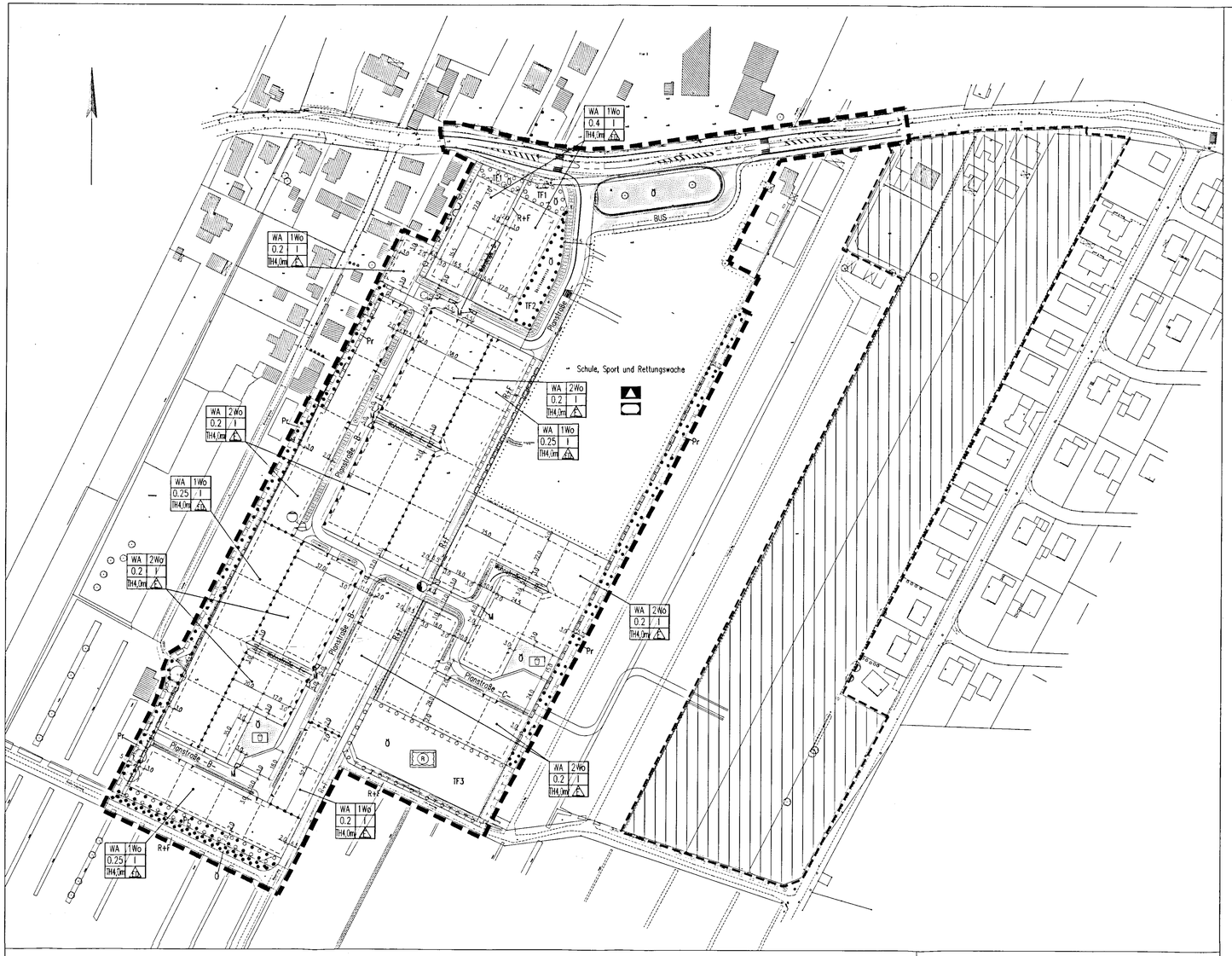


PLANZEICHEN nach der PlanzV90

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches – BauGB –, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung –BauNVO–)

WA — Allgemeine Wohngebiete

2Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen

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

GRZ 0,2 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse

TH 4,0m — Maximale Traufhöhe 4,0m über geplanter Straßenverkehrsfläche

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

E — Nur Einzelhäuser zulässig

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport– und Spielanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Schule

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

R+F — Rad– und Fußweg

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein– und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.12 und 14 sowie Abs.6 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen

Elektrizität

Abwasser

9. Grünflächen (§ 9 Abs.1Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Grünfläche

Spielplatz

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflußes (§ 9 Abs.1 Nr. 16 und Abs.6 BauGB)

R — Regenrückhalteanlage

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 sowie Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

TF1 — Teilfläche, z.B. 1

Ö — Öffentlich

Pr — Privat

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

M — Müllbereitstellungsflächen

Mit Fahrrecht zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbreichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Bauliche Nutzung

1.1 Das allgemeine Wohngebiet erhält nachstehende Einschränkungen:
Die nach § 4 Abs. 3 nur ausnahmsweise zulässigen Anlagen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. — § 9 (1) Nr. 9 BauGB i.V.m § 1(5) u.(6) BauNVO

2.0 Erschließung

2.1 Für die Grundstücke, die über Entwässerungsgräben erschlossen werden ist maximal eine Zufahrt pro Gebäude mit einer maximalen Breite von 3.0 m zulässig. Für die Zufahrten ist eine Verrohrung des Grabens zulässig. — § 9 (1) Nr. 11 und Nr. 16 BauGB

3.0 Grünordnung

3.1 Auf der öffentlichen Grünfläche (Teilfläche 2) sind die vorhandenen Obstbäume zu erhalten und extensiv zu pflegen. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz vorzusehen. Des weiteren ist eine Ansaat mit einer krautreichen Wiesenfläche vorzunehmen, die einmal jährlich zu mähen ist. Das Mahgut ist abzutransportieren. — § 9 (1) Nr. 25 BauGB

3.2 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten. Die unbestockten Flächen sind mit Baumen und Strauchern naturnah anzulegen. 85 % der Pflanzen sind als Sträucher und 15 % als Bäume zu verwenden. Festgesetzt werden folgende Mindestqualitäten:
Für Bäume - Hochstämme, StU 10-12, 2 x v., je nach Art mit oder ohne Ballen; für Sträucher 2 x v., 60 - 80.
Die Pflanzliste 1 ist beispielgebend. — § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

3.3 Zur Sicherung und Entwicklung des Feuchtbiotopes - Teilfläche 3 - ist die Wasserfläche mit einem vielgestaltigen Uferprofil zu versehen. Ein direkter Zugang zu dem Feuchtbiotop ist zu unterbinden. Die Fläche ist dicht abzupflanzen und mit einer Notzufahrt für Feuerwehr und Pflegefahrzeuge zu versehen. Die Pflanzliste 1 ist beispielgebend. — § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

4.0 Oberflächenentwässerung

4.1 Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten. Notüberläufe sind an die offenen Gräben anzuschließen. — § 9 (1) Nr. 16 i.V.m. § 56 (1 Nr. 8 NBauO

4.2 Die festgesetzten Oberflächenentwässerungsmulden und -gräben sind dauerhaft von den Anliegern zu erhalten und zu pflegen, so daß die Entwässerung der Grundstücke und der Straßenflächen einwandfrei gewährleistet ist. — § 9 (1) Nr.16 BauGB

4.3 Auf der Grabenseite der Privatgrundstücke sind Zäune und Nebenanlagen (i.S.d. § 14 BauNVO) erst in einem Abstand von 2.0 m zulässig, gemessen an der Böschungsoberkante. Es ist sicherzustellen, daß der Graben bzw. die Entwässerungsmulde für Erhaltungs- und Pflegearbeiten zugänglich bleibt. Gehölzanpflanzungen sind ebenfalls erst in einem Mindestabstand von 2.0 m zulässig. — § 9 (1) Nr.25 BauGB

Pflanzenliste 1
Acer campestre (Feldahorn)
Betula pendula (Sandbirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Corylus avellana (Haselnuß)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Fraxinus excelsior (Esche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Quercus robur (Stieleiche)
Rosa canina (Hundsrose)
Rubus fruticosus (Echte Brombeere)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Schneeball)

HINWEISE ZUM VERFAHREN

1. Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung — vom 27.08.1997
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) — vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993
- Planzeichenverordnung (PlanzV90) — vom 18.12.1990
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) — vom 13.07.1995

2. Der Straßenausbau wurde als Vorplanung bereits von einem Fachbüro erstellt (vgl. Anlage zur Begründung). Alle Maße, die zur Herstellung der Straßen und Wege notwendig sind, können dort entnommen werden.

3. Der Bebauungsplan wird in fünf Abschnitten (A, B, C, D und E) entwickelt, die auf der Planzeichnung im M 1 : 2.500 dargestellt sind.

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksgrenzen

16/15 — Flurstücksnummern

10.51 — Höhenangaben

vorhandene Bebauung

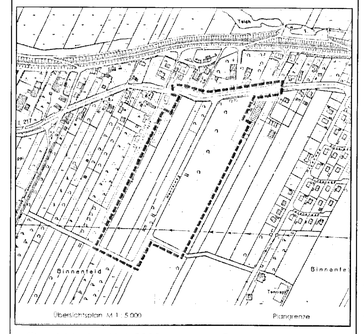
Böschung

Grenze des räumlichen Geltungsbreichs des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr.6 "Hinter den Höfen"

GEMEINDE MARSCHACHT
LANDKREIS HARBURG
OT NIEDERMARSCHACHT

BEBAUUNGSPLAN NR.7
"WENNERWEG"

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung



Übersichtsplan M 1: 5000 — Plangrenze

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Marschacht diesen Bebauungsplan Nr. 7 "Wennerweg" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen:

Marschacht, den .....

Ratsvorsitzender — Siegel — Gemeindedirektor

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

Aufgrund des § 56 i.V.m. §§ 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 "Wennerweg" nachfolgende besondere Anforderungen an die Gestaltung gestellt.

1.0 Gebäude (§ 56 (1) Nr. 1 und 7 NBauO) in den Wohngebieten

1.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens darf auf der der Verkehrsfläche zugewandten Seite die maximale Höhe von 1.00 m über der erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte des Baugrundstücks, nicht überschreiten.

1.2 Es ist eine maximale Traufhöhe von 4.00 m und eine minimale Traufhöhe von 2.00 m über geplanter Straßenverkehrsfläche zulässig. Ausnahmsweise darf für Kellerzugänge, die direkt an Wohngebäude angebaut sind, die minimale Traufhöhe unterschritten werden. Das Maß der angegebenen zulässigen Traufhöhen wird gemessen zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenseite der Außenwand.

1.3 Außenwände sind zu einem Anteil von mindestens 30 % an ihrer Gesamtfläche aus Vormauerziegeln in den Farben Rot bis Rotbraun (Herstellerangabe) herzustellen. Gebäude aus Holz sowie Glasanbauten oder Wintergärten sind ebenfalls zulässig.

1.4 Dachneigungen von mindestens 25° sind herzustellen und mit nicht glänzenden Materialien in den Farben Rot bis Rotbraun sowie grau (Herstellerangabe) einzudecken. Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten sowie Dachbegrünungen sind zulässig.

1.5 Dachgauben und/oder Quergiebel sind bis zu einer gesamten Länge von max. 60 % der ihnen zugeordneten Traufläange zulässig, wobei die Länge einer einzelnen Gaube und/oder eines einzelnen Quergiebels höchstens 6.0 m betragen darf.

1.6 Der Abstand zwischen den einzelnen Gauben sowie zwischen Gauben und Ortgang muß mindestens 2.0 m betragen. Die gleiche Anforderung gilt für Quergiebel.

2.0 Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 56 (1) Nr. 5 und 7)

2.1 Bis zu einer Grundfläche von höchstens 36 m² sind Flachdächer zulässig. Die Außenwände sind farblich dem Gebäude anzugleichen oder aus Holz herzustellen. Bei einer Grundfläche von mehr als 36 m² sind Dacheingungen sowie Material der Dachdeckung und der Außenwände dem Hauptgebäude entsprechend auszuführen.

2.2 Von den Verkehrsflächen einsehbare Müllsammelplätze sind durch begrünte Sichtschutzwände abzugrenzen.

3.0 Ordnungswidrigkeit

3.1 Ausnahmen und Befreiungen sind möglich, wenn von den in dieser örtlichen Bauvorschrift niedergelegten Gestaltungsgrundsätzen nicht wesentlich abgewichen wird.

3.2 Ordnungswidrig handelt wer dieser Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 DM geahndet werden (§ 81 Abs. 3 und 5 NBauO).

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.11.1995 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 "Wennerweg" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.01.96 ortsüblich bekanntgemacht.

Marschacht, den ..... Gemeindedirektor

Planunterlage
Flurkarte: Liegenschaftskarte für Gemarkung Niedermarschacht, Flur 4
Maßstab: 1 : 1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187 geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.12.1995). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulicher Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich

Winsen, den .....

Öffentl. best. Vermesser — Unterschrift

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet von

MEYER ARC LÜNEBURG Büro für Architektur und Städtebau
Dipl.Ing. Architekten Heinz Meyer, Birgit Meyer-Thaut M.Arch.
Neuetorstrasse 3, 21339 Lüneburg, Telefon (04131/24306-0

Lüneburg, den 19.05.98 — Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.03.1997 dem Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.11.1997 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung haben vom 20.11.1997 bis 22.12.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Marschacht, den ..... Gemeindedirektor

Satzungsbeschluß
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 03.03.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Marschacht, den ..... Gemeindedirektor

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gemäß § 10 Abs.3 BauGB am 16.04.98 im Amtsblatt Nr. 24 für den Landkreis Harburg bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Marschacht, den ..... Gemeindedirektor

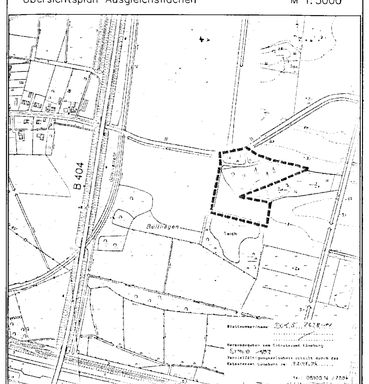
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nicht geltend gemacht worden.

Marschacht, den ..... Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Marschacht, den ..... Gemeindedirektor

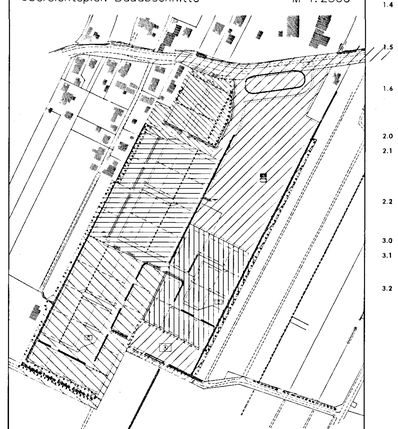
Übersichtsplan Ausgleichsflächen M 1: 5000



Gemarkung Oldershausen, Flur 18

Plangrenze

Übersichtsplan Bauabschnitte M 1: 2500



Abschnitt 1 — Abschnitt 3 — Abschnitt 5
Abschnitt 2 — Abschnitt 4

MASSE	1:1000
BEARB.	SCHI
KONTR.	SMU
DATUM	30.04.98
BLATT	81,5x129

MEYER ARC LÜNEBURG
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR + STADTEBAU
DIPL.-ING. ARCHITEKTEN HEINZ MEYER UND BIRGIT MEYER-THAUT M. ARCH
NEUETORSTRASSE 3, 21339 LÜNEBURG
TEL: 04131/390021 FAX: 04131/37474