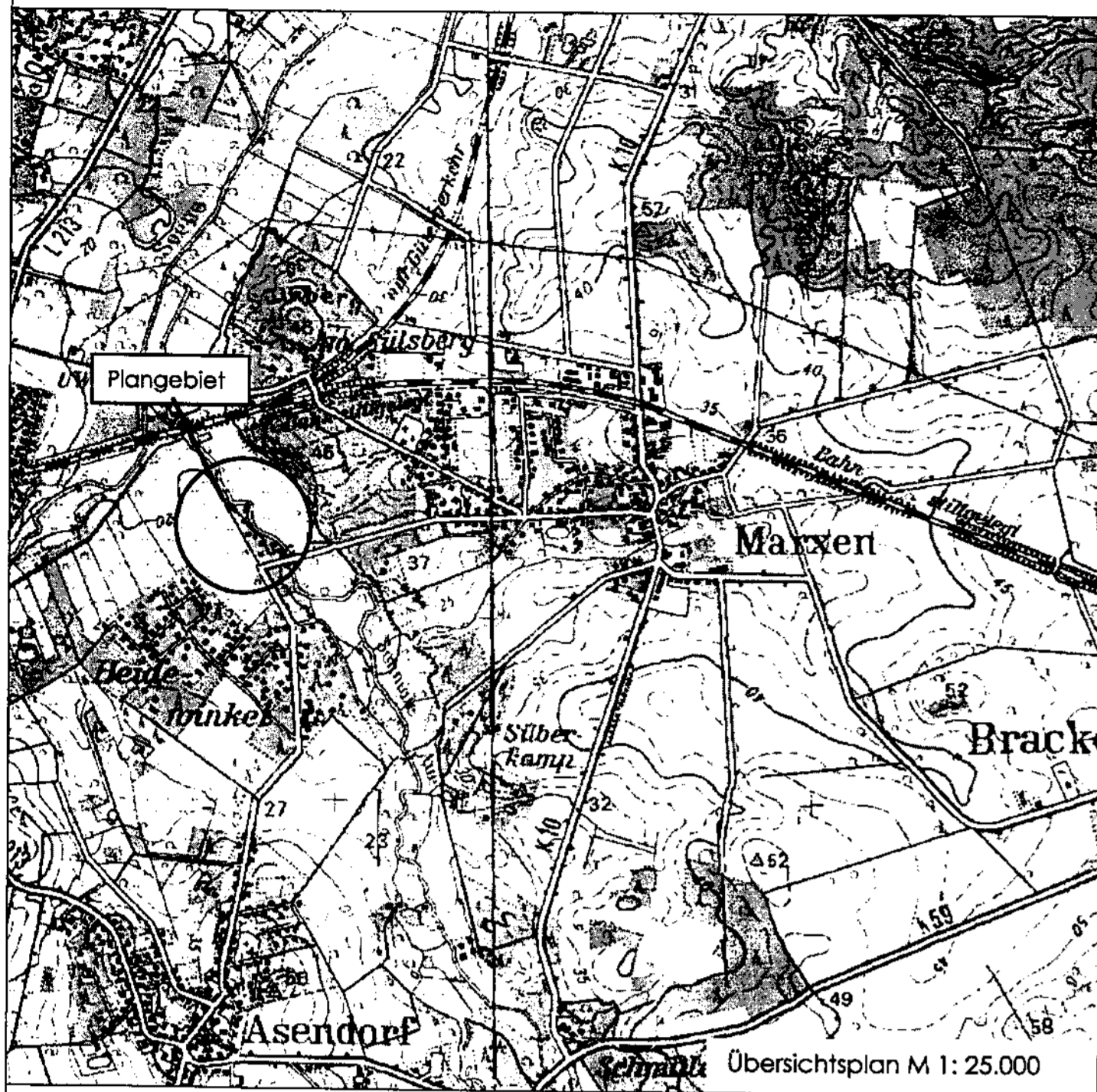


GEMEINDE MARXEN  
LANDKREIS HARBURG  
BEBAUUNGSPLAN  
"AN DER AUE"



MEYER ARC · LÜNEBURG  
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU  
Neuetorstraße 3 21339 Lüneburg  
Tel. 04131/24306-0 Fax 37474  
E-Mail: stadtbau@meyer-arc.de

HINWEISE

Das Erfordernis für diese Bauleitplanung ergibt sich in erster Linie aus sozialen Gesichtspunkten aufgrund der jahrzehntelangen Verfestigung der baulichen Anlagen. Der vorliegende Entwurf hat das Ziel, vorhandene bauliche Anlagen dauerhaft abzusichern, Rechtmäßigkeit zu erreichen und eine städtebauliche Ordnung herzustellen. Die untere Bauaufsichtsbehörde hat zugesichert, von dem Vollzug zur Beilegung der unregelmäßigen baulichen Anlagen abzusehen, solange die Gemeinde die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgversprechend betreibt.

Das Planungsbüro orientierte sich bei der Planung an den Empfehlungen des Leitfadens "Bauordnungsrechtliche und bauplanungsrechtliche Behandlung ungenutzter Baulen im Landkreis Harburg" (Herausgeber: Niedersächsisches Ministerium für Frauen, Arbeit und Soziales), im Folgenden zur Vereinfachung als "Leitfaden" bezeichnet. Der Leitfaden gibt die Empfehlung, einen textlichen Bebauungsplan für Gebiete aufzustellen, in denen die vorhandene Wohn- und Wochenendausnutzung gesichert werden soll. Der textliche Bebauungsplan für dieses Gebiet umfasst die zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehörigen Flurstücke, deren räumliche Zuordnung sich aus dem beigefügten Übersichtsplan ergibt. Neben textlichen Festsetzungen und Übersichtsplan enthält der Bebauungsplan außerdem die Präambel, die Verfahrensmerkmale und die Begründung.

Rechtsgrundlagen für die Erstellung dieses Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.07.1997, die Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23.01.1990, die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 13.07.1995 und das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) vom 21. März 2002 in der jeweils aktuellen Fassung.

Wenn während der Erarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz die Denkmalbehörde, die Gemeinde oder der Beauftragte für die archäologische Denkmalpflege zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle ist bis zum Eintreffen des Benachrichtigten in unverändertem Zustand zu erhalten.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Marxen am 22.04.2004 diesen Bebauungsplan "An der Aue" als Satzung beschlossen:

Marxen, den 19.05.2004

*Johann*  
Bürgermeister



EVANGELISCHER PLAN DER AUE NIEDERSACHSISCHE BODENREGULIERUNG

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Marxen hat in seiner Sitzung am 17.04.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.04.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Marxen, den 1.5.2002



*Johann*  
Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von MEYER ARC LÜNEBURG Büro für Architektur + Städtebau  
Dipl. Ing. Architekten Heini Meyer, Birgit Meyer-Thaut M.Arch.  
Neuetorstraße 3, 21339 Lüneburg  
Internet: www.meyer-arc.de E-Mail: info@meyer-arc.de

Lüneburg, den 18.05.2004

*Johann*  
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Marxen hat in seiner Sitzung am 06.11.2003 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.11.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 21.11.2003 bis 14.01.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Marxen, den 15.01.2004



*Johann*  
Bürgermeister

EVANGELISCHER PLAN DER AUE NIEDERSACHSISCHE BODENREGULIERUNG

Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Marxen in seiner Sitzung am 22.04.2004 den Bebauungsplan als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Marxen, den 23.04.2004



*Johann*  
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.05.04 im Amtsblatt Nr. 21 für den Landkreis Harburg bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 27.05.2004 rechtsverbindlich geworden.

Marxen, den 01.06.04

*Gez. Jedamski*  
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Marxen, den .....

Bürgermeister

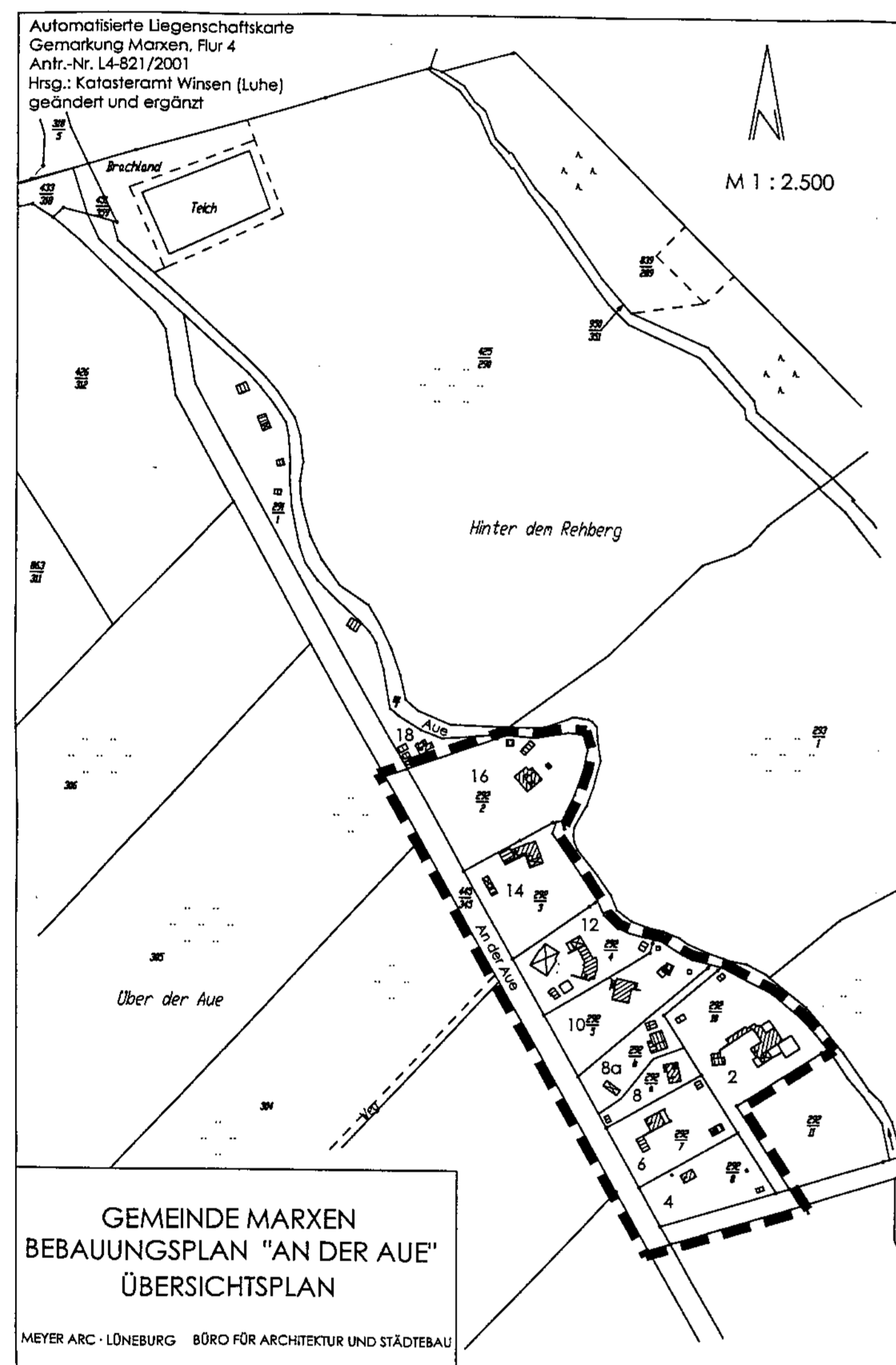
Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Marxen, den .....

Bürgermeister

EVANGELISCHER PLAN DER AUE NIEDERSACHSISCHE BODENREGULIERUNG



GEMEINDE MARXEN  
BEBAUUNGSPLAN "AN DER AUE"  
ÜBERSICHTSPLAN

MEYER ARC · LÜNEBURG BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Aue“

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehören die Flurstücke

Nummer	Flurstück	bisherige Nutzung
2	292/10	1 Wohnhaus
4	292/8	1 Wochenendhaus
6	292/7	1 Wohnhaus
8	292/a	1 Wohnhaus
8a	292/b	1 Wohnhaus
10	292/5	1 Wohnhaus
12	292/4	1 Wohnhaus
14	292/3	1 Wohnhaus
16	292/2	1 Wochenendhaus
	341*	Weg
	445/345*	Weg

\*: Die mit \* gekennzeichneten Flurstücke sind nur zum Teil Bestandteil des Bebauungsplans. Der zum Geltungsbereich des Bebauungsplans gehörige Bestandteil des Flurstücks ergibt sich aus dem Übersichtsplan.

2.0 Art der Bodennutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1)

2.1 Für die Flurstücke 292/10, 292/8, 292/7, 292/a, 292/b, 292/5, 292/4, 292/3 und 292/2 wird die Art der Bodennutzung mit „private Grünfläche“ festgesetzt. Die Funktion der Grünfläche wird durch die Zulässigkeit von baulichen Anlagen gem. 3.1 - 3.2 eingeschränkt.

3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB und § 31 BauGB)

3.1 Zulässig ist ein Wohngebäude mit einer zulässigen Grundfläche von höchstens 192 m² auf dem Flurstück 292/10, höchstens 108 m² auf dem Flurstück 292/4 und höchstens 100 m² auf den Flurstücken 292/8, 292/7, 292/5, 292/3 und 292/2 auf dem ursprünglichen Standort und unter Einschluss des vorhandenen Hauptgebüdes. Die festgesetzte Grundfläche darf ausnahmsweise überschritten werden, wenn eine Geschossfläche von 130 m² eingehalten wird und das Wohngebäude eine Dachneigung unter 30° aufweist. Bei der Geschossflächenberechnung sind auch die Flächen hinzuzurechnen, die nicht zu dem Vollgeschoss gehören. Je Wohngebäude ist zusätzlich eine Terrasse mit höchstens 10 m² Grundfläche zulässig.

3.2 Zulässig ist ein Wohngebäude mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 80 m² (inkl. Terrasse) auf dem Flurstück 292/a und ein Wohngebäude von höchstens 80 m² und zusätzlich eine Terrasse mit höchstens 25 m² Grundfläche auf dem Flurstück 292/b jeweils auf dem ursprünglichen Standort und unter Einschluss des vorhandenen Wohngebüdes.

3.3 Für jedes unter 3.1. benannte Wohngebäude sind Nebengebäude inklusive Garagen und überdachten Stellplätzen mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 50 m² zulässig. Bereits seit dem 01.01.1998 vorhandene Schwimmbäder und ihre Überdachungen sind hier nicht hinzuzurechnen. Für die unter 3.2. benannten Wohngebäude sind Nebengebäude inklusive Ga-

EVANGELISCHER PLAN DER AUE NIEDERSACHSISCHE BODENREGULIERUNG

3.4 Die zulässige Traufhöhe der Wohngebäude, gemessen am Oberkante Fertigfußboden (OKFF), beträgt höchstens 4,0 m. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut. Die zulässige Firsthöhe, gemessen ab OKFF, beträgt höchstens 8,5 m. Die Sockelhöhe als OKFF beträgt höchstens 0,4 m bezogen auf die für die Bemessung der Grenzabstände nach §§ 7 ff. Niedersächsische Bauordnung (NBauO) maßgebliche Geländehöhe (§ 16 NBauO). Mindestens eine Gebäudeselle muss die festgesetzte Sockelhöhe vollständig einhalten (siehe Anlage 1).

3.5 Je Wohngebäude ist höchstens eine Wohneinheit zulässig.

4.0 Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Im Überbereich der Schmalen Aue sind bis zu einem Abstand von 10 m vom Flurstück 359/2 (Schmale Aue) die unter 3.1 - 3.3 benannten baulichen Anlagen unzulässig und vorhandene standortgerechte Gehölze zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen zu leisten. Auf die ergänzenden Vorschriften des § 91a NWG für Gewässerrandstreifen in einem 5 m breiten Streifen ab Oberkante Böschung wird hingewiesen.

4.2 Durch die neuen Baumöglichkeiten bereitet der Bebauungsplan einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor. Als Ausgleich hierfür und als Ersatz für erforderliche Waldumwandlung werden allen ermittelten Eingriffen im Plangebiet die flächenhaften Ausgleichsmaßnahmen gemäß der Festsetzung 4.3 zugeordnet. Die Verteilung der Ausgleichsmaßnahmen auf die einzelnen Flurstücke ergibt sich gemäß Kap. 4.5 der Begründung.

4.3 Als Ausgleich für die Neuversiegelung und die Inanspruchnahme von Wald sind 0,15 ha, hierfür naturschutzfachlich und waldbauwirtschaftlich geeignete landwirtschaftliche Fläche mit heimischen, standortgerechten Waldbäumen geeigneter Herkunft aufzuforsten und dauerhaft als Wald zu entwickeln und zu sichern. Die Regelung erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag.

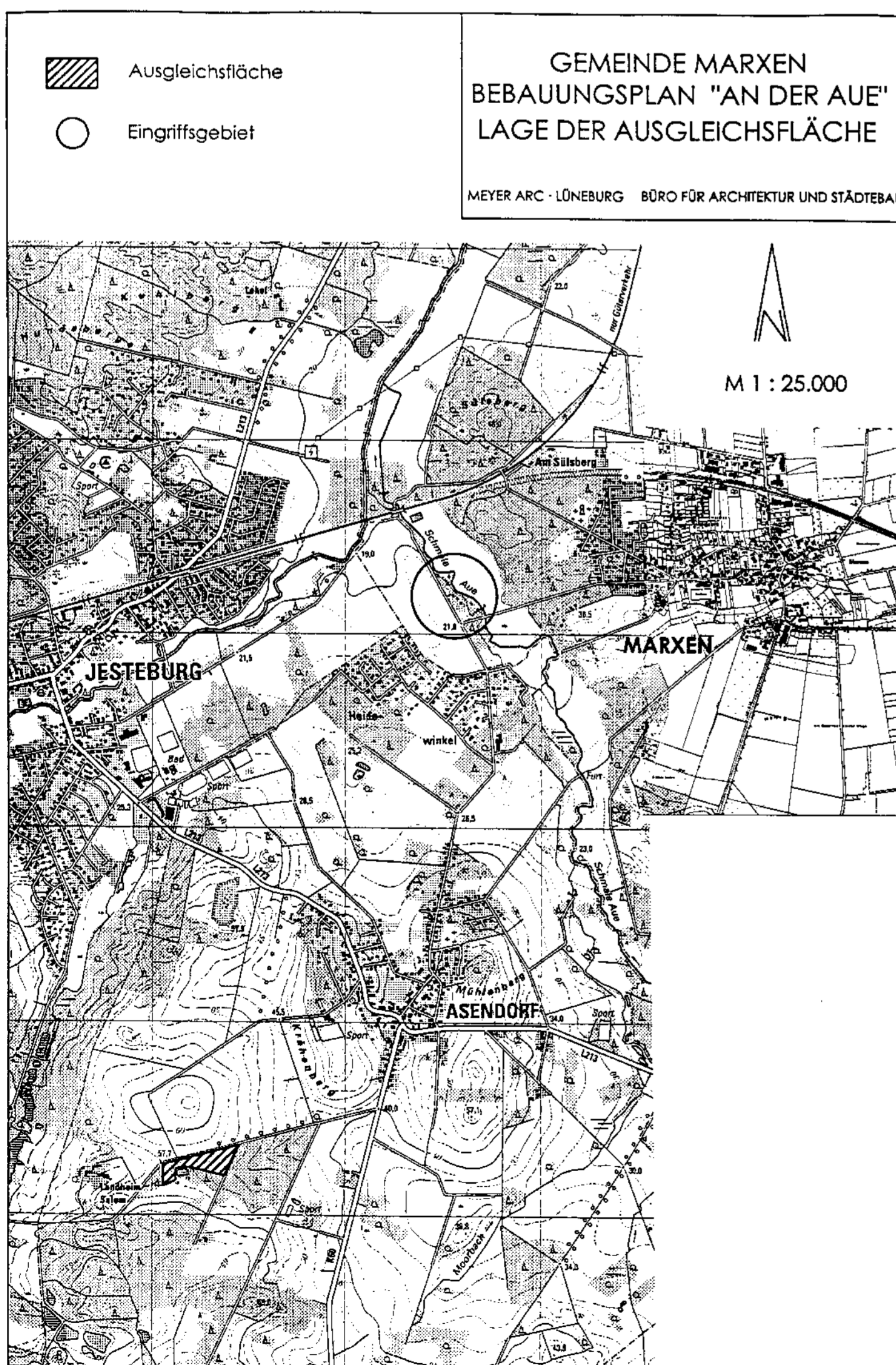
5.0 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Die der Bahntrasse zugewandten Aufenthaltsräume der Wohngebäude auf den Flurstücken 292/2 und 292/3 sind mit Außenflächen auszustatten, die ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 30 dB(A) aufweisen. Zur Bestimmung des Schalldämmmaßes ist die DIN 4109 heranzuziehen.

Nachfolgende Seite:  
Anlagen zu den textlichen Festsetzungen

- Schematische Darstellungen zu festgesetzten Trauf- und Firsthöhen
- Lageplan der Ausgleichsfläche

EVANGELISCHER PLAN DER AUE NIEDERSACHSISCHE BODENREGULIERUNG

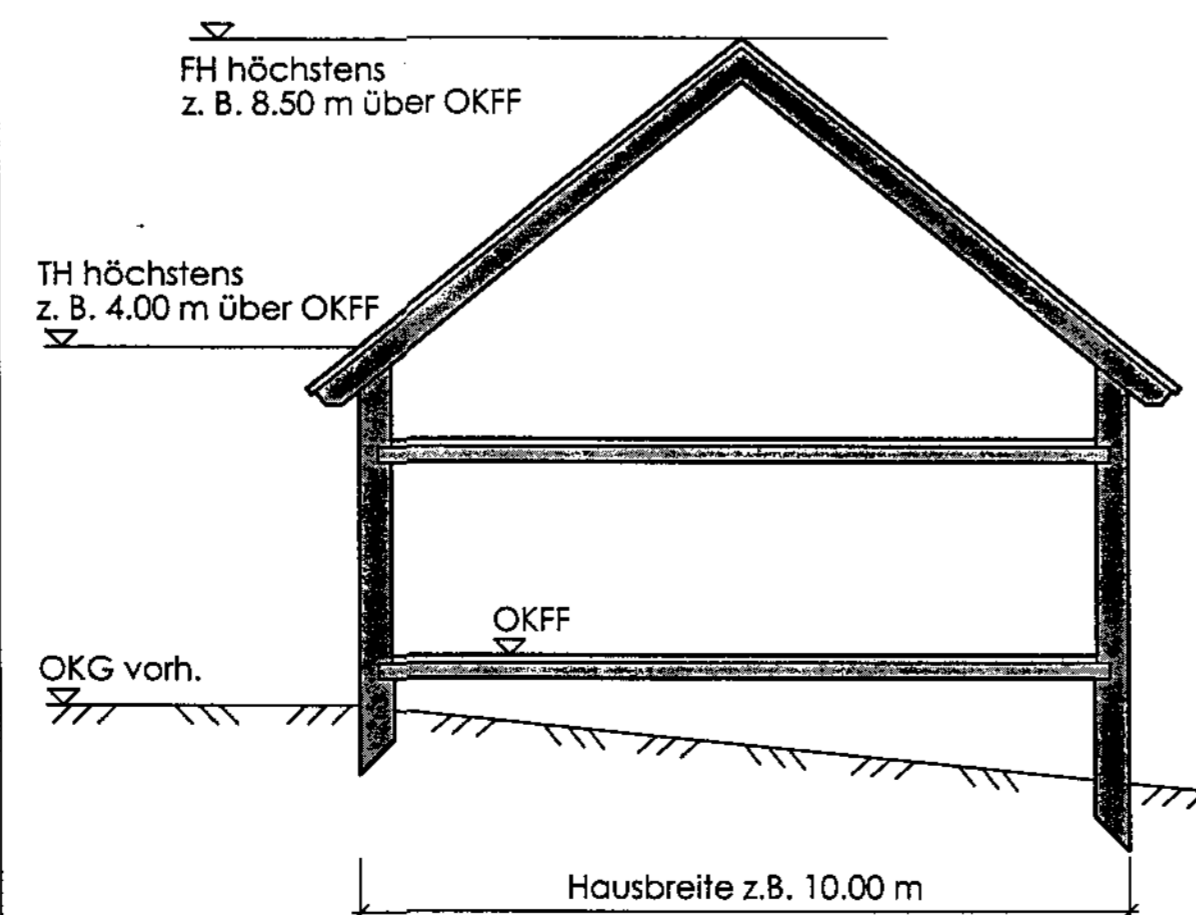


■ Ausgleichsfläche  
○ Eingriffsgebiet

GEMEINDE MARXEN  
BEBAUUNGSPLAN "AN DER AUE"  
LAGE DER AUSGLEICHSFÄCHE

MEYER ARC · LÜNEBURG BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

Beispielhafte Erläuterung zu Begriffen in den textlichen Festsetzungen ANLAGE 1



OKFF Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss  
OKG vorh. gewachsene Geländeoberfläche

MEYER ARC LÜNEBURG BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU