

### Textliche Festsetzungen

**§ 1 Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO**

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- § 4 Abs. 3 Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- § 4 Abs. 3 Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- § 4 Abs. 3 Nr. 5 Tankstellen

**§ 2 Grundstücksausnutzung und Maß der baulichen Nutzung**

- Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,25 m. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante des Rohfußbodens Erdgeschoss.
- Das zweite Vollgeschoss ist nur als ausgebautes Dachgeschoss zulässig. (§ 31 Abs. 1 BauGB)
- Je Einzelhausgrundstück ist maximal ein Wohngebäude mit maximal 2 Wohnungen zulässig, je Doppelhausgrundstück eine Wohnung.
- Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 650 m<sup>2</sup>, für Doppelhaushälften jeweils 400 m<sup>2</sup>.

**§ 3 Oberflächenentwässerung**

- Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist dem Regenwasserkanal zuzuführen.
- Das Dachflächenwasser ist auf den Baugrundstücken durch geeignete Maßnahmen (z.B. Sickerschächle, Rigolen, Mulden, Regenwassernutzung als Brauchwasser etc.) zurückzuhalten.

**§ 4 Bindungen an den Erhalt von Bäumen (§ 9(1) Nr. 25 b BauGB)**

- Die in der Planzeichnung mit 4.1. bezeichnete Sal-Weide (*Salix fragilis*) ist dauerhaft zu schützen und zu pflegen. Bei Abgang ist eine gleichartige Ersatzpflanzung vorzunehmen.
- Die in der Planzeichnung mit 4.2. bezeichnete Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) ist dauerhaft zu schützen und zu pflegen. Bei Abgang ist eine gleichartige Ersatzpflanzung vorzunehmen.

**§ 5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9(1) Nr. 20 und 25 BauGB)**

- Auf der in der Planzeichnung mit 5.1. bezeichneten privaten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen vorzunehmen:
  - Die Fläche ist durch maximal zweimalige Mahd im Jahr zu extensivieren.
  - Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.
  - Natürlich aufwachsende Rohrichtbestände sind nach Möglichkeit zu belassen.
- Auf der in der Planzeichnung mit 5.2. bezeichneten öffentlichen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
  - Auf der Fläche ist ein natürliches Regenrückhaltebecken als offener breiter Graben in Erdbauweise gemäß dem Oberflächenwasserungstafeln herzustellen.
  - Die Uferkante des Regenrückhaltebeckens ist geschwungen und landschaftlich auszubilden.
  - Es ist ein Initialbepflanzung mit Rohricht, Stauden und Sträuchern vorzunehmen.
  - Die Sohle des Regenrückhaltebeckens ist variabel auszubilden.

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. 1 S. 2141), und der §§ 56, 97, 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.1995, und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1996, in ihrer jeweils gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Marschacht diesen Bebauungsplan Nr. 8 "Hagenweg" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen §§ 1-5, der Begründung, sowie den anliegenden örtlichen Bauvorschriften als **Satzung** beschlossen.

Marschacht, den 03.04.2003

gez. Meyn  
Bürgermeister

### Verfahrensvermerke

#### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Marschacht hat in seiner Sitzung am 25.10.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 26.10.2001 bis 02.11.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Marschacht, den 03.04.2003

gez. Meyn  
Bürgermeister

#### Planunterlage

Kartengrundlage: Digitaler Auszug aus der Liegenschaftskarte (c)ALK Gemarkung Marschacht, Flur 6 Maßstab 1:1000

Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für die Gemeinde Marschacht durch das Katasteramt Winsen/Luhe vom 16.07.2002

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach. (Stand vom 16.07.2002)

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Winsen/Luhe, den 03.04.2003

Unterschrift

### Verfassererklärung

Der Bebauungsplan Nr. 8 wurde im Auftrag und im Einverständnis der Gemeinde Marschacht ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Architekt Thomas Block, Drage.

Dipl.-Ing. Thomas Block

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Marschacht hat in seiner Sitzung am 16.05.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.06.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 16.06.2002 bis 26.07.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Marschacht, den 03.04.2003

gez. Meyn  
Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Marschacht hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2/3 BauGB in seiner Sitzung am 18.08.2003 als **Satzung** (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Marschacht, den 03.04.2003

gez. Meyn  
Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03.04.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 03.04.2002 rechtsverbindlich geworden.

Marschacht, den 03.04.2003

Bürgermeister

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Marschacht, den .....

Bürgermeister

### Mängel der Abwägung

Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Marschacht, den .....

Bürgermeister

### PLANZEICHENERKLÄRUNG:

gem. PlanzVO 90

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

WA Allgemeines Wohngebiet § 9(1) Nr.1 BauGB § 4 BauNVO

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

0,25 Grundflächenzahl § 9(1) Nr.1 BauGB  
II Anzahl der Vollgeschosse § 16 BauNVO  
(Einschränkung siehe textliche Festsetzung 2 2) § 6(1) Nr.1 BauGB

**BAUWEISE, BAUGRENZEN**

offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO

--- Baugrenze

**VERKEHRSLÄCHEN**

□ Straßenverkehrsflächen § 9(1) Nr.11 BauGB  
□ Straßenbegrenzungslinie

**FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN UND BESEITIGUNG VON ABFALLSTOFFEN**

○ Abwasserbeseitigung (Pumpwerk) § 9(1) Nr.12,14 BauGB  
○ Abfallbereitstellungsflächen

**WASSERFLÄCHEN**

▬ Entwässerungsgraben § 9(1) Nr.16 BauGB

**FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1) Nr.20 und 25 BauGB)**

□ Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9(1) Nr.20 BauGB  
□ Öffentliche Flächen  
□ Private Flächen  
○ Anpflanzung von Bäumen § 9(1) Nr.25a BauGB  
○ Erhalt von Bäumen § 9(1) Nr.25b BauGB

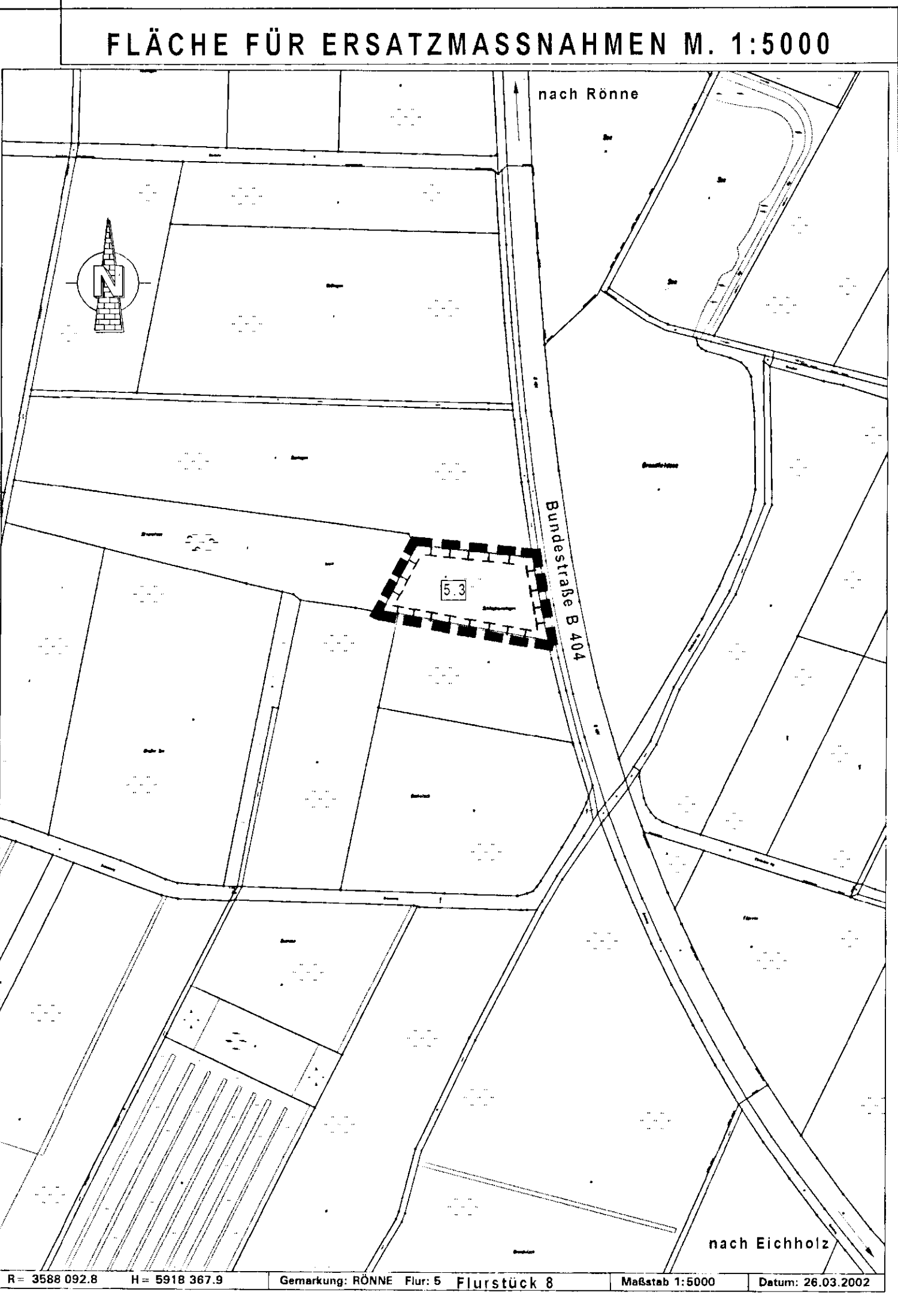
**SONSTIGE PLANZEICHEN**

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9(7) BauGB

z.B. 5.1 Nummer der textlichen Festsetzung

FminE Mindestgrundstücksgröße bei Einzelhausbebauung § 9(1) Nr.3 BauGB  
FminD Mindestgrundstücksgröße bei Doppelhausbebauung § 9(1) Nr.3 BauGB

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 i.d.F. vom 23.01.1990



5.3. Auf der mit 5.3. bezeichneten Fläche für Ersatzmaßnahmen auf dem Flurstück 8 der Flur 6, Gemarkung Rönne sind nachfolgende Maßnahmen durchzuführen:

- Die Maßnahmenfläche ist durch vollständige Nutzungsaufgabe der natürlichen Eigenentwicklung mit dem Ziel der Entwicklung von Rohrichtern bzw. Weidengebüsch zu überlassen.
- Die vorhandenen Weidezäune sind zu entfernen.

5.4. Anpflanzung von Bäumen auf Privatgrundstücken

Auf den Baugrundstücken sind entlang der Erschließungsstraße an den mit 5.4. bezeichneten Stellen Einzelbäume zu pflanzen. Dabei ist folgende Mindestqualität zu verwenden: Hochstamm, 2 x Verpflanzt, Stammumfang in 1,00 Meter Höhe 14-16 cm. Sollte im Zuge der Realisierung der Hochbaummaßnahmen die Anordnung der Bäume mit den Zufahrten zu den einzelnen Baugrundstücken kollidieren, ist der Standort des jeweiligen festgesetzten Baumes variabel zu wählen. Für die Bepflanzung sind folgende heimische Arten zu verwenden:

- Acer campestre	Feld-Ahorn
- Acer platanoides	Spitz-Ahorn in Sorten
- Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn in Sorten
- Carpinus betulus	Hainbuche
- Sorbus aucuparia	Eberesche
- Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
- Tilia cordata	Winterlinden in Sorten

Eine einheitliche Baumart ist für das gesamte Plangebiet anzustreben.

Auf jedem Baugrundstück ist darüber hinaus ein einheimischer Obstbaum als Hochstamm anzupflanzen.

5.5. Anpflanzung von Bäumen auf Öffentlichen Flächen

Auf den öffentlich Flächen entlang der Erschließungsstraße und entlang des Hagenweges sind an den mit 5.5. bezeichneten Stellen Einzelbäume zu pflanzen. Dabei ist folgende Mindestqualität zu verwenden: Hochstamm, 2 x Verpflanzt, Stammumfang in 1,00 Meter Höhe 14-16 cm. Sollte im Zuge der Realisierung der Hochbaummaßnahmen die Anordnung der Bäume mit den Zufahrten zu den einzelnen Baugrundstücken kollidieren, ist der Standort des jeweiligen festgesetzten Baumes variabel zu wählen. Für die Bepflanzung sind folgende heimische Arten zu verwenden:

- Acer campestre	Feld-Ahorn
- Acer platanoides	Spitz-Ahorn in Sorten
- Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn in Sorten
- Carpinus betulus	Hainbuche
- Sorbus aucuparia	Eberesche
- Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
- Tilia cordata	Winterlinden in Sorten

Eine einheitliche Baumart ist für das gesamte Plangebiet anzustreben.

### Rechtliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. 1 S. 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.1995
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1996 in ihrer jeweils gültigen Fassung

### Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung

(§ 9 Abs. 4, Abs. 6 BauGB i.V. mit §§ 56, 97 und 98 NBauO)

1. Geltungsbereich  
Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gilt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 "Hagenweg"

2. Anforderungen im Geltungsbereich

2.1. Außenwände von Wohngebäuden  
Außenwände von Wohngebäuden sind aus Sichtmauerwerk oder Holz herzustellen. Sichtmauerwerk ist in den Farben rot, rotbraun oder rotbraun auszuführen. Verputzte Fassaden sind nicht zulässig.

2.2. Dächer von Wohngebäuden  
Dächer von Wohngebäuden sind mit einer Dachneigung der gegenüberliegenden Hauptdachflächen von mindestens 25° auszuführen. Ausnahmen sind über Erkern, runden oder abgerundeten Gebäudeteilen zulässig. Dachneigungen sind in den Farben rot bis rotbraun oder grau (Herstellerangabe) vorzunehmen. Dachbegrünungen sind zulässig. Nicht zulässig sind großflächige Dachneigungen wie Bleche oder Wellplatten oder Materialien, die andere vorzuziehen. Die Traufhöhe von Wohngebäuden muss mindestens 2,50 Meter und maximal 4,00 Meter betragen. Ausnahmsweise darf für Kellerersatzräume, die direkt an Wohngebäude angebaut sind, dieses Maß unterschritten werden. Die Traufhöhe wird gemessen als Maß zwischen der Oberkante Rohfußbodens Erdgeschoss und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut.

2.3. Dachaufbauten  
Dachaufbauten eines Gebäudes und/oder Quergiebel dürfen in ihrer Gesamtlänge 60 % der Traufhöhe der ihr zugewandten Dachseite nicht überschreiten. Die Länge einer einzelnen Gaube und/oder Quergiebel darf höchstens 6,00 m betragen. Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten sowie zwischen Dachaufbauten und Organg muss mindestens 1,50 m betragen. Die gleiche Anforderung gilt auch für Quergiebel.

2.4. Sonstige Bauteile  
Vordächer, Glasanbauten und Wintergärten, Solaranlagen, Fotovoltaikanlagen und Satellitenanlagen sind zulässig und von den Anforderungen der Absätze 2.1 und 2.2. ausgenommen.

2.5. Garagen, Carports und Nebenanlagen  
Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von mehr als 36 m<sup>2</sup> sind mit einer Mindestdachneigung von 12° auszuführen. Dachdeckung und Außenwände sind aus dem gleichen Material wie die Wohngebäude herzustellen. Für Außenwände ist auch Holz zulässig. Gartengewächshäuser sind zulässig.

2.6. Einfriedungen  
Als Grundstückseinfriedungen sind zulässig: Holzzäune, Steinmauern und Maschendrahtzäune in Verbindung mit einer lebenden Hecke.

3. Ordnungswidrigkeiten  
Ordnungswidrigkeiten regeln sich gemäß § 91 der niedersächsischen Bauordnung (NBauO):  
1. Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer den §§ 2.1 bis 2.5 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.  
2. Ordnungswidrigkeiten werden gemäß § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet, der Höchstbetrag ergibt sich aus § 91 (5) NBauO.

4. Ausnahmen und Befreiungen  
Ausnahmen und Befreiungen von den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift sind möglich, wenn die wesentlichen Gestaltungsgrundsätze nicht beeinträchtigt werden und regeln sich nach den §§ 56(2), 85 und 86 NBauO.

