

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKKomVG) hat der Rat der Gemeinde Marklohe diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Gewerbegebiet Lemke", bestehend aus der Planzeichnung mit Planzeichenerklärung sowie den textlichen Festsetzungen und die dazugehörige Begründung in seiner Sitzung amals Satzung beschlossen.

Das Planverfahren wurde gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Marklohe, den

Bürgermeister Ballandat
Gemeindedirektorin Dr. Bast-Kemmerer

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Marklohe hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Gewerbegebiet Lemke", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Marklohe, den

Gemeindedirektorin Dr. Bast-Kemmerer

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 24.08.2019) vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Die Vervielfältigung ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Gewerbegebiet Lemke" wurde ausgearbeitet von der M O R GbR
Scheeßeler Weg 9
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261-81 91 80
E-Mail: info@morarchitekten.de

Rotenburg, den

Oesterling
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Marklohe hat in seiner Sitzung am der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Gewerbegebiet Lemke" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Gewerbegebiet Lemke" und die Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Marklohe, den

Gemeindedirektorin Dr. Bast-Kemmerer

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Marklohe hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Gewerbegebiet Lemke", mit textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, als Satzung (§10 BauGB) beschlossen.

Marklohe, den

Gemeindedirektorin Dr. Bast-Kemmerer

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am im ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Gewerbegebiet Lemke" in Kraft.

Marklohe, den

Gemeindedirektorin Dr. Bast-Kemmerer

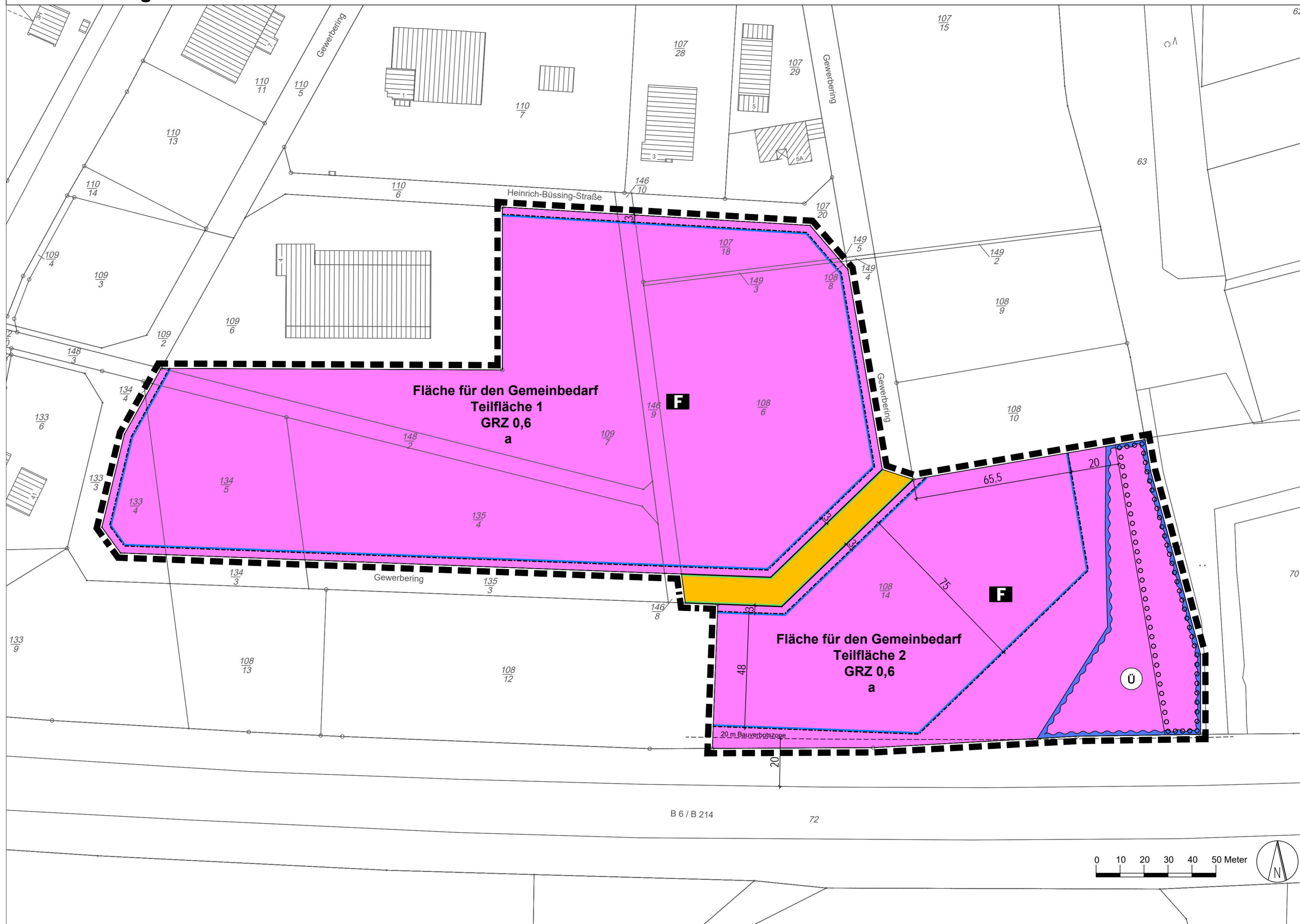
Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Gewerbegebiet Lemke" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Marklohe, den

Gemeindedirektorin Dr. Bast-Kemmerer

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990.

1. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 u. 19 BauNVO)

2. Bauweise, Baugrenzen

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

a abweichende Bauweise, vgl. Textfestsetzung Nr. 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)

3. Flächen für den Gemeinbedarf

F Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Feuerwehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

4. Verkehrsflächen

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

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

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Ü hier: vorläufig festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Weser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

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

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

7. Sonstige Planzeichen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

8. Kennzeichnung ohne Normcharakter

+ vorhandene Grundstücksgrenzen

99/2 Flurstücksnummern

▨ vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden

20 Bemaßung in Metern

Hinweise

1. Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit In Kraft treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet Lemke“ treten entgegengesetzte Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 18 (rechtskräftig seit 13.10.2000) außer Kraft.

2. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden archaischer Bodenfunde vermutet. Auf das Niedersächsische Denkmalschutz (NDSchG) § 6 "Erhaltungspflicht" und § 13 "Erarbeiten" wird besonders hingewiesen. In den Boden eingreifenden Erarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalsrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nienburg.

3. Hochwasserschutz

In den auf der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Weser sind die Schutzvorschriften der §§ 78a und 78 b WHG zu beachten.

4. Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist dem Grundwasser mittels Versickerung wieder schadlos zuzuführen. Dies gilt z. B. für Dachflächen und sonstige versiegelte Flächen von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist. Für stark beanspruchte Flächen können weitergehende Anforderungen (Vorreinigung in entsprechenden Anlagen/ sonstige Vorbehandlung) erforderlich sein.

Ist eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nachweislich nicht möglich, so kann das anfallende Niederschlagswasser ausnahmsweise über die öffentliche Regenwasserkanalisation abgeleitet werden.

5. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist Beeinträchtigungen durch Straßenverkehrslärm von der B6 ausgesetzt. Im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die zulässigen Immissionsgrenzwerte nach § 2 Absatz 1 der 16. BImSchV eingehalten werden. Sofern von den Orientierungswerten nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 abgewichen wird, ist sicherzustellen, dass ein hinreichender Immissionsschutz durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen) insbesondere für schutzbedürftige Räume wie Büroräume oder sonstige Schlaf- und Aufenthaltsräume erfolgt.

Textliche Festsetzungen

1. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf Teilfläche 1 und Teilfläche 2 mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ist die Errichtung von baulichen Anlagen für die Feuerwehr zulässig, die dem Brandschutz, dem Katastrophenschutz oder dem Rettungswesen dienen. Dies können z. B. sein:

- Rettungswachen mit Leitstellen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal
- Sozialräume für Bereitschafts- und Aufsichtspersonal
- Schulungs-, Büro- und Seminarräume
- Fahrzeughallen für die Unterbringung und Pflege von Fahrzeugen, sowie von Geräten und Material
- Werkstätten
- Waschhallen
- Stellplätze oder
- sonstige der o. g. Nutzungsbestimmung dienende Anlagen.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf Teilfläche 2 ist ergänzend die Einrichtung eines Dorfgemeinschaftshauses zulässig.

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

In der abweichenden Bauweise (a) sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.

3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten flächendeckend im Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die mindeste Pflanzqualität beträgt für Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, 100- 125 cm hoch und für Sträucher: verpflanzter Strauch, 3 Triebe, 60- 100 cm hoch. Nichtanwachsende Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Standortgerechte, heimische Gehölze:

Bäume (überwiegend baumartig wachsend):

Alnus glutinosa	Schwarzleite
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher (überwiegend strauchartig wachsend):

Acer campestre	Feldahorn
Frangula alnus	Faulbaum
Ilex aquifolium	Stechpalme
Lonicera periclymenum	Geißblatt
Prunus padus	Traubenerdbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus agg.	versch. Brombeeren
Sarothamnus scoparius	Besenginster
Sorbus aucuparia	Eberesche

Gemeinde Marklohe

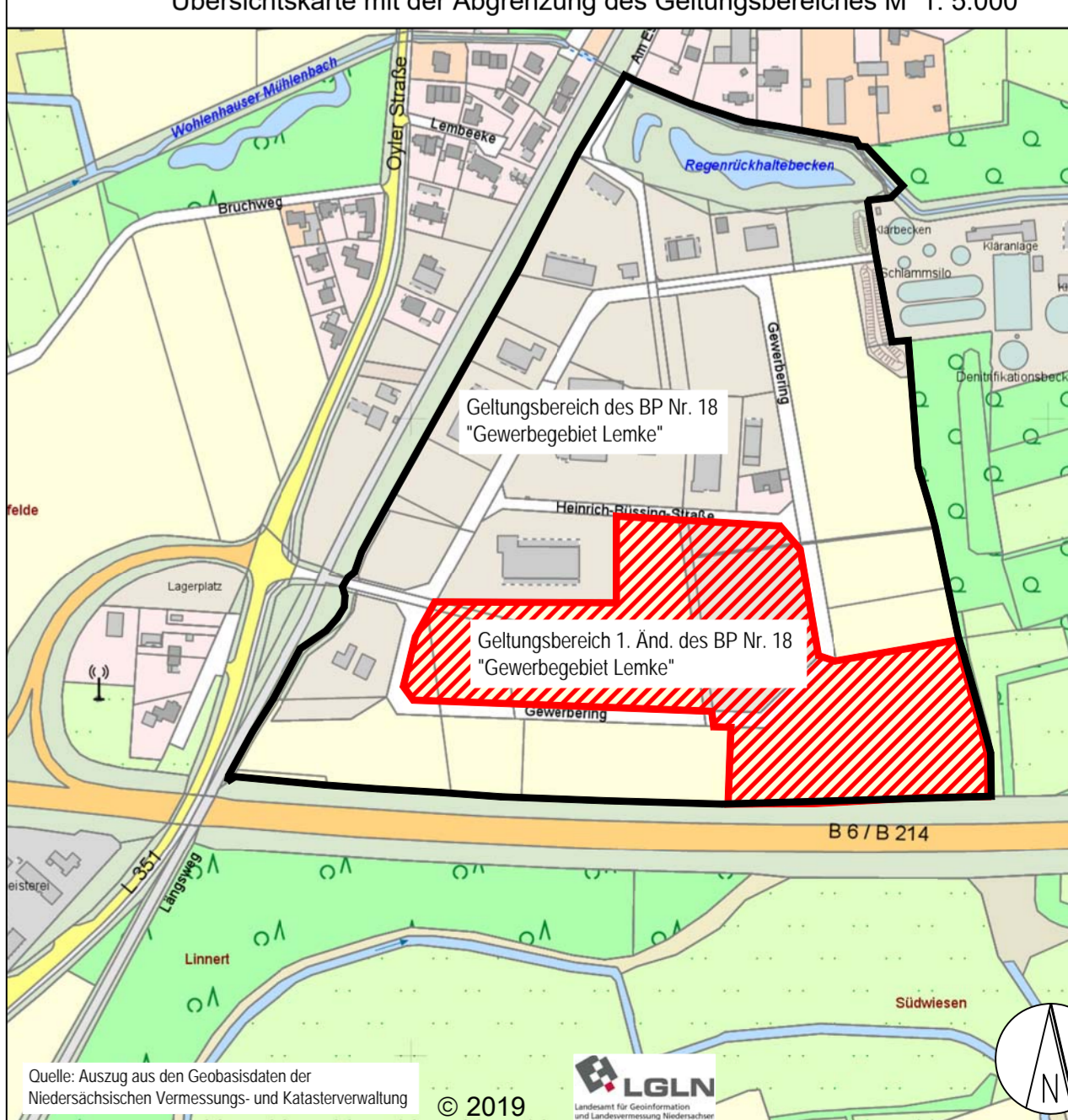
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Gewerbegebiet Lemke"

aufgestellt als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB

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

Stand: 30. April 2020

Übersichtskarte mit der Abgrenzung des Geltungsbereiches M 1: 5.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019 LGLN