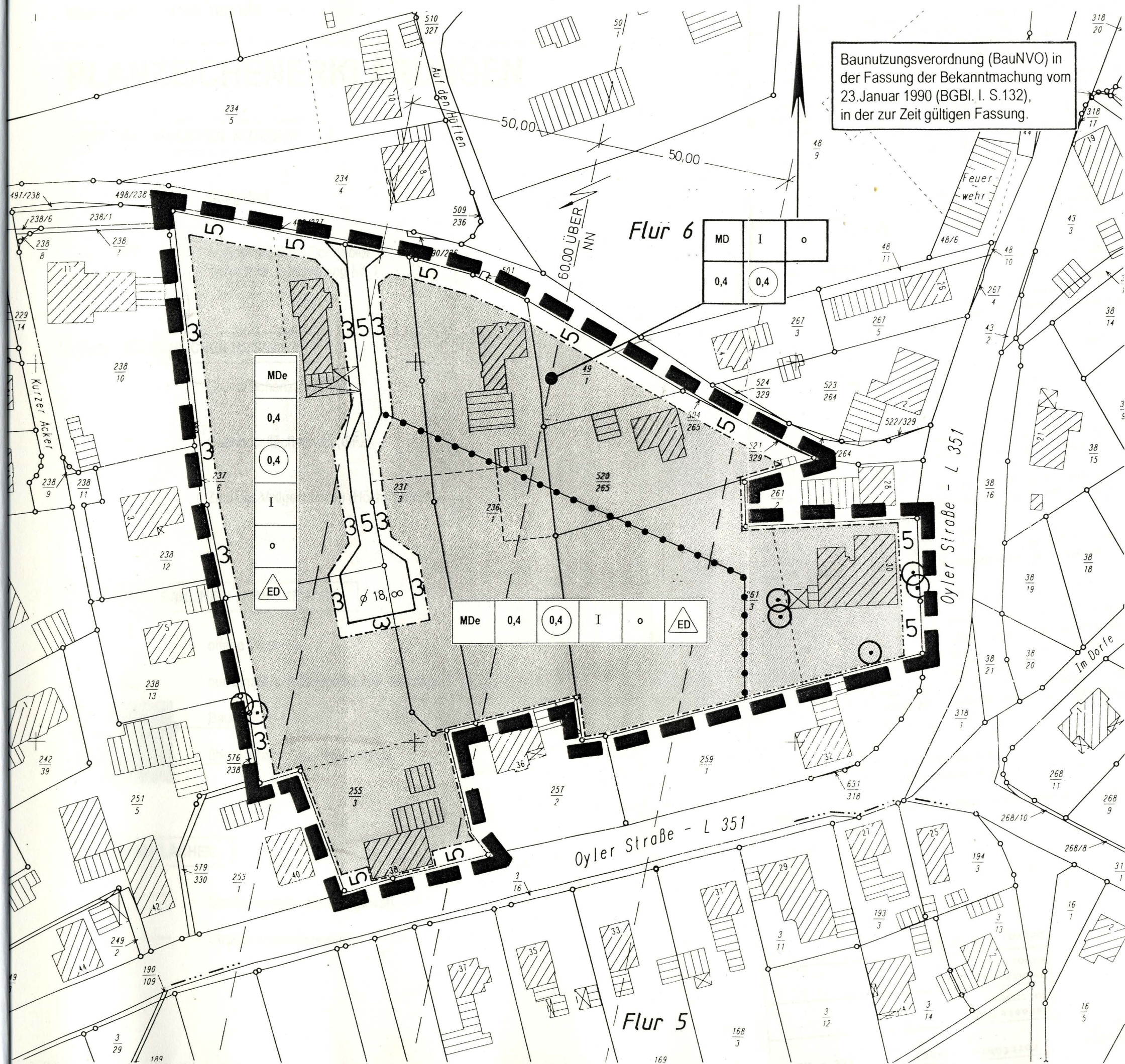
M.: 1 : 5000



LIEGENSCHAFTSKARTE

(VERKLEINERUNG)





GEMEINDE
MARKLOHE

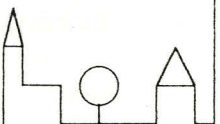
BEBAUUNGSPLAN
NR. 20
"AUF DEN HÜFTEN"
OT. OYLE

PLANZEICHNUNG

MASSSTAB : 1 : 1000
(IM ORIGINAL)

STAND : März 2001

planungsbüro



rolf unger
dipl.-ing./architekt
31608 marklohe
fax 05021/910002

wacholderweg 13
Tel. 05021/911211

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)

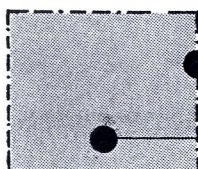
BAUWEISE , BAULINIEN , BAUGRENZEN

o

offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN

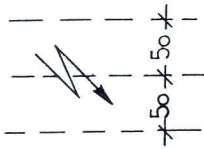


Straßenverkehrsflächen (privat)



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 m² 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, Dülmener 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 m² 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

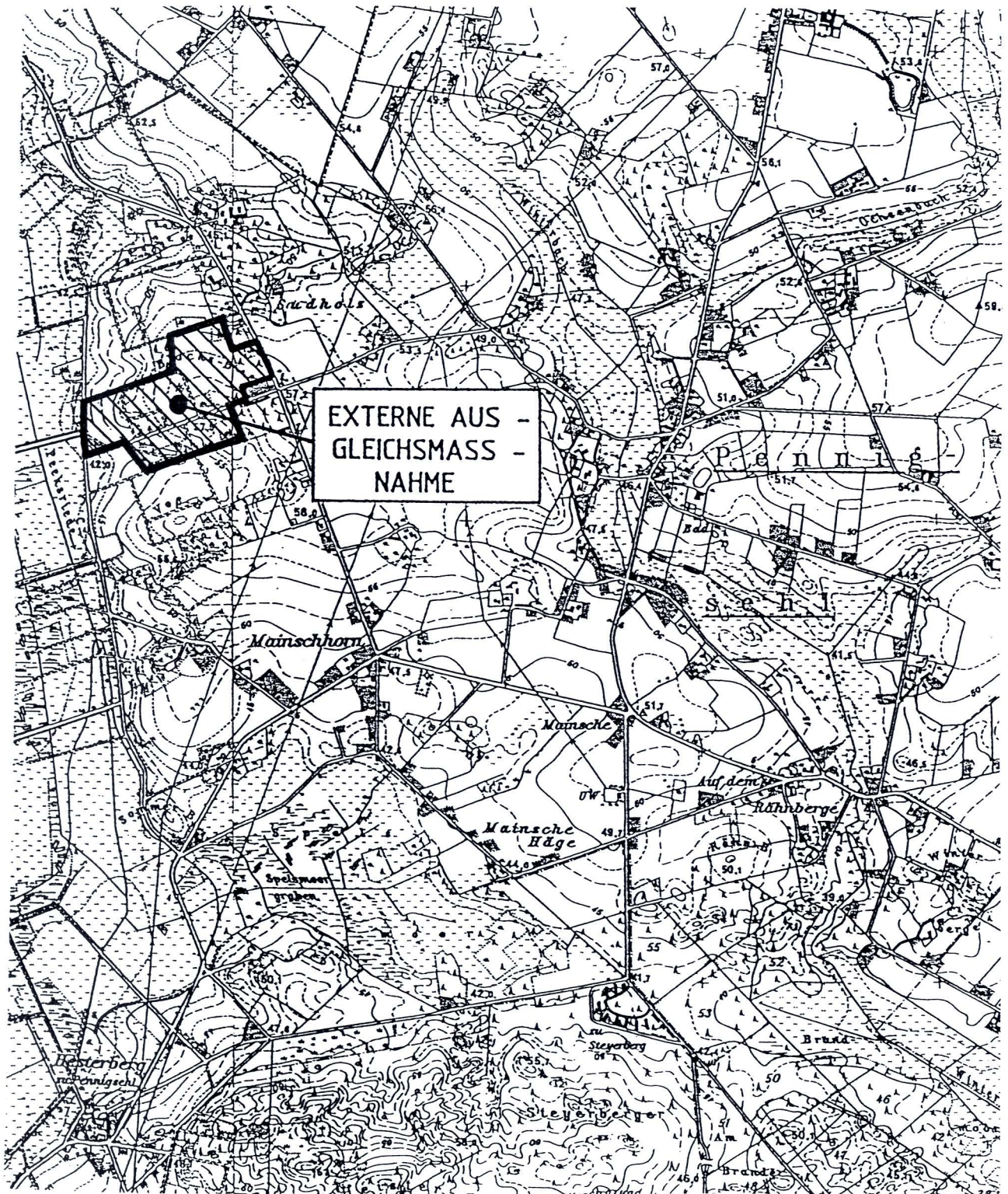
Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Die Bestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes werden beachtet.

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 Plangebietsfläche beträgt 30,00 m über NN.
(e-on Netz GmbH, Postfach 4760, 31275 Lehrte).


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.

Marklohe, den 18. Juni 2001


Bürgermeister




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


Gemeindedirektor

PLANUNTERLAGE

Liegenschaftskarte

Gemarkung **Oyle**, Flur 6

Az.: L-4-713/2000

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 -

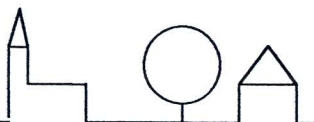
Nienburg, den

Unterschrift

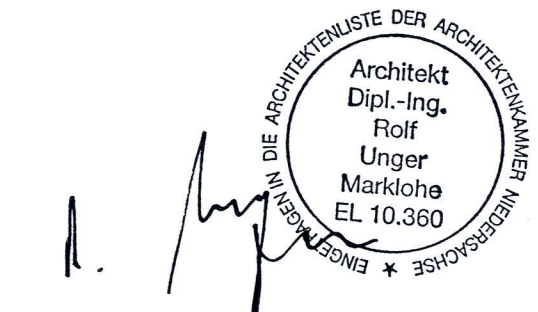
PLANVERFASSER

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