

## PLANZEICHEN nach der PlanzV90

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,25 Grundflächenzahl  
**z.B. II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
**z.B. (3)** Geschossflächenzahl als Höchstmaß  
**H 9m** Gebäudehöhe über OKFF als Höchstmaß

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

**E** Nur Einzelhäuser zulässig  
 Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen, öffentlich  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich  
 Rad- und Fußweg  
 Anl. Anlieger und Andienungsverkehr sowie jegliche Ver- und Entsorgungs-, Rettungs- und Notfahrzeuge  
 M Müllbereitstellungsfläche  
 Private Verkehrsfläche, belastet mit festgesetztem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgung für den Bau und die Unterhaltung von Ver- und Versorgungsleitungen

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen  
 Öffentlich

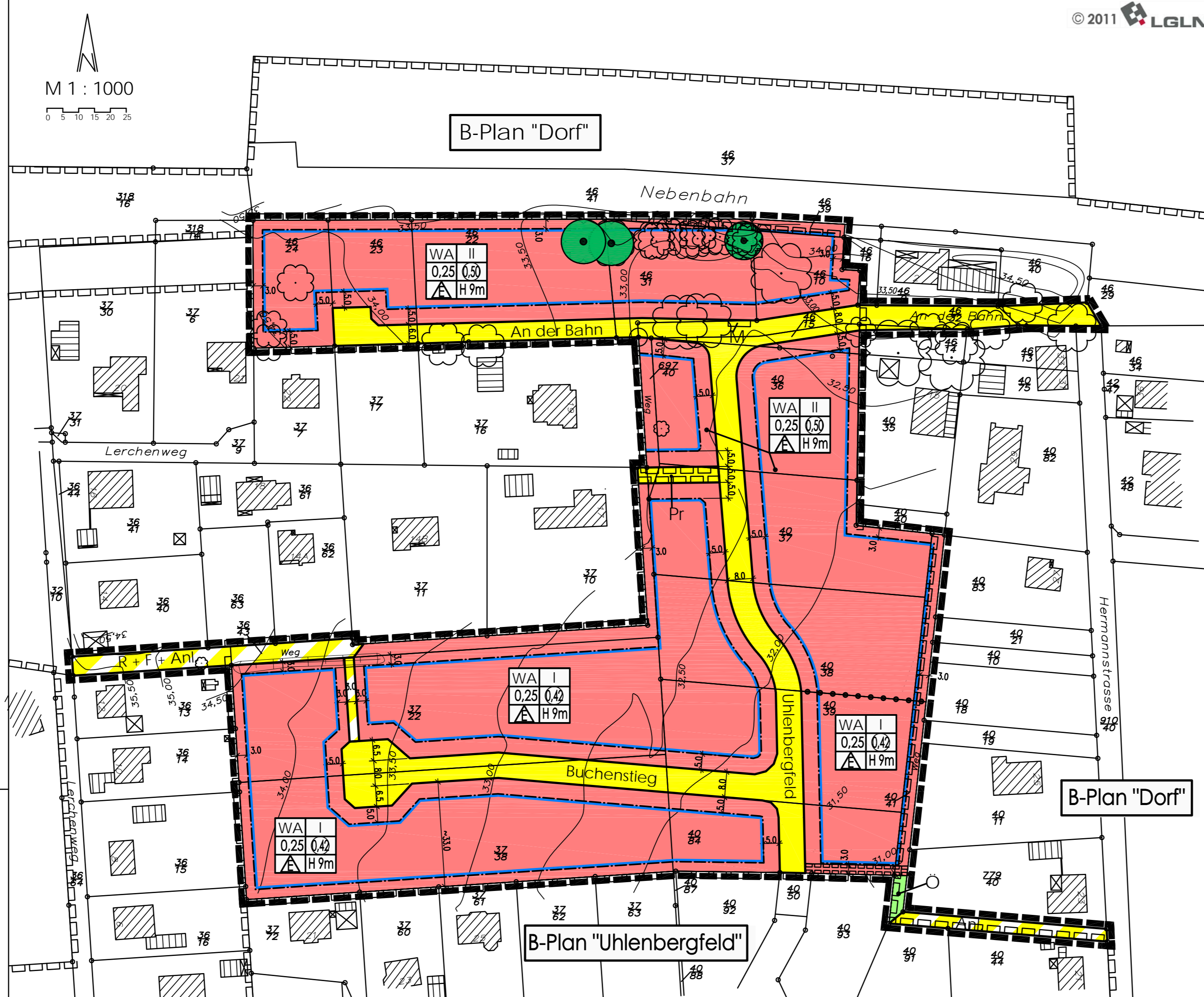
13. Flächen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 6 BauGB)

Baum zu erhalten

15. Sonstige Planzeichen

Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

M 1 : 1000  
 0 5 10 15 20



## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Aufgrund des § 56 i.V.m. §§ 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Uhlenbergfeld-Nord“ nachfolgende besondere Anforderungen an die Gestaltung gestellt.

### 1.0 Außenwände

1.1 Bei Hauptgebäuden sind Außenwände von mindestens 2,0 m Höhe über der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFF) zu erstellen.

1.2 Außenwände von Hauptgebäuden sind aus Vormauerziegeln in den Farben rot bis rotbraun (Herstellangaben) oder mit verputzten Flächen mit folgenden RAL-Farben herzustellen:  
 1001, 1002, 1005, 1013, 1014, 1015, 1034, 2001, 2003, 2010, 2011, 3012, 7035, 7038, 7044, 7047, 9001, 9002, 9016, 9018.  
 Holz mit unpigmentierten Anstrichen ist in einem Anteil von höchstens 40 % der Gesamtfassade abzüglich der Fenster und Türöffnungen zulässig. Außenwände aus Holzfachwerk mit Aufschungen aus roten bis rotbraunen Vormauerziegeln sind zulässig.

1.3 Glänzende oder glasierte Oberflächen sind unzulässig. Abweichend davon sind Glasanbauten, Wintergärten, Solar- und Fotovoltaikflächen zulässig.

### 2.0 Dächer

2.1 Bei Hauptgebäuden sind Hauptdachflächen nur mit Neigungen ab 15° zulässig.

2.2 Dächer der Hauptgebäude sind mit Tonziegeln oder Betondachsteinen in den Farben Rot bis Rotbraun (Herstellangaben) oder Dunkelgrau bis Schwarz auszuführen. Hochglänzende Oberflächen sind nicht zulässig. Sonnenkollektoren, Fotovoltaikanlagen und andere Anlagen zur Energiegewinnung sind allgemein zulässig.

### 3.0 Nebengebäude, Carports und Garagen

3.1 Für Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude wird eine maximale Höhe von 5,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

3.2 Bis zu einer Grundfläche von 13 m² bestehen für Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude keine weiteren Vorschriften über die Gestaltung. Ausgenommen hiervon sind Anbauten von Garagen und sonstigen Nebengebäuden (nicht Carports) an das Hauptgebäude: Für deren Außenwände sind das Material und der Farbton der Außenwände des Wohngebäudes zu übernehmen.

3.3 Bei einer Grundfläche von über 13 m² bestehen für Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude folgende weitere Vorschriften über die Gestaltung: Materialien und Farben der Dacheindeckung und der Außenwände sind dem Hauptgebäude entsprechend auszuführen. Für Carports und frei stehende Garagen und frei stehende sonstige Nebengebäude ist auch eine Außenwandgestaltung aus Holz in Naturtönen oder dunklen konventionellen Farbtonen zulässig. Zulässig sind außerdem generell begrünzte Flachdächer sowie Anlagen zur solaren Nutzung.

3.4 Bei einer Grundfläche von über 40 m² sind Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude zusätzlich mit optischen deutlich wahrnehmbaren Unterbrechungen zu versehen.

### 4.0 Einfriedungen

4.1 Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind nur als Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen, Metallzäune, Findlingsmauern oder vertikal gegliederte Holzäune zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 2,0 m nicht überschreiten. Zäune dürfen nicht höher als 1,4 m sein.

### 5.0 Ordnungswidrigkeiten

Eine Ordnungswidrigkeit begeht, wer den Ziffern 1.0 bis 4.1 dieser Bauvorschrift vorsätzlich oder fahrlässig zuwider handelt (§ 91 Abs. 3 und 5 NBauO).

## VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Rat der Gemeinde Marxen hat in seiner Sitzung am 23.02.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans „Uhlenbergfeld-Nord“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Marxen, den 12.10.2011  
 gez. Jedamski  
 Bürgermeister

**Planunterlagen**  
 Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1.000 für Gemarkung Marxen, Flur 4  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Herausgeber:  
 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.  
 Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keine Erlaubnis bedarf

- die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
- die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen ... (Auszug aus § 5 Abs. 3 NVermG)

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juni 2011). 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.

Winsen (Luhe), den 05.10.2011

- Vermessungsingenieur -  
 gez., Siemer  
 Unterschrift

Planverfasser  
 Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

BÜRO SCHILD · Inh. Arne Topp · Stadt- und Landschaftsplanung  
 Große Bäckerstraße 23 · 21335 Lüneburg  
 Tel. 04131/263117-0 · Fax 263117-9 · Planung@BueroSchild.de

Lüneburg, den 10.10.2011  
 gez. Topp  
 Planverfasser

**Öffentliche Auslegung**  
 Der Rat der Gemeinde Marxen hat in seiner Sitzung am 04.07.2011 dem Entwurf des Bebauungsplans „Uhlenbergfeld-Nord“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 18.07.2011 bis 31.08.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Marxen, den 12.10.2011  
 gez. Jedamski  
 Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Gemeinde Marxen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.09.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Marxen, den 12.10.2011  
 gez. Jedamski  
 Bürgermeister

**Bekanntmachung**  
 Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03.11.2011 im Amtsblatt Nr. 44/2011 für den Landkreis Harburg bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 03.11.2011 in Kraft getreten.

Marxen, den 04.11.2011  
 gez. Jedamski  
 Bürgermeister

**Verletzung von Vorschriften**  
 Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Marxen, den .....  
 Bürgermeister

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Grenzen benachbarter Bebauungspläne

## DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- vorhandene Bebauung
- Böschung
- Baumkronen, geschätzt
- Hohenlinie, z. B. 26,0 m ü. NN.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Bauliche Nutzung

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Nicht störende Handwerksbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden. Im allgemeinen Wohngebiet sind nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (5, 6) BauNVO

1.2 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 750 qm.

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

1.4 Als Bezugspunkt für bauliche Anlagen gilt die Oberkante der fertig hergestellten öffentlichen Straßenverkehrsfläche, über die die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt. Maßgeblich ist der Mittelpunkt jener Grundstückseite.

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

1.5 Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFF) muss mindestens 0,15 m und höchstens 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

1.6 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände ganz zuzurechnen.

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 (3) BauNVO

1.7 Ausnahmsweise kann eine GRZ von maximal 0,3 zugelassen werden, wenn eine GFZ von 0,3 eingehalten wird.

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

1.8 Auf Baugrundstücken, für die eine Ausnahme gemäß 1.7 zugelassen wurde, darf die Gesamtversiegelungsquote gemäß § 19 (4) BauNVO (GRZ 2) 42 % nicht überschreiten.

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

1.9 Im allgemeinen Wohngebiet ist das Errichten von Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur in einem Abstand von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Ausgenommen hiervon sind Grundstückseinfriedungen. Nebenanlagen mit einer Grundfläche von höchstens 6 m² müssen lediglich einen Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

§ 12 (6) und § 14 BauNVO

### 2. Grünordnung

2.1 Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Eine Entnahme ist nur zur Gefahrenabwehr zulässig. Für entnommene Bäume ist Ersatz in Form von großkronigen, einheimischen Laubbäumen gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Der Stammdurchmesser der ersatzweise zu pflanzenden Bäume darf 10 cm nicht unterschreiten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1:1 vorzusehen. Bei allen baulichen Maßnahmen ist die Beachtung der DIN 18 920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu gewährleisten.

§ 9 (1) Nr. 25b BauGB

2.2 Im Kronentraufbereich der zu erhaltenden Bäume sind Abgrabungen und/oder Geländeaufhöhungen, bauliche Anlagen jeglicher Art und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie die Veriegelung von Flächen unzulässig.

§ 9 (1) Nr. 25b BauGB

2.3 Im Straßenraum sind zehn standortheimische Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten, zu pflegen und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

2.4 In einem Streifen von 5,0 m Breite entlang der Straßenbegrenzungslinien ist auf den angrenzenden Baugrundstücken je ein Obstbaum oder ein großkroniger, standortheimischer Laubbäum zu pflanzen, wenn die Straßenseite des Grundstücks länger als 8,0 m ist. Die angepflanzten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

### 3. Boden- und Grundwasserschutz

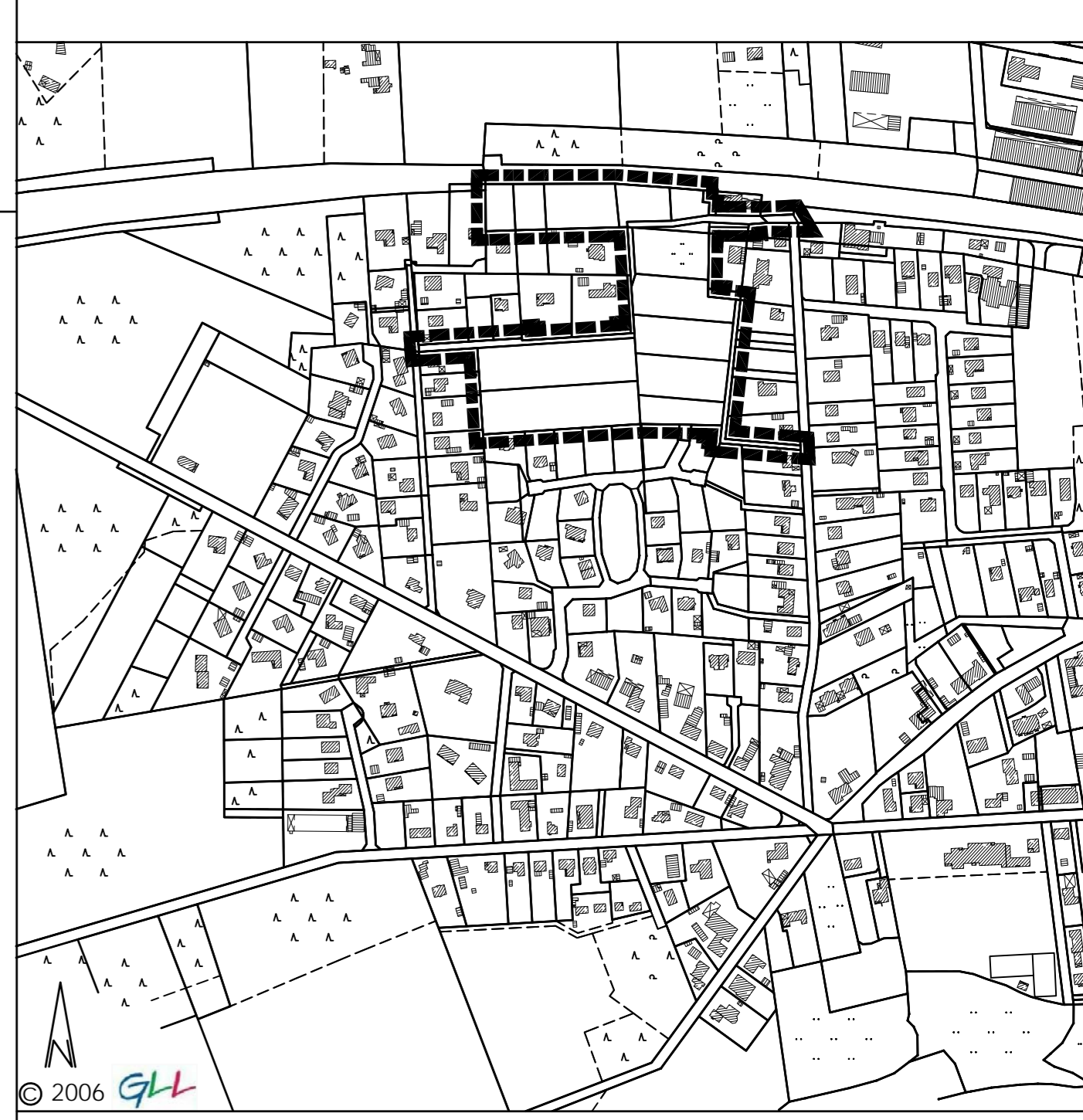
3.1 Der bei Baumaßnahmen anfallende belebte Boden ist so weit möglich als Deckschicht auf Vegetationsflächen oder als Pflanzsubstrat innerhalb des Plangebietes wieder zu verwenden. Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1 BBodSchG

3.2 Das Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten oder auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Ist eine vollständige Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich, kann das nicht versickernde Wasser gedrosselt zur öffentlichen Straßenentwässerung abgeführt werden.

§ 9 (1) Nr. 14 BauGB i. V. m. § 1 BBodSchG

# GEMEINDE MARXEN LANDKREIS HARBURG BEBAUUNGSPLAN "UHLBERGFELD-NORD" MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT



Übersichtsplan M 1 : 5 000  
 Geltungsbereich Bebauungsplan

BÜRO SCHILD  
 Inh. Arne Topp  
 Stadt- und Landschaftsplanung  
 Große Bäckerstr. 23 · 21335 Lüneburg  
 Tel. 04131/263117-0 · Fax 263117-9  
 E-Mail Planung@BueroSchild.de

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Marxen diesen Bebauungsplan „Uhlenbergfeld-Nord“ (bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften) als Satzung beschlossen.

Marxen, den 12.10.2011  
 gez. Jedamski  
 Bürgermeister  
 .....  
 Siegel

## HINWEISE

- Der durch den Bebauungsplan „Uhlenbergfeld-Nord“ mit örtlicher Bauvorschrift überplante Bereich des Bebauungsplans „Dorf“ tritt außer Kraft. Die bestimmende Grenze zwischen dem Bebauungsplan „Uhlenbergfeld-Nord“ und dem Bebauungsplan „Dorf“ und „Uhlenbergfeld“ wird durch den Bebauungsplan „Uhlenbergfeld-Nord“ festgelegt.
- Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 14 NDSchG die Denkmalbehörde, die Gemeinde oder der Beauftragte für die archäologische Denkmalpflege zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen des Benachrichtigten in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Rechtsgrundlagen:  
 - Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004  
 zuletzt geändert am 22.07.2011  
 - Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990  
 zuletzt geändert am 22.07.2011  
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990  
 in der jeweils aktuellen Fassung