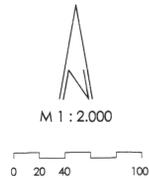


PLANZEICHEN nach der PlanzV90

- IWo Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (hier: 1)
- GR mind. Grundstücksfläche (mindestens mit Flächenangabe)
- Baulinie
- Baugrenze
- Grünflächen
- O Öffentlich
- Pr Privat
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für die Landwirtschaft
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- 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)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

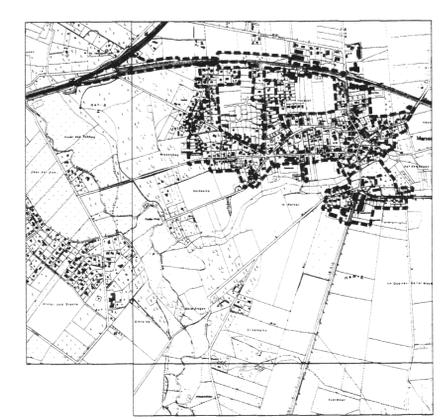
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Geltungsbereiche der angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährlichen Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)



DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Haus mit Haus-Nr.
- Nadelwald
- Grünland
- Gartenland

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 15.000



HINWEISE

- Denkmalschutz**
- Baumaßnahmen im Umgebungsschutzbereich eines Baudenkmals unterliegen den Anforderungen des § 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetzes (NDSchG).
 - 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 Ablauf von vier Werktagen in unverändertem Zustand zu erhalten und vor Gefahren zu schützen.
 - Für Erdarbeiten auf den Völl- und Halbhöfen, insbesondere im Zusammenhang mit Abruch und Neubau, ist frühzeitig die untere Denkmalschutzbehörde bzw. die Abt. Bodendenkmalpflege zu beteiligen (§ 13 NDSchG).
 - Baumaßnahmen an Baudenkmalen sind gemäß § 10 Abs. 1 und 4 NDSchG genehmigungspflichtig.
- Telekommunikation**
- Durch das Plangebiet verlaufen die Richtfunktrassen Nr. 936 und 933 der Deutschen Telekom AG. Bei Baumaßnahmen sind hieraus resultierende Beschränkungen für die Höhe baulicher Anlagen zu beachten.
- Allfasser**
- Bei Grundstücken, auf denen bereits eine bauliche Nutzung stattgefunden hat, soll bei Baumaßnahmen darauf geachtet werden, ob Bodenaufläßigkeiten auftreten.
 - Aufgrund der eingelagerten Stoffe ist im Nahbereich der als Abfalllagerung dargestellten Flächen nicht auszuschließen, dass es zu Deponiebildung kommt. Daher sind in diesen Bereichen jeweils im Rahmen von Einzelbaumaßnahmen Nachweise zu erbringen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Marxen hat in seiner Sitzung am 04.08.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans „Dorf“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.08.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Marxen, den 30.05.2006 *gez. J. J. J.*
Bürgermeister

Planunterlagen
Automatisierte Liegenschaftskarte für Gemarkung Marxen, Flur 1, 4 und 5. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand September 2003). Eine Überprüfung der Vollständigkeit des Katasters mit der Örtlichkeit hat durch das Katasteramt nicht stattgefunden. Ergänzungen der Planunterlagen durch andere Stellen sind als solche zu kennzeichnen. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Winsen (Luhe), den 23.05.2006 *gez. K. K.*
Unterschrift Katasterbehörde

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans „Dorf“ wurde ausgearbeitet von MEYER ARC + PARTNER Büro für Architektur und Städtebau
Dipl. Ing. Architekten Heinz Meyer, Birgit Meyer-Thaut M.Arch.
Neuelorstraße 3, 21339 Lüneburg, Telefon 04131/243060

Lüneburg, den 12.05.2006 *gez. R. R.*
Planverfasser

Erneute Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Marxen hat in seiner Sitzung am 09.11.2005 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans „Dorf“ und der zugehörigen Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.11.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans „Dorf“ und der Begründung haben vom 21.11.2005 bis 05.01.2006 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Marxen, den 30.05.2006 *gez. J. J. J.*
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Nach Prüfung der Stellungnahmen und Anregungen hat der Rat der Gemeinde Marxen in seiner Sitzung am 27.03.2006 den Bebauungsplan „Dorf“ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Marxen, den 30.05.2006 *gez. J. J. J.*
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan „Dorf“ wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.07.06 im Amtsblatt Nr. 21.06.06 für den Landkreis Harburg bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Dorf“ wurde damit am 18.07.06 rechtsverbindlich.

Marxen, den 02.08.2006 *gez. J. J. J.*
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans „Dorf“ sind gemäß § 215 BauGB Verletzungen von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Marxen, den
Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Die Mindestgröße für Baugrundstücke beträgt 900 qm. § 9 (1) Nr. 3 BauGB
- Auf der Teilfläche 1 ist je vollendete 1000 m² auf den Teilflächen 2 und 3 je vollendete 500 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. § 9 (1) Nr. 1 und § 31 BauGB
- Die Grundflächenzahl beträgt 0,2 für die Teilfläche 2 und 0,15 für die Teilfläche 3. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch im § 19 (4) BauNVO genannte Anlagen – dies sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche – um 100 % überschritten werden. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 19 (4) u. 21a (3) Nr. 2 BauNVO
- Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von zum Satzungsbeschluss legal vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Maße der baulichen Nutzung um nicht mehr als 20 % überschritten bzw. bei der Grundstücksmindestgröße unterschritten werden. Dies gilt auch für Ersatzbauten. § 31 (1) BauGB § 1 (10) BauNVO
- Ausnahmsweise können mehr Wohnungen zugelassen werden, wenn diese in vor dem Jahr 1945 errichteten Gebäuden eingerichtet werden. Die Abmessungen dieser Gebäude dürfen hierfür nicht erweitert werden. § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. § 9 (1a) BauGB
- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gemäß anliegendem Maßnahmenkonzept als Ausgleichsflächenpool herzurichten. Die dadurch erbrachte Aufwertung von Boden, Natur und Landschaft von 28.995 Werteinheiten, ermittelt nach dem Maßstab des Niedersächsischen Städteflugs (1996), wird als vorgezogener Ausgleich künftigen Eingriffen im Gemeindegebiet zugerechnet.

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 diesen Bebauungsplan „Dorf“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Marxen, den 27.03.06
gez. J. J. J.
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004
in der aktuellen Fassung

Der Bebauungsplan wurde gemäß Überleitungsvorschrift § 244 (2) BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung des BauGB zu Ende geführt.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
in der aktuellen Fassung vom 18.12.1990

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990