

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Verwaltungsausschuss/ Rat der Gemeinde Marklohe diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 "Seniorenwohnanlage Marklohe", bestehend aus der Planzeichnung mit Planzeichenerklärung sowie den textlichen Festsetzungen und die dazugehörige Begründung in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Marklohe, den
 Gemeindedirektor Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss/ Rat der Gemeinde Marklohe hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 30 "Seniorenwohnanlage Marklohe", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Marklohe, den
 Gemeindedirektor

Plangrundlage
 Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS)
 Maßstab: 1: 1.000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung **LGLN**
 Datum: © 2019
 Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze (mit Stand vom 13.04.2019) vollständig nach. 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. Die Verwirklichung ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (VermG) vom 12.12.2002 (Nds. GVBl. Nr. 1/2003, Seite 5) nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet.

Nienburg, den
 Stephan Kaupmann
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser
 Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 30 "Seniorenwohnanlage Marklohe" wurde ausgearbeitet von der

M O R GbR
 Scheeseler Weg 9
 27356 Rotenburg (Wümme)
 Tel.: 04261-81 91 80
 E-Mail: info@morarchitekten.de

Rotenburg, den
 Oesterling **M O R**
 Planverfasser

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom bis gemäß amtlicher Bekanntmachung vom

Marklohe, den
 Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss/ Rat der Gemeinde Marklohe hat in seiner Sitzung am dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 30 "Seniorenwohnanlage Marklohe" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 30 "Seniorenwohnanlage Marklohe", die Begründung und die verfügbaren umweltbezogenen Informationen haben vom 2019 bis einschließlich 2019 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.

Marklohe, den
 Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss/ Rat der Gemeinde Marklohe hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 "Seniorenwohnanlage Marklohe", mit textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, als Satzung (§10 BauGB) beschlossen.

Marklohe, den
 Gemeindedirektor

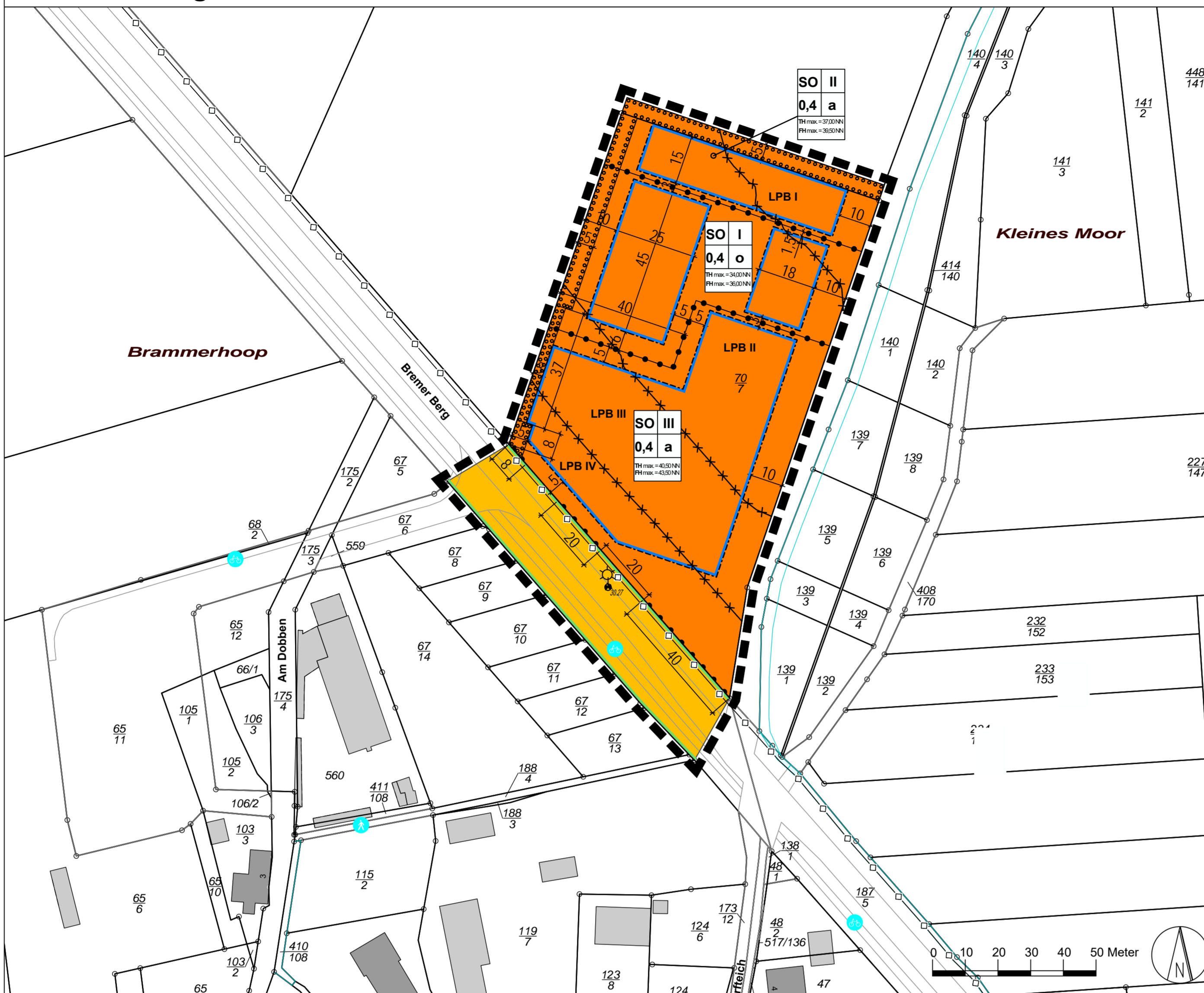
Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am im ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 30 "Seniorenwohnanlage Marklohe" in Kraft.

Marklohe, den
 Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 30 "Seniorenwohnanlage Marklohe" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Marklohe, den
 Gemeindedirektor

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Es gilt die Bauunzugsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990.

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
 Hier: Pflege und Wohnen

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 u. 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

a offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

a abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) vgl. textliche Festsetzung Nr. 2

4. Verkehrsflächen

o Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

o Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

o Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 6 BauGB)

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

o Hauptversorgungsleitung unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 Hier: Harz-Wasserleitung, nachrichtliche Übernahme

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

o Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

o Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche, vgl. Textfestsetzung 6.1

o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	zul. Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
Max. zul. Traufhöhe als NN-Höhe	Max. zul. Firsthöhe als NN-Höhe

8. Kennzeichnung ohne Normcharakter

o vorhandene Grundstücksgrenzen

o Flurstücksnummern

o vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden

o Bemaßung in Metern

o Höhenfestpunkt (30,27 m ü.NN)

o Kennzeichnung Fahrradweg

o Kennzeichnung Fußweg

Hinweise

1. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde

Im Plangebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises.

Werden bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tonscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Stenkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angetroffen, so sind diese gemäß § 14 (1) Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nienburg anzuzeigen.

Bodenfunde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung über das weitere Vorgehen zu schützen.

2. Altablagerungen

Treten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Nienburg zu benachrichtigen.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und § 11 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO): Pflege und Wohnen

Zulässig sind Einrichtungen für Pflege, Tagespflege, betreutes Wohnen und Wohnen sowie untergeordnet zugeordnete Dienstleistungen wie beispielsweise Café, Krankengymnastik, Fußpflege oder Friseur.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §22 und 23 BauNVO)

2.1. Offene Bauweise:
 In der offenen Bauweise (o) sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge darf maximal 50 m betragen.

2.2. Abweichende Bauweise:
 In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge darf 50 m überschreiten.

2.3. Überbaubare Grundstücksfläche:
 Auf den nicht überbaubaren Flächen sind gem. §23 Abs. 5 BauNVO Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §19 BauNVO)

Innerhalb des Sondergebietes wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die GRZ ist bezogen auf die gesamte Sondergebietsfläche zu ermitteln. Die gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zul. Überschreitung ist anwendbar.

4. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§16 und 18 BauNVO)

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sind maximal zul. Höhen bezogen auf NN. Ein Referenzpunkt mit einer Höhe von 30,27 m üNN an der südlichen Grundstückszufahrt zur Straße "Bremer Berg" wurde in die Planzeichnung (§ 18 Abs. 1 BauNVO) aufgenommen. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der Verlängerung der Wandaußenfläche und der Oberkante der Dachhaut bezogen auf den genannten Bezugspunkt. Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe bleiben Antennen, Schornsteine und sonstige Sonderbauteile unberücksichtigt.

5. Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

5.1 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind zu 100% mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie einer Ansaat zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (vgl. Pflanzliste). Die Pflanz- und Reihenabstände betragen 1,5 m x 1,5 m. Das Verhältnis von Baum- zu Straucharten beträgt 30 : 70.

Die Pflanzungen haben mit Baumschulware - Pflanzgut des nordwestdeutschen Tieflandes zu erfolgen. Die Ansaat hat mit einer Regio-Saatgutmischung – UG 01 – Nordwestdeutsches Tiefland - zu erfolgen.

Pflanzliste:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume:		
Betula pendula	Sandbirke	ver. Heister, Höhe 150-200 cm
Quercus robur	Stieleiche	ver. Heister, Höhe 150-200 cm
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	ver. Heister, Höhe 150-200 cm
Sträucher:		
Corylus avellana	Haselnuss	2 x ver., 80-100 cm
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	2 x ver., 60-100 cm
Prunus spinosa	Schlehe	2 x ver., 60-100 cm
Rhamnus frangula	Faulbaum	2 x ver., 60-100 cm
Rosa canina	Hundsrose	2 x ver., 60-100 cm
Salix caprea	Salweide	2 x ver., 60-100 cm
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	2 x ver., 60-100 cm

5.2 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist auf max. 50 m² eine Überbauung durch Freiflächenanlagen oder untergeordnete Bauteile zulässig.

6. Immissionschutz/ Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das Plangebiet liegt in einem durch Verkehrslärm vorbelasteten Bereich.

Bei der Neuerrichtung oder Sanierung von schutzbedürftigen Gebäuden sind folgende Punkte zu beachten:

6.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche I bis IV gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden Schalldämm-Maß R'W,res entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich (Lp)	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R'W,res (dB)	
		Außenbauteil-Wohnräume	Bürosräume und ähnliches
I	55-58	30	-
II	58-60	30	30
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besondere Nachweise bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

6.2 In Schlafräumen sind ab Lärmpegelbereich III und somit in einem Abstand von ca. 45 m zur Verkehrsfläche der Straße „Bremer Berg“ schalldämpfende Lüftungssysteme oder vergleichbare Systeme vorzusehen, die mit einem dem Schalldämmmaß der Fenster entsprechenden Einflügelungsmaß ausgestatten sind, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.

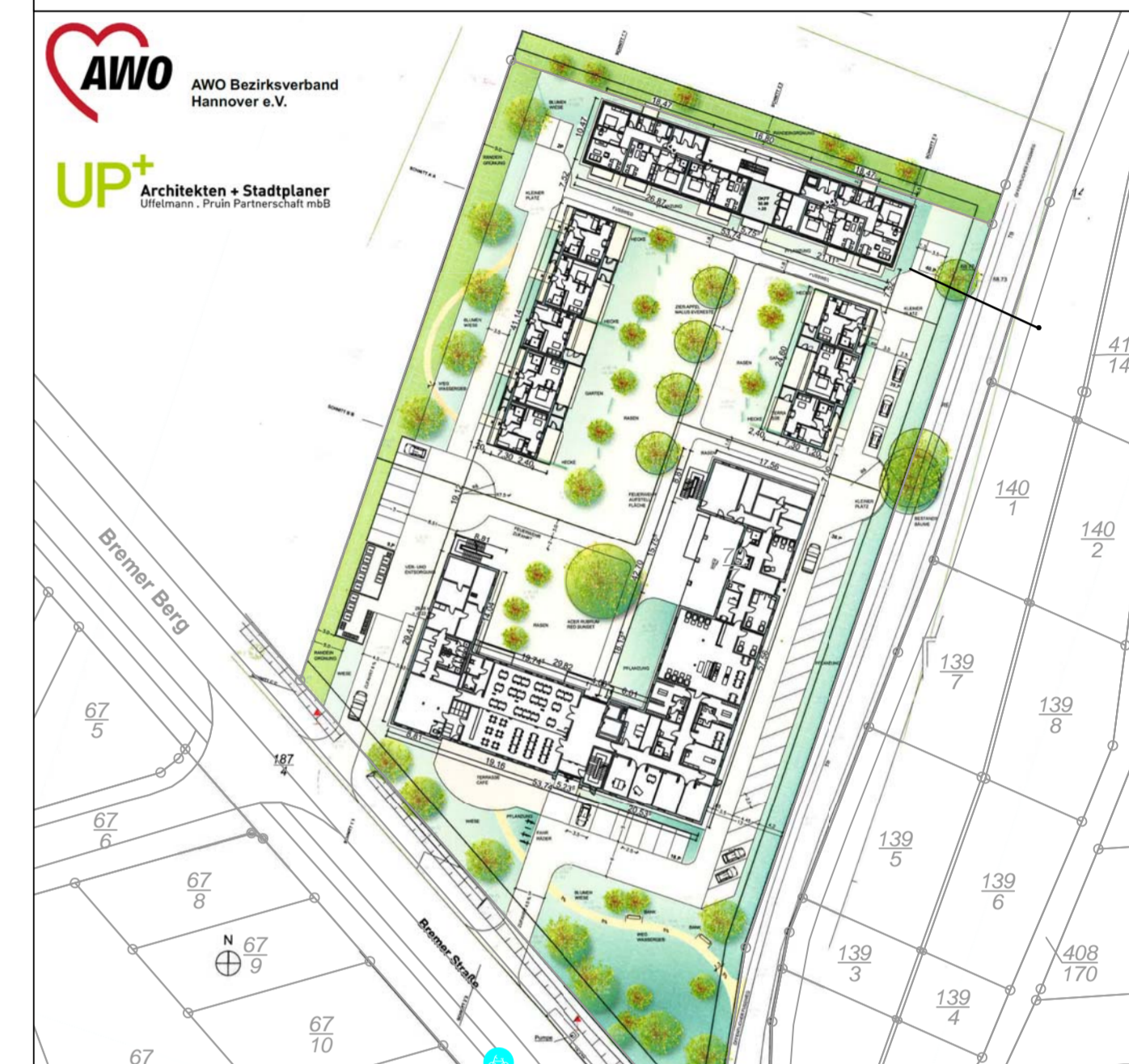
6.3 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgesehen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmung vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert.

7. Umsetzung der Planung (§ 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3a BauGB)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind gem. § 12 Abs. 3a BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

- Externe Kompensationsmaßnahmen**
 Die Kompensation des durch die Bauleitplanung hervorgerufenen Eingriffs erfolgt im Flächenpool des Landkreises Nienburg. (Der Kompensationsbedarf wird nach dem Osnabrücker Modell ermittelt und mit Angaben zur Lage und Bezeichnung der Poolflächen nach Abarbeitung der Eingriffsregelung ergänzt.)
- Kampfmittel**
 Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, zu informieren.
- Schutz der Fernwassertransportleitung**
 Zum Schutz der Wassertransportleitung Söse – Nord sind jegliche Erschließungsarbeiten im Bereich der Straße „Bremer Berg“ im Vorfeld mit den Harzwasserwerken als Leitungsbetreiber abzustimmen.
- Einsichtnahme von DIN-Vorschriften**
 Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegende Din Norm 4109 "Schallschutz im Hochbau" liegt zu Einsichtnahme bei der Verwaltung der Samtgemeinde Marklohe, Rathausstr. 14, 31608 Marklohe, während der üblichen Öffnungszeiten vor.

Übersicht Vorhaben- und Erschließungsplan M 1: 1.000





Gemeinde Marklohe

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 "Seniorenwohnanlage Marklohe"

Entwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
 Stand: Entwurf Oktober 2019

Übersichtskarte mit der Abgrenzung des Geltungsbereiches M 1: 5.000

