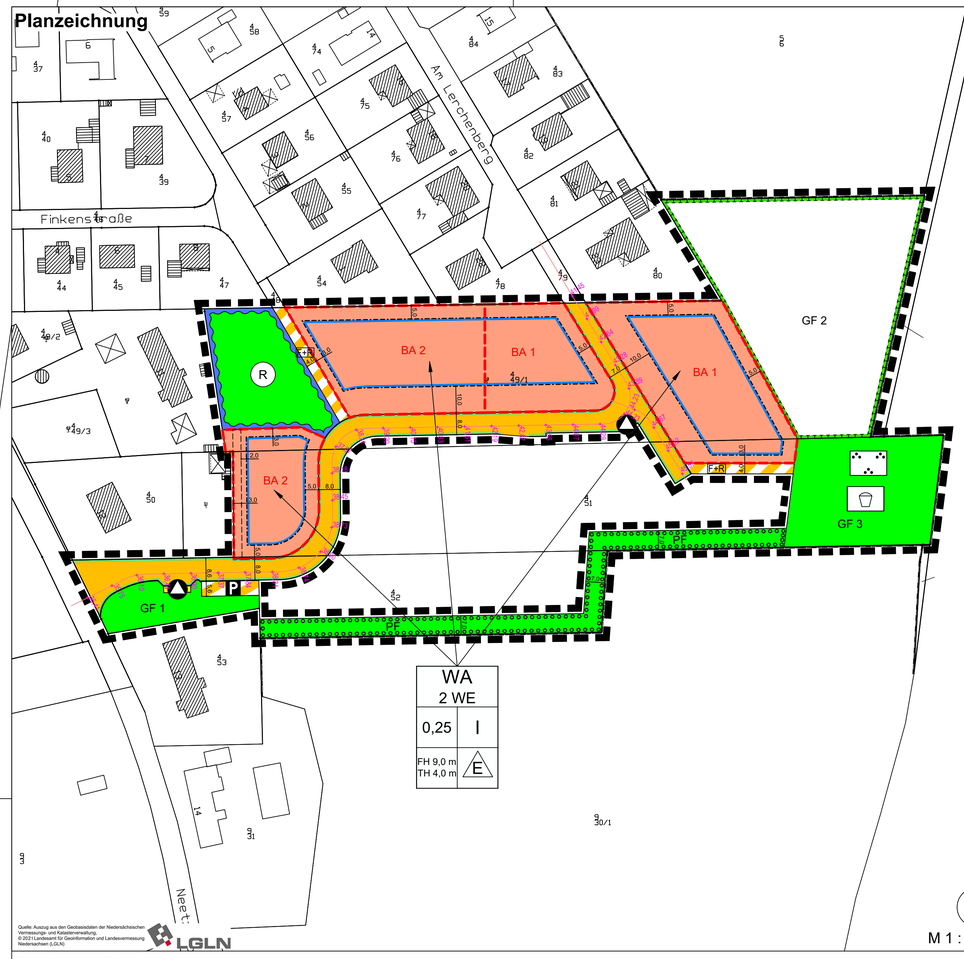
## Planzeichnung




Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
©Vervielfältigungserlaubnis, Koordinatenkreuz und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

M 1 : 1.000

## Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2 WE — max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung

0,25 — Grundflächenzahl (GRZ)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 9,0 m — Firsthöhe über Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens

TH 4,0 m — Traufhöhe über Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens

3. Bauweise, Baugrenzen

E — Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

P — Öffentliche Parkfläche

F+R — Fuß- und Radweg

5. Flächen für die Abfallentsorgung

Versorgungsfläche Abfall (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

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

Öffentliche Grünfläche

Parkanlage

Spielplatz

PF — Pflanzstreifen

z.B. GF 1 — Nummerierte Grünfläche (s. textliche Festsetzungen 4.2 bis 4.4)

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

R — Regenrückhaltebecken

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

z.B. BA 1 — festgesetzte Bauabschnitte

z. B. + 36,90 — Maßgebliche Deckenhöhe Fahrbahnoberkante

## Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 u. 8 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Dahlem am 09.10.2024 den Bebauungsplan „Marienau III – Teil A“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und die Begründung beschlossen.

Dahlem, den 10.10.24

gez. E. Allers

- Bürgermeisterin -

(Siegel)

Siegel

## Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**
Der Rat der Gemeinde Dahlem hat in seiner Sitzung am 16.08.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Marienau III“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Dahlem, den 10.10.24

gez. E. Allers

Bürgermeisterin

**Planunterlage**
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemeinde Dahlem, Gemarkung Dahlem, Flur 4,
Maßstab: 1 : 1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 27.03.2020). 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.

Lüneburg, den 23.10.2024

gez. B. Riemann (Siegel)

Öffentl. bestellter Verm.-Ing.
Riemann

**Planverfasser**
Der Entwurf des Bebauungsplans „Marienau III – Teil A“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von

Planungsbüro PATT — Stadt-, Dorf- und Regionalplanung
Schillerstraße 15, 21335 Lüneburg, Tel. 0 41 31/22 19 48-0, www.patt-plan.de

Lüneburg, den 7.10.2024

gez. F. Patt

Planverfasser

**Beteiligung der Öffentlichkeit**
Der Rat hat in seiner Sitzung am 04.10.2023 den Entwurf des Bebauungsplans „Marienau III – Teil A“ mit örtlicher Bauvorschrift gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 09.04.2024 bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans „Marienau III - Teil A“ mit örtlicher Bauvorschrift inkl. Begründung wurde vom 17.04.2024 bis einschließlich 17.05.2024 veröffentlicht.

Dahlem, den 10.10.24

gez. E. Allers

Bürgermeisterin

**Satzungsbeschluss**
Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Dahlem in seiner Sitzung am 09.10.2024 den Bebauungsplan „Marienau III - Teil A“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und die zugehörige Begründung beschlossen.

Dahlem, den 10.10.24

gez. E. Allers

Bürgermeisterin

**Ausfertigung**
Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift wird hiermit ausgefertigt.

Dahlem, den 10.10.204

gez. E. Allers

Bürgermeisterin

**Inkrafttreten**
Der Bebauungsplan „Marienau III - Teil A“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde am 18.11.24 im Amtsblatt Nr. 11/ 24 für den Landkreis Lüneburg bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Marienau III – Teil A“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde damit am 18.11.24 rechtsverbindlich.

Dahlem, den19.11.24

gez. E. Allers

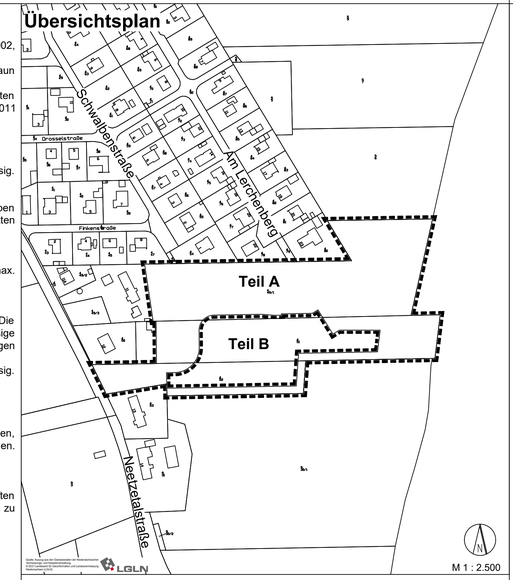
Bürgermeisterin

**Verletzung von Vorschriften**
Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplans „Marienau III – Teil A“ mit örtlicher Bauvorschrift sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans „Marienau III – Teil A“ mit örtlicher Bauvorschrift nicht geltend gemacht worden.

Dahlem, den

Bürgermeisterin

## Übersichtsplan




Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. ©Vervielfältigungserlaubnis, Koordinatenkreuz und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

M 1 : 2.500

## Textliche Festsetzungen

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.3 Innerhalb des Plangebietes gilt eine Mindestbaugrundstücksgröße von 700 m² und eine maximale Baugrundstücksgröße von 1000 m².
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

1.4 Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK EGFF) darf max. 0,5 m über der Oberkante der erschließenden Planstraße liegen. Der Bezugspunkt liegt in der Mitte der Straße mittig zwischen den beiden Endpunkten der Flurstücksgrenze, die an die Straßenverkehrsfläche grenzt. Bei Eckgrundstücken ist der niedriger liegende Straßenabschnitt maßgebend.
Hiervon sind Ausnahmen bedingt durch besondere Geländeverhältnisse zulässig: Die maximal zulässige Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden darf insoweit überschritten werden, bis der ohne Auffüllung vorhandene, höchste an das Gebäude grenzende Geländepunkt mit der Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe übereinstimmt. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches, der von der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK EGFF) gemessen wird. Die Traufhöhe bezieht sich ebenfalls auf die OK EGFF. Der obere Bezugspunkt ergibt sich aus dem Schnitt der Außenhaut der Dachfläche mit der Außenwand des Gebäudes.
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

**2. Bauabschnitte**

Innerhalb der mit BA 2 bezeichneten Fläche ist eine Bebauung erst ab dem 01.07.2025 zulässig.
(§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

**3. Zufahrten / Garagen / Nebenanlagen**

3.1 Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen sind nur in einem Abstand von mind. 5 m zu Straßenverkehrsflächen zulässig. (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

3.2 Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 5,0 m zulässig. Die Breite ist in Höhe der Flurstücksgrenze zu messen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**4. Grünordnung**

4.1 Auf der Pflanzfläche am südlichen Rand des Plangebietes ist eine 4-reihige Hecke anzulegen. Es sind Sträucher (Qualität verpflanzte Sträucher H 60-100 cm) zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Die Pflanzdichte soll 1,5 m in den Reihen und untereinander betragen. Außerdem sind mindestens 6 standortgerechte 3 x verschulte großkronige Laubbäume als Überhälter aus extra weitem Stand (StU 14 – 16 cm) neu zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Pflanzlisten sind anzuhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB)

4.2 Auf der Grünfläche GF1 (im Südwesten des Plangebietes) ist eine extensive Streuobstwiese zu entwickeln. Je 150 m² ist ein hochstämmiger Obstbaum in alten Sorten (Mindestqualität StU 10 – 12 cm) zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Im Bodenbereich ist eine Wildkräuterwiese einzusäen. Die Wiese ist einmal pro Jahr (frühestens im Juli) zu mähen. Alle Maßnahmen, die einer natürlichen Entwicklung der Fläche entgegenstehen (Düngung, Pestizidbehandlung usw.), sind untersagt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.3 Die Fläche GF2 ist entlang des angrenzenden Wohngebietes im Westen sowie entlang der östlichen Plangebietsgrenze in einer Tiefe von jeweils 5 m als durchgehende dreireihige Strauchhecke anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Bei der Bepflanzung sind 4 - 8 Sträucher derselben Art im Verbund in einem Regelabstand von 1,5 m zueinander vorzusehen (Qualität verpflanzte Sträucher H 60-100 cm). Die verbleibende Fläche ist als Sand-Magerrasen (RSZ) zu entwickeln. Die Wiesenfläche kann sowohl durch Ansaat, als auch durch Mahdgutübertragung entwickelt werden. Die Wiese ist jährlich 1-2 x, jedoch nicht vor dem 1. August zu mähen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Die Pflanzliste ist einzuhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.4 Die öffentliche Grünfläche GF3 (Parkanlage und Spielplatz) kann mit Spielgeräten ausgestattet werden. Außerdem ist die Anlage von Aufenthaltsbereichen (Bank, Grillplatz, usw.) zulässig. Restflächen sind als extensive Grünfläche mit Gehölzpflanzungen anzulegen. Es sind mindestens 6 großkronige Laubbäume und am Übergang zu den Nachbargrundstücken 3-reihige Strauchhecken (Qualität verpflanzte Sträucher H 60-100 cm) zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Die Pflanzdichte soll 1,5 m in den Reihen und untereinander betragen. Es gelten für die Bäume die Qualitäten der Festsetzung 4.1. Die Pflanzliste ist einzuhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.5 Im Bereich der Verkehrsflächen sind insgesamt mindestens 10 standortgerechte 3 x verschulte großkronige Laubbäume aus extra weitem Stand (StU 14 – 16 cm) neu zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Pflanzliste ist einzuhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.6 Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen werden im Auftrag der Gemeinde spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen umgesetzt.

**5. Bodenschutz**

5.1 Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen. Der anstehende Oberboden ist vor Ort zu verwenden. Das Abfahren von Oberboden ist unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1 BBodSchG)

5.2 Geländeabtrag und/oder -aufhöhungen sind nur soweit zulässig, wie sie zur Herstellung der Gebäude und der Erschließungsanlagen erforderlich sind. Darüber hinaus ist das vorhandene Relief zu erhalten. Mit Ausnahme der Bodenplatte des Wohngebäudes und von Garage/Carport/Stellplatz sind die Einebnung des Baugrundstückes und die Herstellung der damit verbundenen baulichen Anlagen wie Stützmauern, Gabionen oder künstliche Böschungen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1 BBodSchG)

**6. Oberflächenentwässerung**

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Versickerung zu bringen oder zu verdunsten. Technische Anlagen wie Sickerschächte, Rigolen, usw. sind zulässig. Hierbei ist das auf befestigten Hofflächen anfallende Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone (Sickermulden) zur Versickerung zu bringen. Darüber hinaus ist die Nutzung als Brauchwasser zulässig.
Wenn nachgewiesen wird, dass die Oberflächenwasserbeseitigung nach den Maßgaben der vorstehenden Festsetzung unverhältnismäßig hohe Kosten zur Folge hat, kann die Gemeinde auf Antrag ausnahmsweise einer (teilweisen) Einleitung in den Regenwasserkanal zustimmen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**Pflanzlisten**

Bäume
- Hainbuche - Carpinus betulus
- Vogelkirsche - Prunus avium
- Traubeneiche - Quercus petraea
- Buche - Fagus sylvatica
- Stieleiche - Quercus robur
- Sandbirke - Betula pendula
- Eberesche - Sorbus aucuparia
- Traubenkirsche - Prunus padus

Sträucher
- Brombeere - Rubus sectio Rubus
- Weißdorn - Crataegus
- Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus
- Hasel - Corylus avellana
- Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
- Schlehe - Prunus spinosa
- Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus
- Hundsrose - Rosa canina
- Faulbaum - Frangula alnus

## Örtliche Bauvorschrift

**§ 1 Dächer**

(1) Innerhalb des Plangebietes sind für Wohnhäuser nur Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen der Hauptdachflächen von mindestens 35° und höchstens 48° herzustellen.

(2) Ausnahmsweise können für Gründächer Dachneigungen bis zu 10° zugelassen werden.

(3) Für die geneigten Dächer sind nur Dachpfannen mit den Farbtönen rot - rotbraun und anthrazit (Rottöne RAL Nr. 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder ähnliche, Anthrazittöne RAL Nr. 7015, 7016 oder ähnliche) zulässig. Je Gebäude dürfen die Dächer nur mit einem Material in nur einer Farbe gedeckt werden. Glänzende Pfannen (glasiert oder engobiert) sind nicht zulässig. Gründächer sowie Solar- und Photovoltaikanlagen sind zusätzlich allgemein zulässig.

**§ 2 Außenwände**

(1) Als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände von Hauptgebäuden sind nur zulässig:
- Sicht- oder Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun, (Empfehlung: RAL 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder ähnliche)
- sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun (Farbempfehlung s.o.),
- Holzverkleidungen in Naturfarben oder Holzverkleidungen sowie Putz in hellen, gedeckten Farbtönen weiß bis hellgelb oder in rot bis rotbraun (Empfehlung: RAL 2001, 3003, 3004 3011 oder ähnliche).

Blockbohlenhäuser sind nicht zulässig.
Eine Kombination der Materialien ist zulässig.

(2) Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Gauben ist die Verwendung anderer Materialien zulässig. Diese haben sich bzgl. der Farbwahl an die Farben des Daches bzw. der Fassade anzupassen.

(3) Die Außenwände von Garagen und Nebengebäuden sind in Materialien und Farben entsprechend dem Hauptgebäude zu gestalten oder aus Holz in Natur- oder gedeckten Lasurfarbtönen (RAL-Farben s.o.) herzustellen.

**§ 3 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistungserbringung und nur bis zu einer Größe von max. 0,5 qm zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

**§ 4 Gestaltung der Gärten / Einfriedungen**

(1) Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
(2) Einfriedungen sind zu öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zäune oder flächenhafte Teile von Zäunen aus Kunststoff sind unzulässig.

**§ 5 Ausnahmen / Abweichungen**

(1) Die Vorschriften der §§ 1 + 2 gelten nicht für Wintergärten.
(2) Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung sind zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
(§ 66 (5) NBauO)

**§ 6 Ordnungswidrigkeiten**

Gemäß § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

## Hinweise

**1. Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990
- Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3.4.2012
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) vom 22.09.2022

in der jeweils aktuellen Fassung.

**2. Archäologische Denkmalpflege**

§ 14 NDSchG ist zu beachten. Wer Sachen oder Spuren findet, bei denen es sich um Kulturdenkmale (Bodenfunde) handeln könnte, hat dies gemäß § 14 NDSchG unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22) anzuzeigen. Die zuständige staatliche Denkmalbehörde und ihre Beauftragten sind berechtigt, den Bodenfund zu bergen und die notwendigen Maßnahmen zur Klärung der Fundumstände sowie zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodenfunde durchzuführen.

# Gemeinde Dahlem

Landkreis Lüneburg

## Bebauungsplan **„Marienau III - Teil A“** mit örtlicher Bauvorschrift

Abschrift

Planungsbüro PATT — Stadt-, Dorf- und Regionalplanung
Schillerstraße 15, 21335 Lüneburg, Tel. 0 41 31/22 19 48-0, www.patt-plan.de