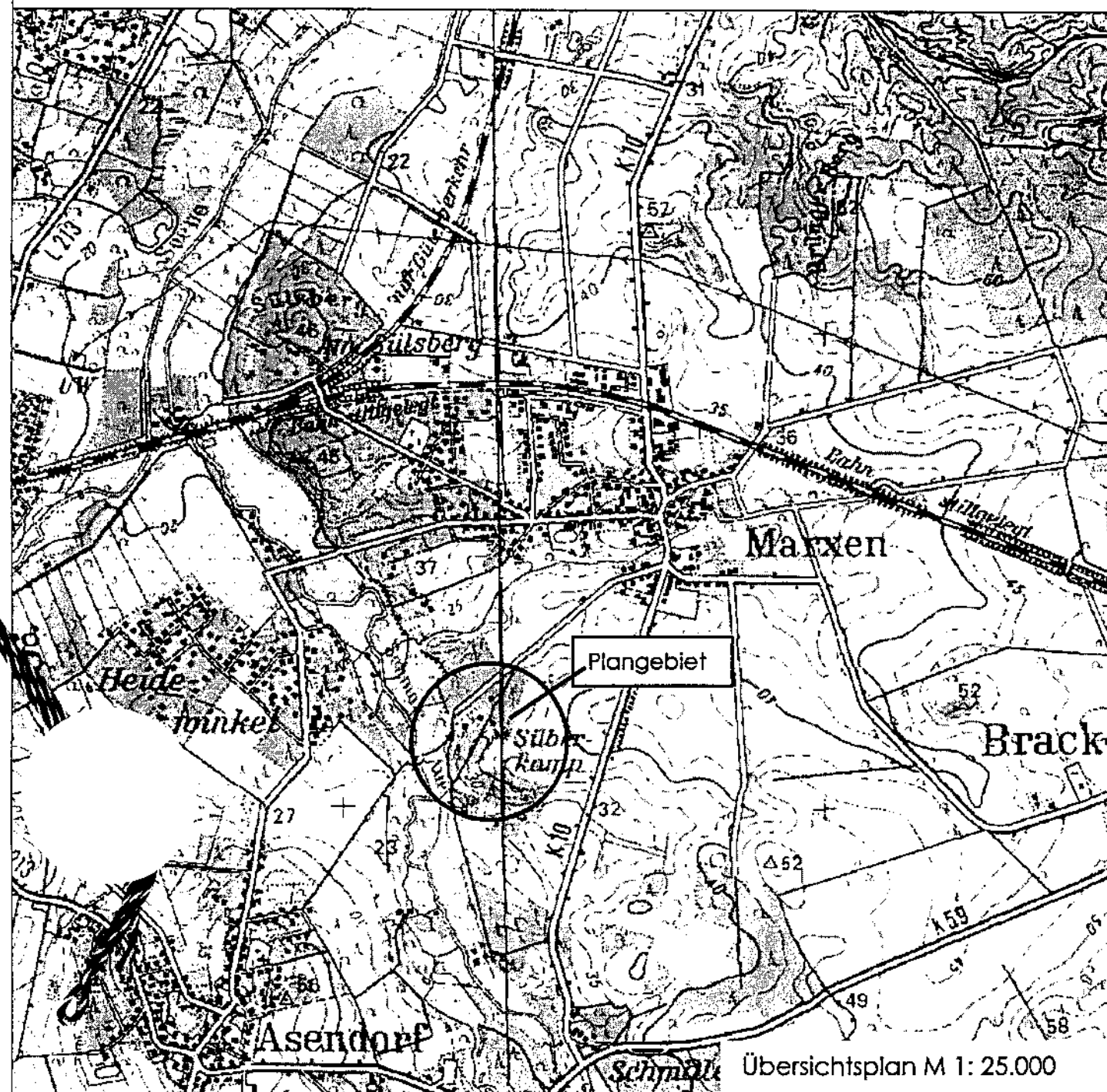
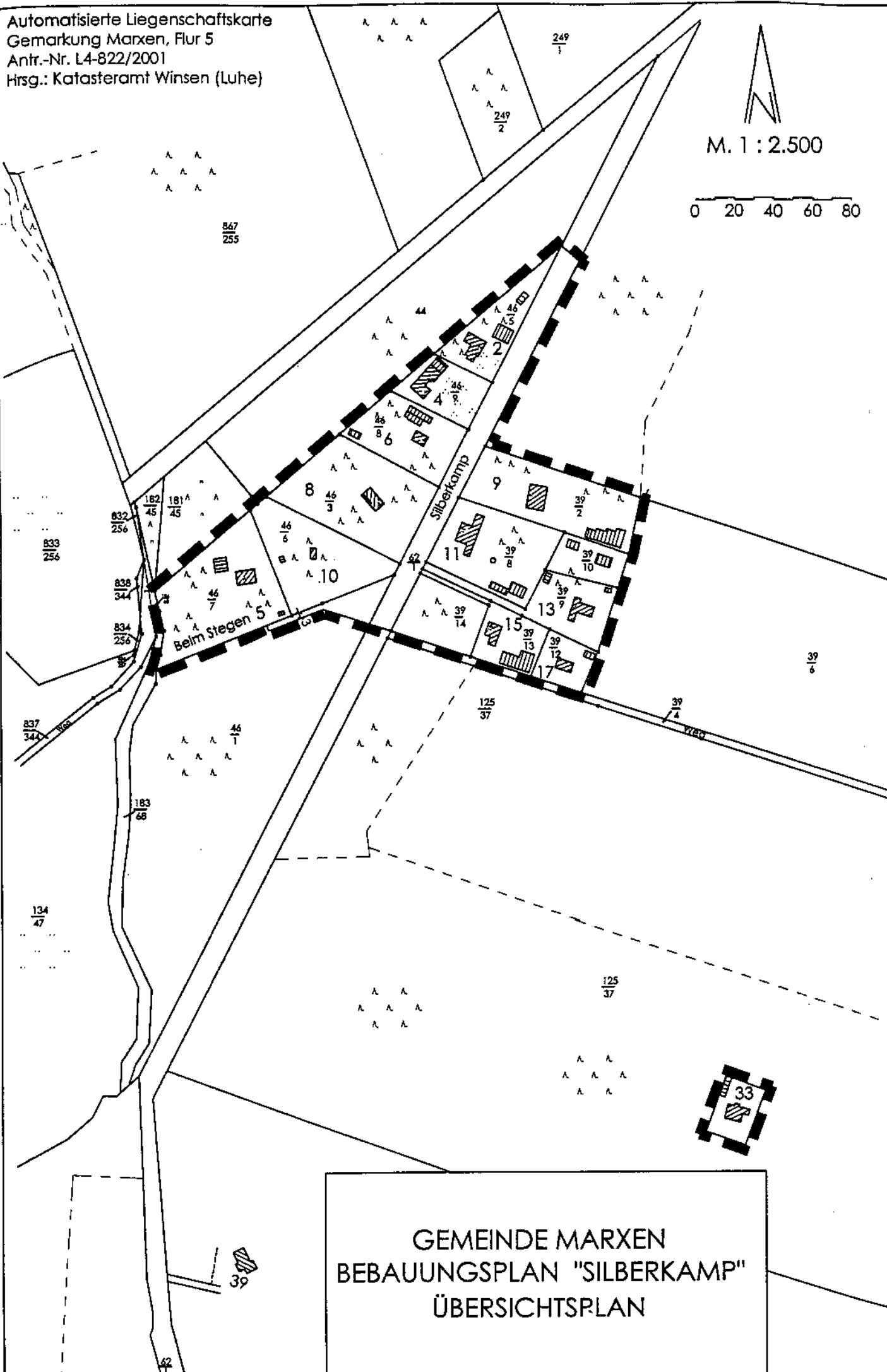


GEMEINDE MARXEN LANDKREIS HARBURG BEBAUUNGSPLAN "SILBERKAMP"

1. AUSFERTIGUNG



MEYER ARC · LÜNEBURG
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTBAU
Neuelorstraße 3 21339 Lüneburg
Tel. 0 41 31 / 24 30 6 - 0 Fax 3 74 74



GEMEINDE MARXEN
BEBAUUNGSPLAN "SILBERKAMP"
ÜBERSICHTSPLAN

HINWEISE

Das Erfordernis für diese Bauleitplanung ergibt sich in erster Linie aus sozialen Gesichtspunkten aufgrund der jahrzehntelangen Verfestigung der baulichen Anlagen. Der vorliegende Entwurf hat das Ziel, vorhandene bauliche Anlagen dauerhaft abzusichern, Rechtsunsicherheiten zu beseitigen und eine städtebauliche Ordnung herzustellen. Die untere Bauaufsichtsbehörde hat zugesichert, von dem Vollzug zur Befreiung der unrechtmäßigen baulichen Anlagen abzuweichen, solange die Gemeinde die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgreich betreibt.

Das Planungsbüro orientierte sich bei der Planung an den Empfehlungen des Leitfadens "Baunutzungsrechtliche und bauplanungsrechtliche Behandlung ungenehmigter Bauten im Landkreis Harburg" (Herausgeber: Niedersächsisches Ministerium für Frauen, Arbeit und Soziales), im Folgenden zur Vereinfachung als "Leitfaden" bezeichnet. Der Leitfaden gibt die Empfehlung, einen textlichen Bebauungsplan für Gebiete aufzustellen, in denen die vorhandene Wohn- und Wochenendhausnutzung gesichert werden soll. Der textliche Bebauungsplan für dieses Gebiet umfasst die zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehörigen Flurstücke, deren räumliche Zuordnung sich aus dem beigefügten Übersichtspl. ergibt. Neben textlichen Festsetzungen und Übersichtspl. enthält der Bebauungsplan außerdem die Präambel, die Verfahrensmerkmale und die Begründung.

Rechtsgrundlagen für die Erstellung dieses Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) in der jeweils aktuellen Fassung.

Wenn während der Erdarbeiten archaische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz die Denkmalbehörde, die Gemeinde oder der Beauftragte für die archaische Denkmalpflege zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle ist bis zum Eintreffen des Benachrichtigten in unverändertem Zustand zu erhalten.

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 "Silberkamp" als Satzung beschlossen: am 22.04.2004

Marxen, den 19.05.2004

J. Harant
Bürgermeister



S:\MARXEN\SILBERKAMP\WZ0204\04.DOC
27.04.04 Hsg/Sch/TFP

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Marxen hat in seiner Sitzung am 17.04.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.04.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Marxen, den 18.04.2002



J. Harant
Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von MEYER ARC LÜNEBURG Büro für Architektur + Städtebau Dipl. Ing. Architekten Heinz Meyer, Birgit Meyer-Thaut M.Arch. Neuelorstraße 3, 21339 Lüneburg Telefon 04131/243060 Internet: www.meyer-arc.de E-Mail: info@meyer-arc.de

Lüneburg, den 18.05.2004

H. Schall
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Marxen hat in seiner Sitzung am 06.11.2003 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 13.11.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 13.11.2003 bis 17.01.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Marxen, den 15.01.2004



J. Harant
Bürgermeister

S:\MARXEN\SILBERKAMP\WZ0204\04.DOC
27.04.04 Hsg/Sch/TFP

Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Marxen in seiner Sitzung am 22.04.2004 den Bebauungsplan als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Marxen, den 22.04.2004



J. Harant
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Marxen, den

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Marxen, den

Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Marxen, den

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Silberkamp"

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehören die Flurstücke

Hausnummer	Flurstück	Nutzung
2	46/5	1 Wohnhaus
4	46/9	1 Wohnhaus
6	46/8	1 Wohnhaus
8	46/3	1 Wochenendhaus
10	46/6	1 Wochenendhaus
	46/1*	Wald
Am Stegen 5	46/7	1 Wohnhaus
	62/1*	Weg
9	39/2	1 Wohnhaus
11	39/8	1 Wohnhaus
13	39/9	1 Wohnhaus
	39/10	1 Wochenendhaus
15	39/13 und 39/14	1 Wohnhaus
17	39/12	1 Wochenendhaus
33	125/37*	1 Wochenendhaus

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

- 2.0 Art der Bodennutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1)
- 2.1 Für die Flurstücke 46/3, 46/6, 125/37 und 39/14 wird die Art der Bodennutzung mit „Wald“ festgesetzt. Die Waldfunktion wird durch Dauer- bzw. Wochenendwohnnutzung folgendermaßen eingeschränkt:
 - Bauliche Anlagen gem. 3.1 - 3.8 sind zulässig.
 - In einem 3 m breiten Streifen um die jeweiligen Gebäude und Nebenanlagen herum und zwischen Erschließungsweg und Gebäudebreite darf die Waldvegetation beseitigt werden.
- 2.2 Für die Flurstücke 46/5, 46/7, 46/9, 46/8, 39/2, 39/8, 39/9, 39/10, 39/13 und 39/12 wird die Art der Bodennutzung mit „private Grünfläche“ festgesetzt. Die Funktion der Grünfläche wird durch die Zulässigkeit von baulichen Anlagen gem. 3.1 - 3.8 eingeschränkt.
- 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 Zulässig ist ein Wohngebäude mit einer zulässigen Grundfläche von höchstens 115 m² auf dem Flurstück 46/9 und höchstens 100 m² auf den Flurstücken 46/5, 46/8, 46/7, 39/2, 39/8, 39/9 und 39/13 auf dem ursprünglichen Standort und unter Einschluss des jeweils bereits seit dem 01.01.1998 vorhandenen Wohngebüdes. Die festgesetzte Grundfläche darf ausnahmsweise überschritten werden, wenn eine Geschosfläche von 130 m² eingehalten wird und das Wohngebäude eine Dachneigung unter 30° aufweist. Bei der Geschosflächenermittlung sind auch die Flächen hinzuzurechnen, die nicht zu den Vollgeschossen gehören. Je Wohngebäude ist zusätzlich eine Terrasse mit höchstens 10 m² Grundfläche zulässig.

- 3.2 Zulässig ist ein Wochenendhaus mit einer zulässigen Grundfläche von höchstens 68 m² einschließlich Terrasse auf dem Flurstück 46/3 und höchstens 60 m² einschließlich Terrasse auf den Flurstücken 46/6, 39/10, 39/12 und 125/37 auf dem ursprünglichen Standort und unter Einschluss des jeweils bereits seit dem 01.01.1998 vorhandenen Wochenendgebüdes.
- 3.3 Bei Wohngebüden nach Ziffer 3.1 sind für jede Hauptanlage Nebengebäude inklusive Garagen und überdachten Stellplätzen mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 50 m² bei dem Wohngebäude auf dem Flurstück 39/8 von insgesamt höchstens 64 m² zulässig. Für Wohngebäude ohne Keller sind zusätzlich ebenerdige Keller-Ersatzräume, die der Ver- und Entsorgung dienen, bis zu einer Grundfläche von 50 m² zulässig. Bei Wochenendhäusern nach Ziffer 3.2 sind je Hauptanlage Nebengebäude inklusive Garagen und überdachten Stellplätzen mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 30 m² zulässig.
- 3.4 Die nach Ziffer 3.3 - 3.5 zulässigen Nebengebäude und Garagen sind auf den Flurstücken 46/6, 46/3, und 125/37 nur in einer Entfernung von höchstens 10 m zum Wohngebäude zulässig.
- 3.5 Die zulässige Traufhöhe für Wohngebäude, gemessen am Oberkante Fertigfußboden (OKFF), beträgt höchstens 4,0 m. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut. Die zulässige Firsthöhe, gemessen ab OKFF, beträgt höchstens 8,5 m. Die Sockelhöhe als OKFF beträgt höchstens 0,4 m bezogen auf die für die Bemessung der Grenzabstände nach § 7 ff. Niedersächsische Bauordnung (NBauO) maßgebliche Gelände- höhe (§ 16 NBauO). Mindestens eine Gebäudesseite muss die festgesetzte Sockelhöhe vollständig einhalten (siehe Anlage 1).
- 3.6 Die zulässige Traufhöhe für Wochenendhäuser, gemessen am Oberkante Fertigfußboden (OKFF), beträgt höchstens 3,5 m. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut. Die zulässige Firsthöhe, gemessen ab OKFF, beträgt höchstens 6,0 m. Die Sockelhöhe als OKFF beträgt höchstens 0,4 m bezogen auf die für die Bemessung der Grenzabstände nach § 7 ff. Niedersächsische Bauordnung (NBauO) maßgebliche Gelände- höhe (§ 16 NBauO). Mindestens eine Gebäudesseite muss die festgesetzte Sockelhöhe vollständig einhalten (siehe Anlage 1).
- 3.7 Je Wohngebäude ist höchstens eine Wohneinheit zulässig.
- 3.8 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 für die Flurstücke mit der festsetzten Nutzungsart „Wald“ die standortgerechte Waldvegetation zu sichern und wiederherzustellen. Bepflanzungen, die nicht der standortgerechten Waldvegetation entsprechen, sind zu beseitigen.
- 4.2 Durch die Wendeanlage der Verkehrsfläche und die Erweiterungsmöglichkeiten vorhandener Gebäude berührt 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 möglichen 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 0,71 ha, hierfür naturschutzfachlich und waldbauwirtschaftlich geeignete landwirtschaftliche Fläche mit heimischen, standortgerechten Waldbäumen geeigneter Herkunft zu bepflanzen und dauerhaft als naturnaher 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 Auf den Flurstücken 46/1 und 62/1 ist eine Wendeanlage gemäß EAE 85/95, S. 52, Bild 33, Wendeanlagentyp 5 oder vergleichbarer Anlagentyp (vgl. Anlage 2) mit einer mindestens 2 m² großen Müllbereitstellungsfläche einzurichten. Diese ist dem Flurstück 46/7 zugeordnet.
- 5.2 Auf dem Flurstück 46/1 wird parallel zu den Flurstücksgrenzen zu den Flurstücken 46/6 und 46/7 in einer Breite von 3,0 m und in einer Länge von 70,0 m, gemessen von der Wegeparzelle 62/1 aus, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 46/7 und der Ver- und Entsorgung festgesetzt.

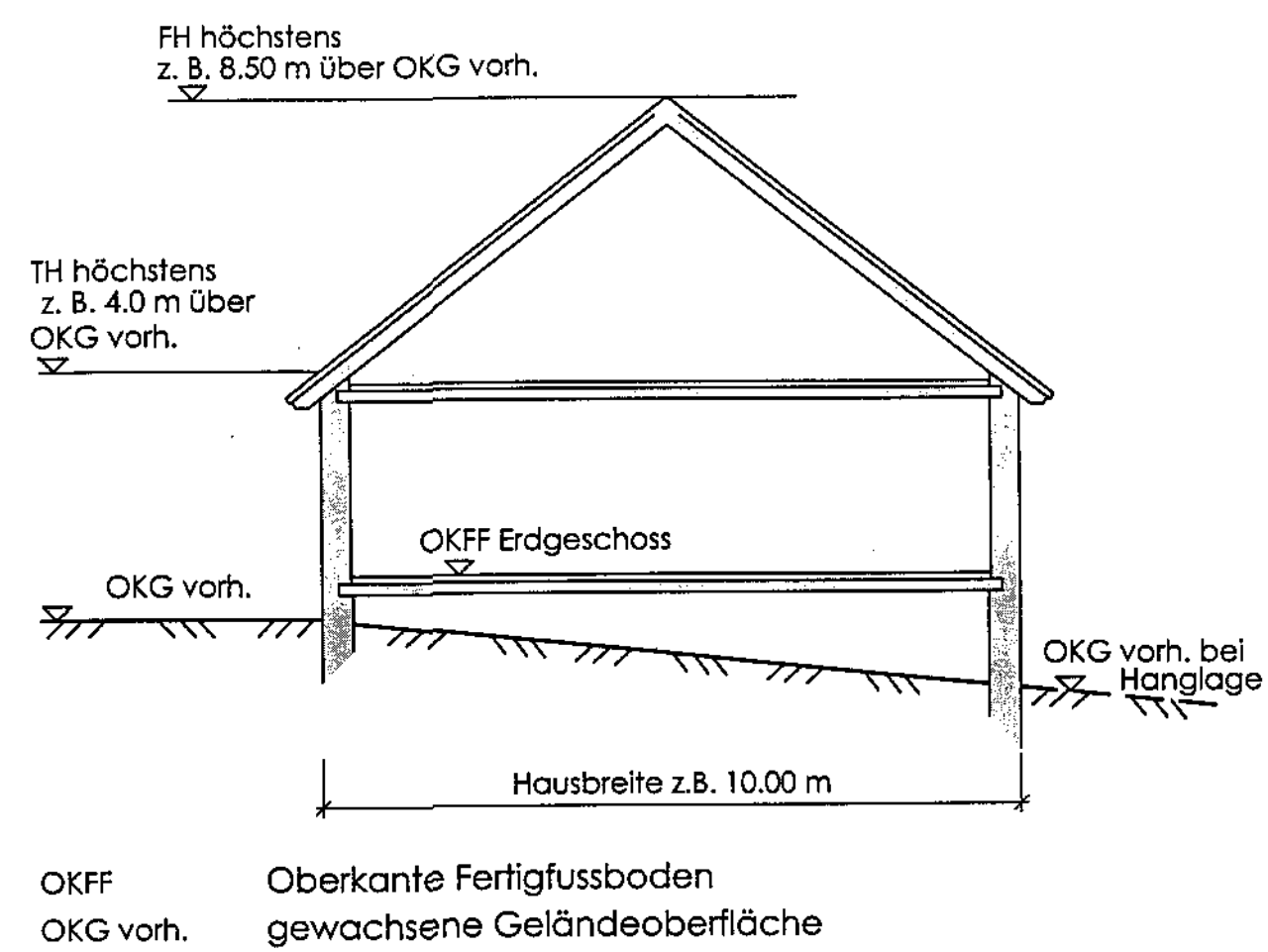
Nachfolgende Seite:

Anlagen zu den textlichen Festsetzungen

1. Schematische Darstellungen zu festgesetzten Trauf- und Firsthöhen
2. Beispielhafte Darstellung zur Ausführung der Wendeanlage
3. Lage der Ausgleichsfläche

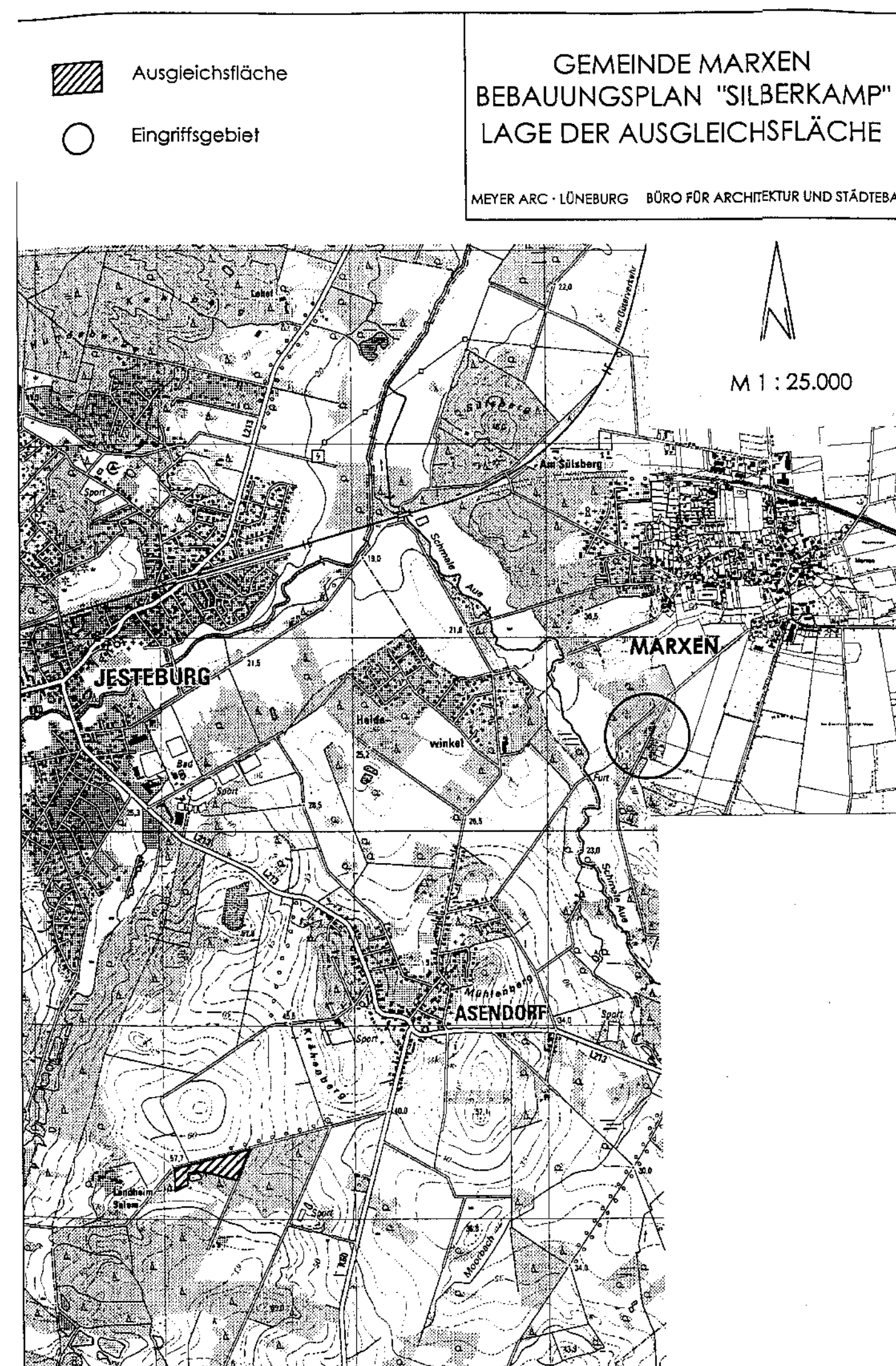
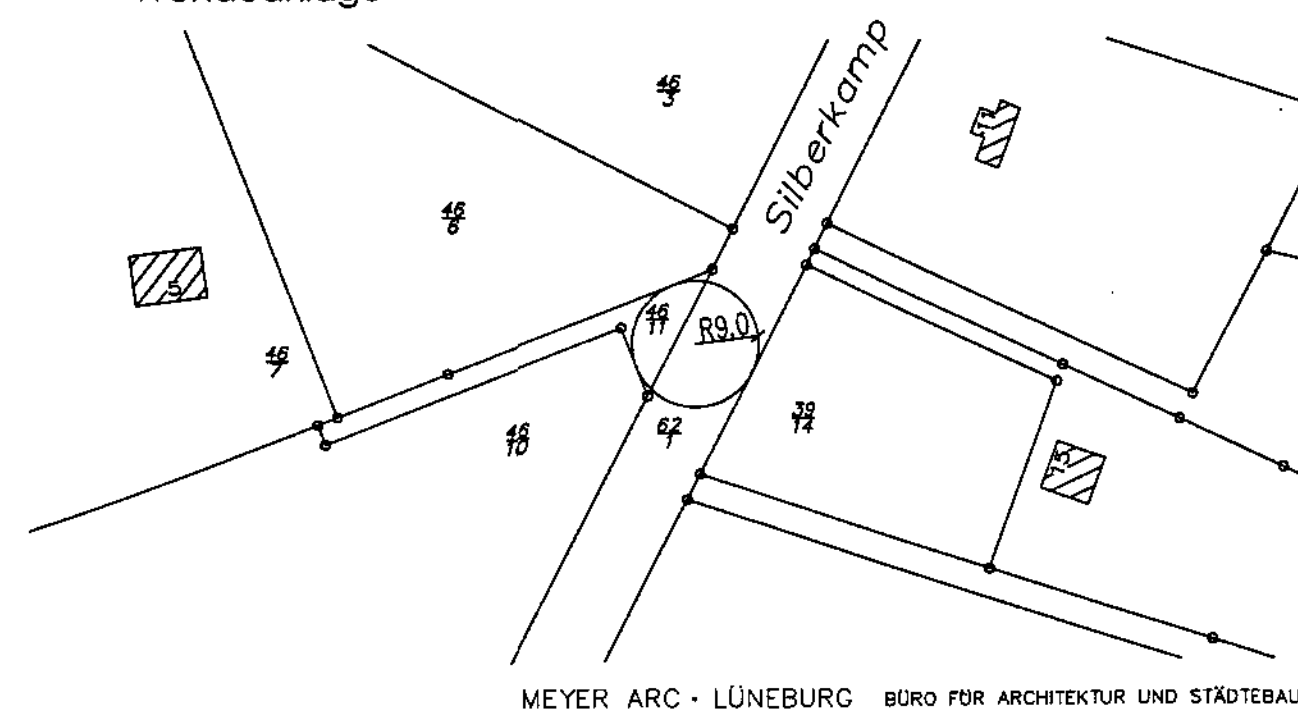
ANLAGE 1

Beispielhafte Erläuterung zu den Begriffen den textlichen Festsetzungen 3.6 und 3.7



ANLAGE 2

Zeichnerische Erläuterungen zur textlichen Festsetzung 5.1 Wendeanlage



- Ausgleichsfläche
- Eingriffsgebiet

GEMEINDE MARXEN
BEBAUUNGSPLAN "SILBERKAMP"
LAGE DER AUSGLEICHSFLÄCHE

MEYER ARC · LÜNEBURG BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTBAU

M 1 : 25.000