

# VERFAHRENSVERMERKE

**Planunterlagen**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemeinde Marxen, Gemarkung Marxen, Flur 4, Maßstab 1 : 1.000  
Erlaubnisvermerk: Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Niedersächsischen Rechtsvereinfachungsgesetzes 1989 vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).  
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht die Planunterlage dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.01.1993). 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 08.07.1997  
Katasteramt Winsen (Luhe)  
gez. I. A. Schulz  
Siegel

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplans „Uhlenbergfeld“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Berater der Volksfürsorge für kommunale und staatliche Planung, Hannover.  
Hannover, im Januar 1997  
gez. Geffers

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Marxen hat in seiner Sitzung am 17.08.1992 die Aufstellung des Bebauungsplans „Uhlenbergfeld“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Aushang vom 25.09.1992 bis 15.11.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

**Öffentliche Auslegung**  
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.02.1997 dem Entwurf des Bebauungsplans „Uhlenbergfeld“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Aushang vom 02.03.1997 bis 22.04.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Uhlenbergfeld“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben von Mittwoch, den 19.03.1997 bis einschließlich Montag, den 21.04.1997 gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen.

**Satzungsbeschluss**  
Nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch den Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 16.06.1997 hat der Rat der Gemeinde den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 16.06.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Der Bebauungsplan wird zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung gem. § 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Neufassung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622) aufgestellt.

Marxen, den 16. Juni 1997  
Der Bürgermeister  
gez. Lührs  
Siegel

**Anzeige**  
Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung. Er ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 des BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan ist daher der höheren Verwaltungsbehörde nicht nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 des BauGB anzuzeigen. (§ 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG)

Marxen, den 16. Juni 1997  
Der Bürgermeister  
gez. Lührs  
Siegel

**Inkrafttreten**  
Die Gemeinde hat gemäß § 2 Abs. 6 Satz 2 des BauGB-MaßnahmenG unter Anwendung von § 12 Satz 2 bis 5 des BauGB am 21. Aug. 1997 im Amtsblatt für den Landkreis Harburg bekanntgemacht, daß der Bebauungsplan beschlossen worden ist.

Der Bebauungsplan ist damit am 21. August 1997 rechtsverbindlich geworden.  
Marxen, den 22. Aug. 1997  
Der Bürgermeister  
gez. Lührs  
Siegel

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.  
Marxen, den \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

**Mängel der Abwägung**  
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
Marxen, den \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

# RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen  
- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Bauutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.06.1962 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions- erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) und  
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 59).

# BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung des Bebauungsplans „Uhlenbergfeld“ mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Marxen mit der Urschrift wird beglaubigt.

Marxen, den 13. Sep. 1997  
Der Bürgermeister  
Siegel



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- Algemeines Wohngebiet WA
  - 2 Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAUGRENZEN**
- 0,20 Grundflächenzahl (GRZ)
  - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
  - Fmind. 800 m<sup>2</sup> Mindestgröße der Baugrundstücke
  - Baugrenze Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!
- VERKEHRSLÄCHEN**
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Geh- und Radweg"
  - Straßenbegrenzungslinie
- FLÄCHE FÜR VERSORGENSANLAGEN**
- Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Mülltonnenstandplatz
- GRÜNFLÄCHEN**
- öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung:
  - Spielplatz
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung eines Baumes Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

# PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Abschaffung der Gerichtsferien vom 28.10.1996 (BGBl. I, S. 1546), auf Grund der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.05.1996 (Nds. GVBl. S. 252), und auf Grund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382), hat der Rat der Gemeinde Marxen den Bebauungsplan „Uhlenbergfeld“ mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift, als Satzung und die Begründung beschlossen.

Marxen, den 16. Juni 1997  
gez. Lührs  
Bürgermeister  
Siegel

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 1 Nebenanlagen und Garagen**
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der parallel dazu verlaufenden Baugrenze nicht zulässig.
  - Garagen im Sinne des § 12 BauNVO können zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der parallel dazu verlaufenden nächsten Baugrenze ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Baugrenze mehr als 5 m von der parallel dazu verlaufenden Straßenbegrenzungslinie entfernt liegt und wenn sie von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 5 m einhalten.

- § 2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
- In einem Streifen von 5 m Breite entlang der Straßenbegrenzungslinien ist auf den angrenzenden Baugrundstücken je ein großkroniger, standortheimischer Laubbaum zu pflanzen, wenn die Straßenfront des Grundstücks länger als 8 m ist (vgl. die Pflanzliste in der Begründung). Die angepflanzten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.

- § 3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Grünfläche zu entwickeln und zu pflegen. Je 200 m<sup>2</sup> ist mindestens ein standortheimischer, großkroniger Laubbaum anzupflanzen. Innerhalb der Fläche ist die Versickerung des auf den Straßen anfallenden Oberflächenwassers zulässig.
  - Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird den als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 festgesetzten Fläche (Baugrundstücke 1 bis 24 des Parzellierungskonzeptes) sowie der in der Mitte des Plangebiets als WA mit einer GRZ von 0,2 festgesetzten Fläche (Baugrundstücke 25 bis 30 des Parzellierungskonzeptes) als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet (§ 9a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG). Sie ist auf die einzelnen Baugrundstücke nach deren Anteil an der Gesamtfläche der Baugrundstücke aufzuteilen.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

- § 1 Höhen**
- Die Höhe der Traufe darf das Maß von 3,50 m, gemessen von der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens, nicht überschreiten.
  - Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf im Mittel nicht mehr als 0,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.
  - Traufe im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist die Schnittlinie der Dachaußenfläche mit der Außenfläche der Außenwand.
- § 2 Dächer**
- Bei Gebäuden sind nur gleich geneigte Satteldächer und Krüppelwalm-dächer mit einer Dachneigung von 38 - 55 Grad zulässig. Das gilt nicht für Dachaufbauten, Garagen, Nebenanlagen und Wintergärten, Mansarddächer sind nicht zulässig.
  - Dachaufbauten wie Dachgauben und Zwerchgiebel dürfen je Dachseite insgesamt nicht länger als 2/3 der Traufhöhe sein.
  - Einschnitte in Dachflächen wie Loggien sind nicht zulässig.
  - Als Dachdeckungsmaterialien sind nur Dachsteine aus Ziegel oder Beton und -Reet zulässig. Das gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen und Wintergärten.

- § 3 Außenwände**
- Als Material für die Ansichtflächen der Außenwände von Gebäuden sind nur zulässig:
    - Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen und
    - sichtbares Holztafelwerk mit Ausfachungen als Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinenin den Farbönen rot bis rotbraun. Dies gilt nicht für Wintergärten und Balkonbrüstungen.
  - Als Material für die Ansichtflächen der Außenwände von Nebenanlagen und Garagen sowie für Giebelbereiche und Brüstungsfelder können senkrechte und waagerechte Holzverschalungen mit farlosem oder pigmentiertem Lasuranstrich verwendet werden. Beim pigmentierten Lasuranstrich sind als Farböne alle Holzöne und grün zulässig.
  - Materialien, die andere vortauschen, sind nicht zulässig.

- § 4 Einfriedungen**
- Als Einfriedungen von Vorgärten sind nur zulässig:
- Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen, wie z.B. Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn und Liguster,
  - Findlingmauern und
  - vertikal gegliederte Holzzaune, z.B. Stacketzaune.
- Die Einfriedungen von Vorgärten dürfen nicht höher als 1,0 m sein. Dies gilt nicht für Hecken.

- § 5 Versickerung**
- Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser durch bauliche und technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das gleiche gilt für die Versickerung nach § 9 NBW bei der Ertelung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

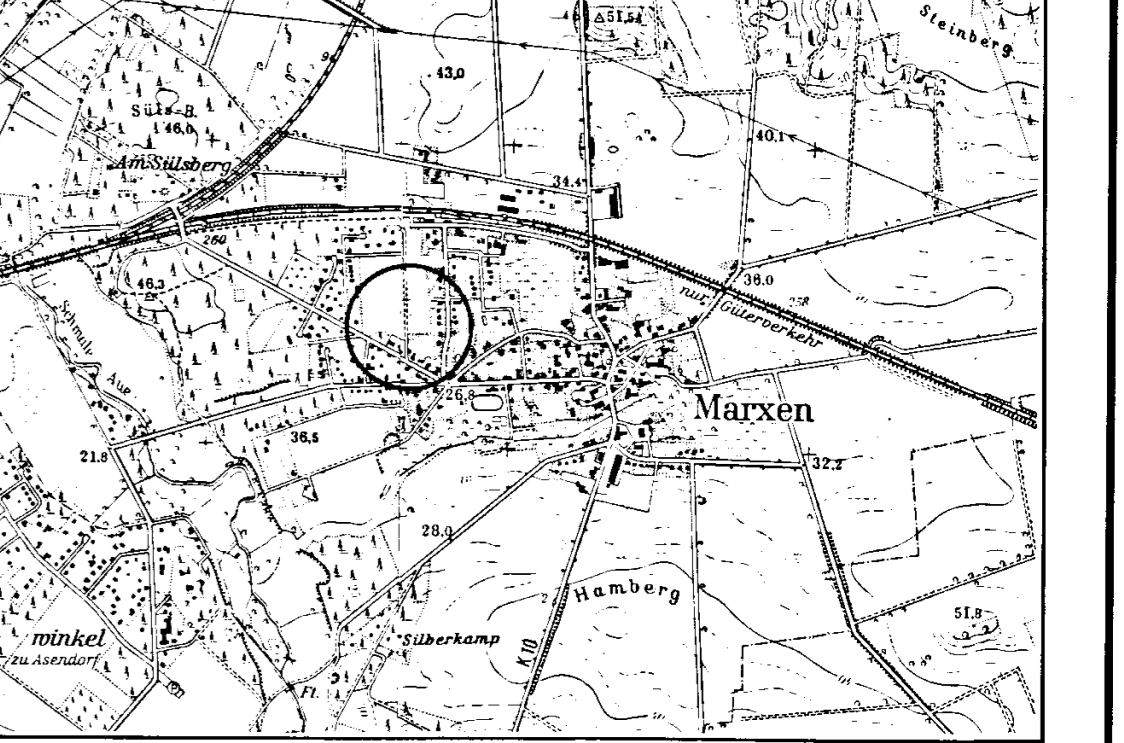
- § 6 Ordnungswidrigkeiten**
- Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlaßt, auch wenn sie gemäß § 89 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften der §§ 1 bis 5 dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.
  - Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 91 Abs. 5 NBauO.

Samtgemeinde Hanstedt  
Gemeinde Marxen  
Landkreis Harburg

# Bebauungsplan „Uhlenbergfeld“ mit örtlicher Bauvorschrift

Maßstab 1 : 1.000

Satzung - beglaubigte Abschrift -



Bearbeitung:  
Kankordistraße 14A  
30449 Hannover  
☎ (05 11) 44 82 89  
fax (0511) 45 34 40  
Diplom-Volkswirt  
Eike Geffers  
Berater der Volksfürsorge  
für kommunale und  
staatliche Planung