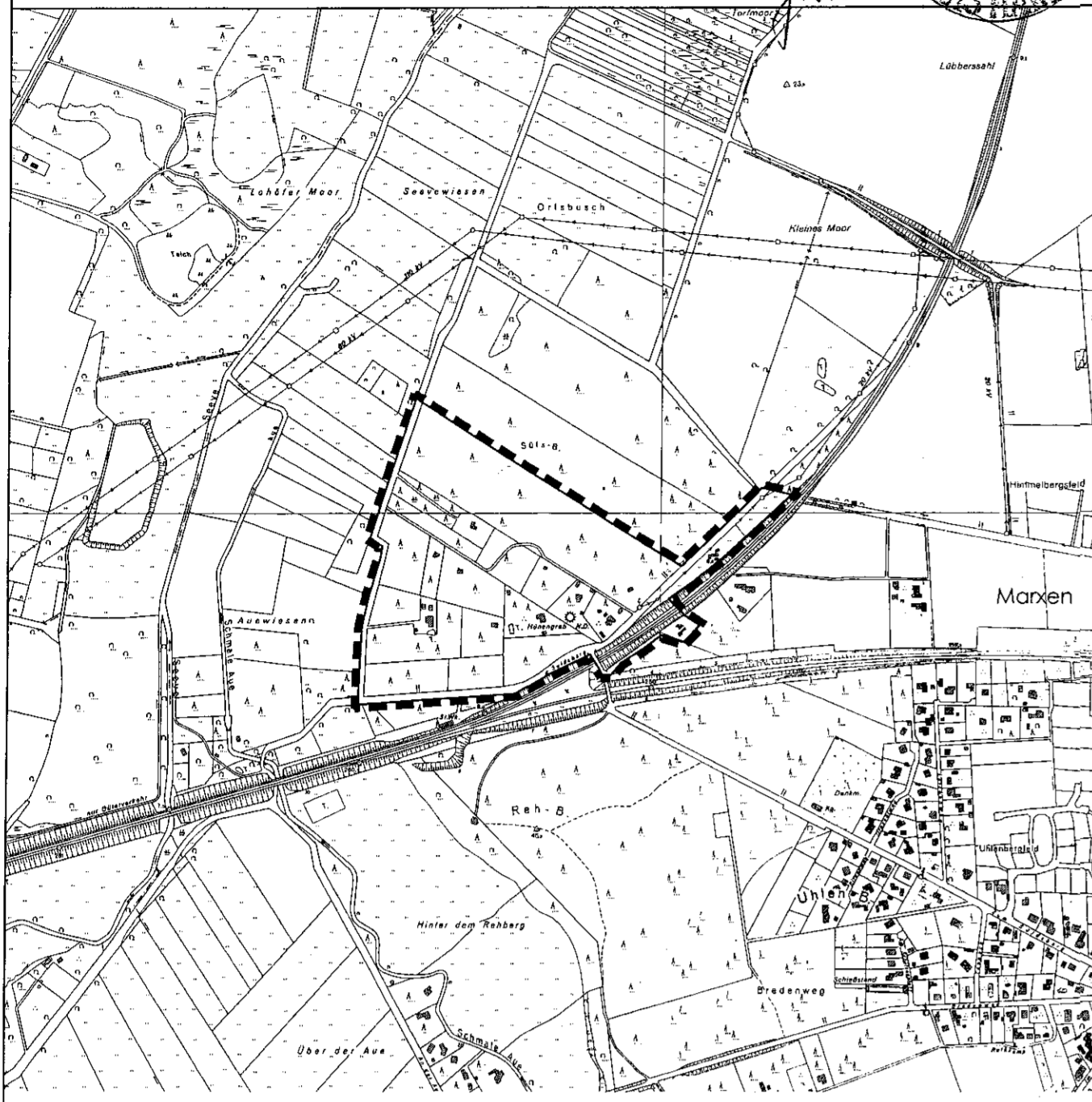


BEBAUUNGSPLAN  
"SÜLDSBERG"

"Diese Abschrift/Kopie stimmt mit dem Original überein."  
Marxen, den 06.12.05



Übersichtsplan M 1:10.000

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

MEYER ARC + PARTNER  
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR + STÄDTBAU

NEUEFORSTRASSE 3, 21339 LÜNEBURG  
TELEFON 04131/24306-0, FAX 37474  
E-MAIL STADTBAU@MEYER-ARC.DE

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 "Süldsberg" als Satzung beschlossen:

Marxen, den 06.12.05

Jedam  
Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Marxen hat in seiner Sitzung am 17.04.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.04.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Marxen, den 06.12.05

Jedam  
Bürgermeister

Jedam  
Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von  
MEYER ARC + PARTNER Büro für Architektur + Städtebau  
Dipl.-Ing. Architekten Heinz Meyer · Birgit Meyer-Thaul · Reiner Schäd  
Neueforstraße 3, 21339 Lüneburg Telefon 04131/243060  
Internet: www.meyer-arc.de E-Mail: info@meyer-arc.de

Lüneburg, den .....

Planverfasser

S:\MARXEN\Süldsberg\022bepl4.doc  
05.12.05 Hsp/Sch

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Marxen hat in seiner Sitzung am 29.11.2004 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 26.11.04 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 03.01.2005 bis 03.03.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Marxen, den 06.12.05

Jedam  
Bürgermeister

Jedam  
Bürgermeister



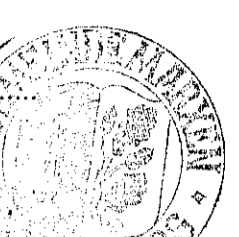
Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Marxen in seiner Sitzung am 09.11.2005 den Bebauungsplan als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Marxen, den 06.12.05

Jedam  
Bürgermeister

Jedam  
Bürgermeister



Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.12.05 im Amtsblatt Nr. 51 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wurde damit am 15.12.05 rechtsverbindlich.

Marxen, den 06.12.05

Jedam  
Bürgermeister

Jedam  
Bürgermeister



Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Verletzungen von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Marxen, den .....

Bürgermeister

S:\MARXEN\Süldsberg\022bepl4.doc  
05.12.05 Hsp/Sch

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Süldsberg“

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehören die Flurstücke

Hausnummer	Flurstück	Nutzung
1, 13	699/28	2 Wohnhäuser
2	34/1	1 Wohnhaus
3A	28/2, 28/7	1 Wohnhaus
4	34/5	1 Wohnhaus
5	29	1 Wochenendhaus
7A	28/1, 28/9	2 Wohnhäuser
9	823/28	1 Wochenendhaus
15	704/28	1 Wohnhaus
17	28/6	1 Wochenendhaus
19	705/28	1 Wochenendhaus
21	735/28	1 Wohnhaus
25	736/28	1 Wochenendhaus
348*, 347/3, 28/12, 28/8, 28/10, 349/6, 35/2, 347/5, 28/14, 349/3, 35/4		Wegeparzellen
35/6, 349/2, 35/7, 34/4*		Bahntrasse
28/5, 822/28, 873/316		Wald mit Weg
703/28, 684/28, 690/28, 28/11		Wald

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

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

2.1 Die Art der Bodennutzung wird mit Ausnahme der als Bahntrasse bezeichneten Flurstücke als „Wald“ festgesetzt. Die Waldfunktion wird durch Dauer- bzw. Wochenendwohnnutzung folgendermaßen eingeschränkt:

- Bauliche Anlagen gem. 3.1 - 3.3 sind zulässig.
- Bei Wohngrundstücken darf die Waldvegetation für den Erhalt und die Anlage von ortsüblichen Gärten beseitigt werden. Im Falle einer Neuanlage darf bei Wohnhäusern eine Größe der waldfreien Fläche von insgesamt 800 m² nicht überschritten werden. Ausnahmsweise kann eine größere waldfreie Fläche zugelassen werden, wenn hierfür die zusätzlich ermöglichten Eingriffe und der Waldverlust an anderer Stelle ausgeglichen werden.

S:\MARXEN\Süldsberg\022bepl4.doc  
05.12.05 Hsp/Sch

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 Auf den in der Tabelle angeführten Flurstücken sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Hauptgebäude mit der in der Tabelle angegebenen Anzahl und Nutzung als Wohnhaus bzw. Wochenendhaus mit höchstens einer Wohneinheit und der angegebenen zulässigen Grundfläche auf dem ursprünglichen Standort und unter Einschluss des vorhandenen Hauptgebäudes. Die gemäß Tabelle festgesetzte Grundfläche darf bei Wohnhäusern ausnahmsweise überschritten werden, wenn eine Geschossfläche von 130 m² eingehalten wird und das Wohngebäude eine Dachneigung unter 30° aufweist. Bei der Geschossflächenermittlung sind auch die Flächen hinzuzurechnen, die nicht zu den Vollgeschossen gehören. Je Wohngebäude ist zusätzlich eine Terrasse mit höchstens 10 m² Grundfläche zulässig.
- Nebengebäude inklusive Garagen und überdachten Stellplätzen mit der in der Tabelle angegebenen zulässigen Grundfläche.

GR = Grundfläche, HG = Hauptgebäude, NG = Nebengebäude

Hausnr.	Flurstück	zulässige Anzahl und Nutzung HG	Zulässige GR HG in m²	Zulässige GR NG in m²
1, 13	699/28	2 Wohnhäuser	Nr. 1: 100 Nr. 13: 80	Nr. 1: 87 Nr. 13: 30
2	34/1	1 Wochenendhaus	85	0
3A	28/2, 28/7	1 Wohnhaus	126	50
4	34/5	1 Wochenendhaus	60	30
5	29	1 Wohnhaus	100	50
7A	28/1, 28/9	2 Wohnhäuser	gen. WH: 102 „Holzhaus“: 80	gen. WH: 50 „Holzhaus“: 30
9	823/28	1 Wohnhaus	100	50
15	704/28	1 Wohnhaus	100	50
17	28/6	1 Wohnhaus	100	50
19	705/28	1 Wohnhaus	100	50
21	735/28	1 Wohnhaus	132	115
25	736/28	1 Wohnhaus	100	50

3.2 Gebäude werden mit einem Vollgeschoss festgesetzt.

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 Außerhalb der unter 2.1 näher benannten Fläche, auf der die Waldvegetation beseitigt werden darf, ist die standortgerechte Waldvegetation zu sichern und wiederherzustellen. Bepflanzungen, die nicht der standortgerechten Waldvegetation entsprechen, sind zu beseitigen.

S:\MARXEN\Süldsberg\022bepl4.doc  
05.12.05 Hsp/Sch

4.2 Durch den Ausbau der Verkehrsfläche und die Erweiterungsmöglichkeiten vorhandener Gebäude bereitet der Bebauungsplan einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor und es wird Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes beansprucht. Als Ausgleich hierfür werden allen ermöglichten Eingriffen im Plangebiet und dem gesamten Waldverlust die flächenhaften Ausgleichsmaßnahmen gemäß der Festsetzung 4.3 zugeordnet.

4.3 Als Ausgleich für die Neuversiegelung und die Inanspruchnahme von Wald sind 0,43 ha hierfür naturschutzfachlich und waldbirtschaftlich geeignete Flächen mit heimischen, standortgerechten Waldbäumen geeigneter Herkünfte nach forstfachlichen Gesichtspunkten aufzuforsten und dauerhaft als Wald zu entwickeln und zu sichern. Die Regelung erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag.

5.0 Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 21 BauGB)  
5.1 Unmittelbar angrenzend an das Flurstück 28/6 ist auf den Flurstücken 348 (Wegeparzelle) und 29 (Waldgrundstück) eine Wendeanlage gemäß EAE 85/95, S. 52, Bild 33, Wendeanlagentyp 5 oder vergleichbarer Anlagentyp mit einem äußeren Wenderadius von 9,0 m einzurichten. Eine weitere Wendeanlage mit einer mindestens 2 m² großen Müllbereitstellungsfläche, die dem Flurstück 34/5 zugeordnet ist, ist auf Höhe des Flurstücks 34/5 auf den Flurstücken 349/6 (Wegeparzelle) und 29 (Waldgrundstück) einzurichten.

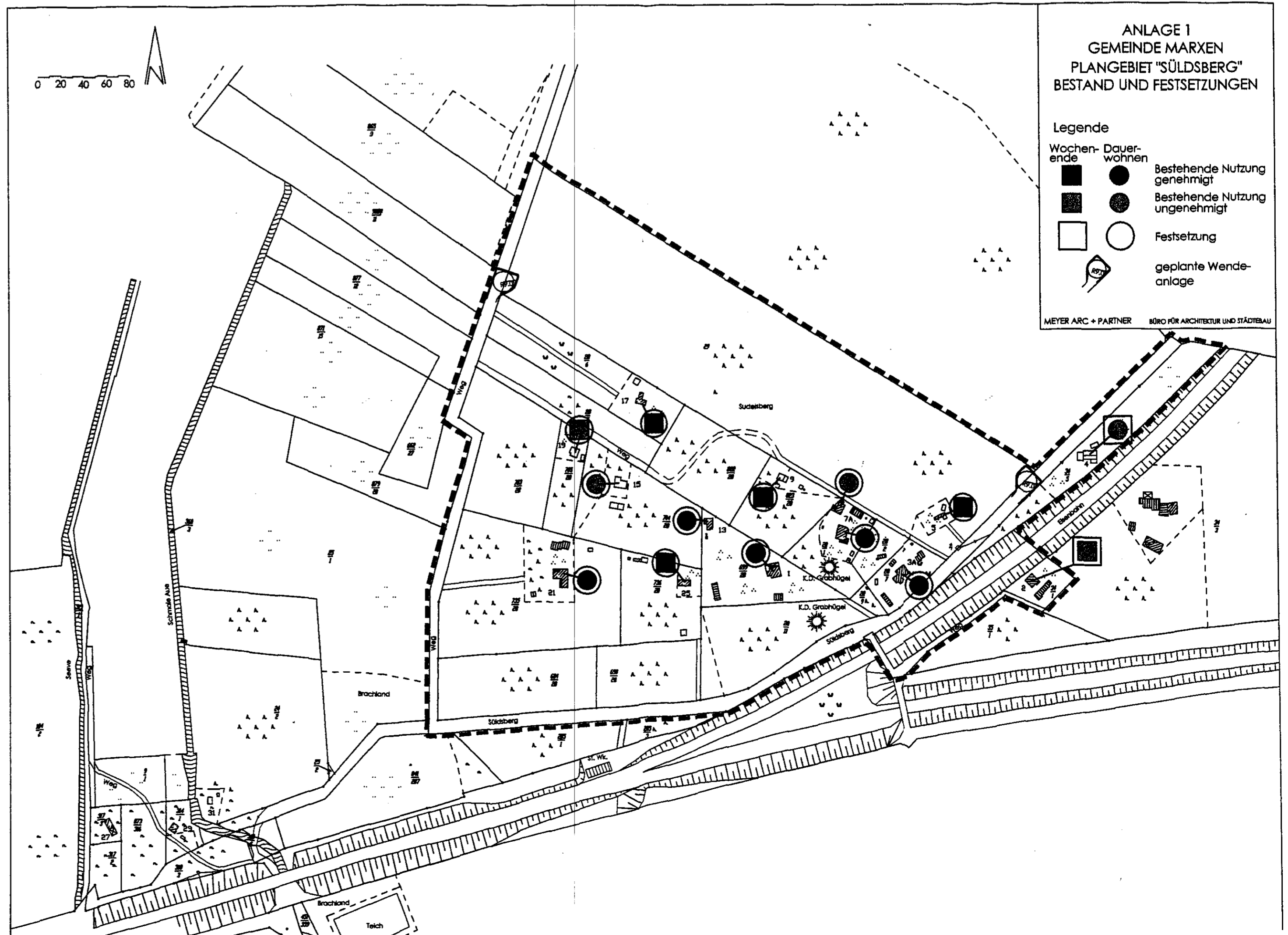
5.2 Auf dem Flurstück 29 wird parallel zu den Flurstücksgrenzen der Flurstücke 28/7, 28/2, 28/1 und 823/28 in einer Breite von 3,5 m eine Verkehrsfläche festgesetzt. Auf dem Flurstück 28/5 wird parallel zu den Flurstücksgrenzen der Flurstücke 703/28, 705/28 und 704/28 in einer Breite von 3,5 m eine weitere Verkehrsfläche festgesetzt.

6.0 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
6.1 Die der Bahntrasse zugewandten Aufenthaltsräume der Hauptgebäude Nr. 3A (Flurstück 28/7) und Nr. 5 (Flurstück 29) sind mit Außenflächen auszurüsten, die ein resultierendes bewertetes Außendämmmaß R<sub>w,ext</sub> von 35 dB aufweisen. Zur Bestimmung des Schalldämmmaßes ist die DIN 4109 heranzuziehen.

Nachfolgende Seiten: Anlagen zu den textlichen Festsetzungen

1. Karte „Bestand und Festsetzungen“
2. Karte „Lage der Ausgleichsfläche“

S:\MARXEN\Süldsberg\022bepl4.doc  
05.12.05 Hsp/Sch



ANLAGE 1  
GEMEINDE MARXEN  
PLANGEBIET "SÜLDSBERG"  
BESTAND UND FESTSETZUNGEN

Legende

Wochenendwohnen	Dauerwohnen	Bestehende Nutzung genehmigt
Bestehende Nutzung ungenehmigt	Festsetzung	geplante Wendeanlage

MEYER ARC + PARTNER BÜRO FÜR ARCHITEKTUR + STÄDTBAU