

# 1.AUSFERTIGUNG

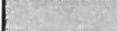
GEMEINDE MARXEN  
LANDKREIS HARBURG

## 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG BEBAUUNGSPLAN "DORF"



LGLN © 2012

Übersicht M 1 : 5 000

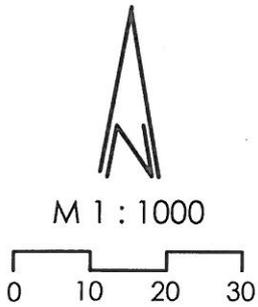
 Geltungsbereich 1. Änderung  
 Geltungsbereich B-Plan "Dorf"

BÜRO SCHILD  
Inh. Arne Topp  
Stadt- und Landschaftsplanung

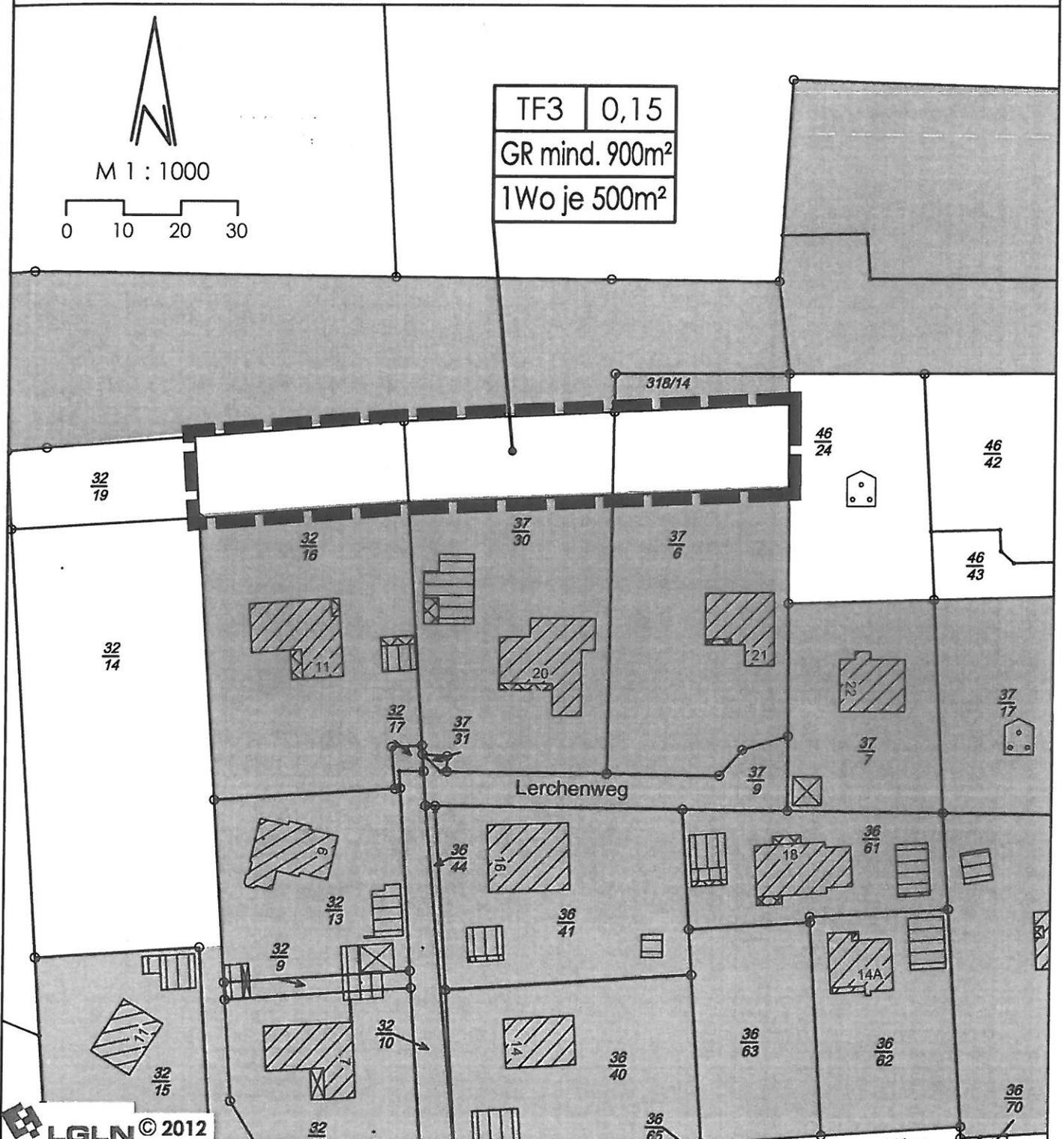
Große Bäckerstr. 23 · 21335 Lüneburg  
Tel. 04131/ 263117-0 · Fax 263117-9  
E-Mail [Planung@BueroSchild.de](mailto:Planung@BueroSchild.de)

GEMEINDE MARXEN  
 LANDKREIS HARBURG

1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG  
 BEBAUUNGSPLAN "DORF"  
 TEILFLÄCHE NORD



TF3	0,15
GR mind. 900m <sup>2</sup>	
1Wo je 500m <sup>2</sup>	



BÜRO SCHILD © 2012

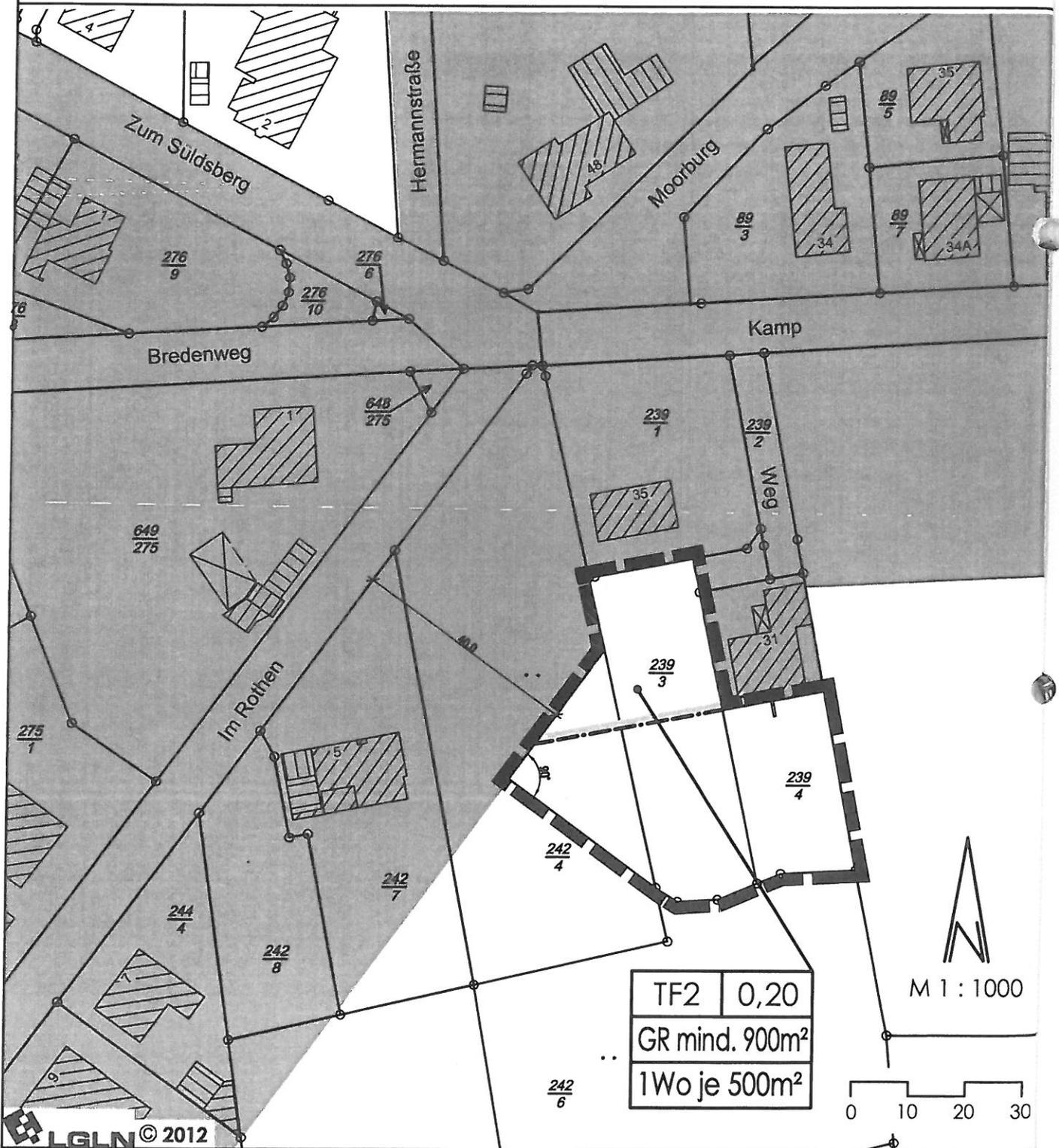
BÜRO SCHILD  
 Inh. Arne Topp  
 Stadt- und Landschaftsplanung

Große Bäckerstr. 23 · 21335 Lüneburg  
 Tel. 04131/ 263117-0 · Fax 263117-9  
 E - Mail Planung@BueroSchild.de

# GEMEINDE MARXEN

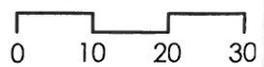
LANDKREIS HARBURG

## 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG BEBAUUNGSPLAN "DORF" TEILFLÄCHE SÜD



TF2	0,20
GR mind.	900m <sup>2</sup>
1Wo je	500m <sup>2</sup>

M 1 : 1000



LGLN © 2012

**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

GEMEINDE MARXEN  
LANDKREIS HARBURG

1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG  
BEBAUUNGSPLAN "DORF"

PLANZEICHEN nach der PlanzV90

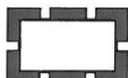
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. TF 2	Nummer der Teilfläche
z.B. 0,15	Grundflächenzahl
GR <sub>mind.</sub> 900 m <sup>2</sup>	Mindestgröße der Grundstücke
1 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten, hier : 1

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

 Baugrenze

15. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

 Flurstücksgrenzen

 Flurstücksnummern

 vorhandene Bebauung

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans "Dorf"



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES URSPRUNGSPLANS (nachrichtliche Darstellung)

1. Die Mindestgröße für Baugrundstücke beträgt 900 qm. § 9 (1) Nr. 3  
BauGB
2. Auf der Teilfläche 1 ist je vollendete 1000 m<sup>2</sup>, auf den Teilflächen 2 und 3 je vollendete 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. § 9 (1) Nr. 1 und  
§ 31 BauGB
3. 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
4. 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
5. 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. 6  
i.V.m.  
§ 31 BauGB
6. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist gemäß anliegendem Maßnahmenkonzept als Ausgleichflächenpool herzurichten. Die dadurch erbrachte Aufwertung von Boden, Natur und Landschaft von 28.995 Werteinheiten, ermittelt nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags [1996], wird als vorgezogener Ausgleich künftigen Eingriffen im Gemeindegebiet zugeordnet. § 9 (1) Nr. 20  
i.V.m. § 9 (1a)  
BauGB

### Inkrafttreten

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Dorf“ wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 06.06.13 im Amtsblatt Nr. 42/..... für den Landkreis Harburg bekannt gemacht. Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Dorf" ist damit am 07.06.13 in Kraft getreten.

Marxen, den 07.06.13

  
.....  
Bürgermeister

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Dorf“ sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB beim Zustandekommen 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Dorf“ nicht geltend gemacht worden.

Marxen, den .....

.....  
Bürgermeister