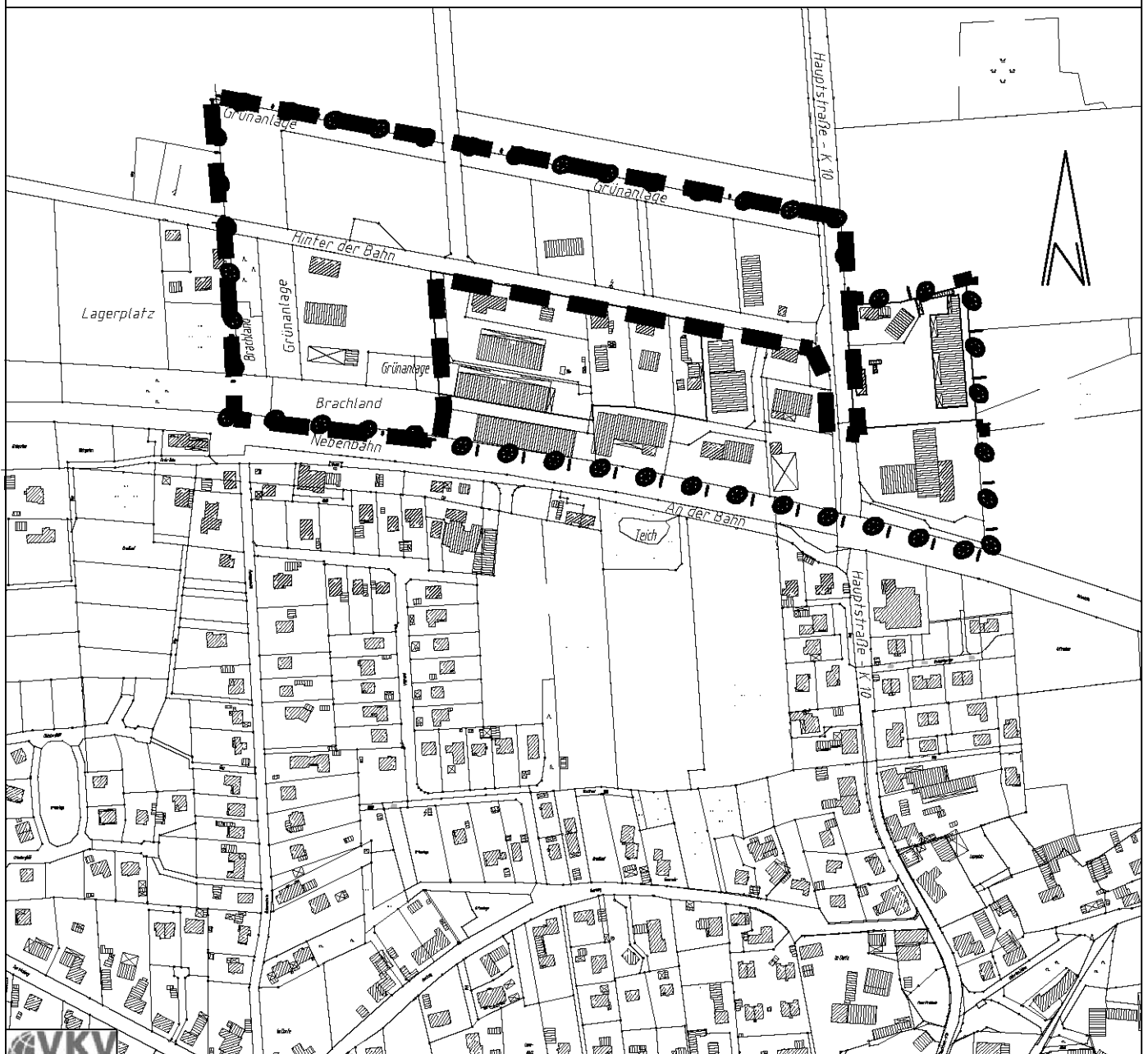


# GEMEINDE MARXEN

## LANDKREIS HARBURG

### 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET HÖHNS FELD"



Übersichtsplan M 1 : 5000



Geltungsbereich der 1. Änderung  
Geltungsbereich des Ursprungsplans

## Gemeinde Marxen, Landkreis Harburg

### 1. Änderung des Bebauungsplans

#### "Gewerbegebiet Höhns Feld"

(Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)

#### **Inhaltsverzeichnis**

---

HINWEISE .....	2
PRÄAMBEL.....	2
VERFAHRENSMERKE .....	3
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT ÄNDERUNGEN .....	5
AUSZUG AUS DER PLANZEICHNUNG .....	7
BEGRÜNDUNG.....	9
1.0 Verfahren .....	9
2.0 Anlass und allgemeine Ziele der Änderung .....	9
3.0 Geänderte Festsetzungen .....	10
4.0 Auswirkungen der Planänderung .....	12

## HINWEISE

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans werden für einen Teil des Ursprungsplans einzelne textliche Festsetzungen geändert. Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist aus dem Deckblatt und der nachrichtlich wiedergegebenen Planzeichnung ersichtlich. Zeichnerische Änderungen erfolgen nicht.

Rechtsgrundlagen für die Erstellung dieses Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 in der jeweils aktuellen Fassung.

Für die Änderung dieses Bebauungsplans wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet (siehe Kapitel 1.0 der Begründung).

## 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 am 26.03.2008 diese 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Höhns Feld" im beschleunigten Verfahren als Satzung beschlossen.

Marxen, den 17.06.2008

gez. Jedamski

.....  
Bürgermeister

.....  
Siegel

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Marxen hat in seiner Sitzung am 24.09.2007 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.09.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Marxen, den 17.06.2008

gez. Jedamski

.....  
Bürgermeister

### Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

BÜRO SCHILD · Stadt- und Landschaftsplanung  
Große Bäckerstraße 23 · 21335 Lüneburg  
Tel. 04131/263117-0 · Fax 263117-9 · Planung@BueroSchild.de

Lüneburg, den 16.05.2008

gez. R. Schild

.....  
Planverfasser

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Marxen hat in seiner Sitzung am 29.11.2007 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 10.12.2007 bis 31.01.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Marxen, den 17.06.2008

gez. Jedamski

.....  
Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Marxen in seiner Sitzung am 26.03.2008 die 1. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Marxen, den 17.06.2008

gez. Jedamski

.....  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.07.2008 im Amtsblatt Nr. 30 für den Landkreis Harburg bekannt gemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist damit am 31.07.2008 rechtsverbindlich geworden.

Marxen, den 04.08.2008

gez. Jedamski  
.....  
Bürgermeister

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Marxen, den .....

.....  
Bürgermeister

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nachfolgend werden alle mit der 1. Änderung geltenden Festsetzungen wieder gegeben. Änderungen der textlichen Festsetzungen sind durch Fettdruckmarkiert. Nicht mehr geltende Festsetzungen oder Teile hiervon werden durch Streichung gekennzeichnet.

### § 1

#### Gewerbegebiet (GE)

1. In dem Teil der Gewerbegebietes, der in der Planzeichnung als GE-3 festgesetzt ist, werden Betriebe und Anlagen ausgeschlossen, die den in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht einhalten.  
Eine Überschreitung der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel kann zugelassen werden, wenn sich für die Emissionen einzelner Flächen durch entsprechende Lage der Schallquellen oder durch Abschirmungen Pegelminderungen ergeben. In diesen Fällen kann der einzuhaltende flächenbezogene Schalleistungspegel um den nachgewiesenen Wert der Pegelminderung erhöht werden.
2. In dem Teil des Gewerbegebiets, der in der Planzeichnung als GE-3 festgesetzt ist, werden Betriebe und Anlagen ausgeschlossen, die verfahrensbedingte Ableitungen geruchsintensiver Stoffe erfordern.
3. Im Gewerbegebiet (GE) ist nur eine Betriebswohnung im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO pro Betrieb ausnahmsweise zulässig, wenn baulicher Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Abschnitt 5, vorgesehen wird.
4. Im Gewerbegebiet (GE) sind reine Speditionsbetriebe nicht zulässig.
5. Begrünung von Gebäudefassaden: Bei ungegliederten geschlossenen Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster, Tore oder Türöffnungen aufweisen, sind pro angefangene 5 m Wandfläche mindestens zwei Kletterpflanzen der Artenliste in der Begründung zu setzen. Vorhandene Fassadenbepflanzungen sind durch artgemäße Pflege zu erhalten; ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB).
6. Begrünung der Grundstücke: Im GE-1 sind ~~25 %~~ **20 %** der Fläche eines Grundstücks mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen (Bäume und Sträucher) der Artenliste in der Begründung zu bepflanzen. Die angepflanzten Laubgehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Die „Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ am Ostrand des Plangebiets wird angerechnet.
7. **In der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis 50 m zulässig. Folgende Ausnahmen sind zulässig:**
  - **Senkrecht zur Straße „Hinter der Bahn“ sind Gebäudelängen bis 60 m zulässig.**
  - **Parallel zur Straße „Hinter der Bahn“ sind Gebäudelängen bis 60 m zulässig, wenn die Fassade auf einer Länge von mindestens 10 m Versprünge von mindestens 2,0 m aufweist.**

### § 2

#### Nebenanlagen und Garagen

1. ~~Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen und die Zulässigkeit von Garagen im Sinne des § 12 BauNVO wird auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).~~
2. ~~Eine Überschreitung der GRZ von 0,6 mit den in § 19 (4) BauNVO genannten Anla-~~

gen (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen usw.) ist nicht zulässig.

### § 3

Grünflächen, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

1. Die festgesetzten Grünflächen und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einheimischen Standortgehölzen der Pflanzliste in der Begründung zusammenhängend zu bepflanzen. Die angepflanzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten, zu pflegen und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.
2. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ ist nach dem Pflanzschema in der Begründung zu bepflanzen.
3. **Für die auf dem Flurstück Nr. 18 gelegene Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine dreireihige Pflanzung mit standortheimischen Laubgehölzen vorzusehen und dauerhaft zu erhalten, wobei der Abstand der Pflanzen untereinander höchstens 1,5 m betragen darf. Mindestens 15 % der Pflanzen sind als Bäume (Qualität Heister, 150 – 200 cm Höhe) vorzusehen. Sträucher sind in einer Mindestqualität von 60 - 100 cm Höhe zu pflanzen.**

### § 4

Zuordnung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

1. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“, die im Ostteil des Plangebiets auf dem Flurstück 17/2 festgesetzt ist, wird den als GE-1 festgesetzten Flächen als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet (§ 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG).
2. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“, die im Westteil des Plangebiets auf dem Flurstück 39/2 festgesetzt ist, wird den als GE-2 festgesetzten Flächen als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet (§ 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG).
3. Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gehölz“, die im Westteil des Plangebietes auf den Flurstücken 39/2 und 43/243/3 festgesetzt sind, werden den als GE-2 und GE-3 festgesetzten Flächen als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet (§ 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG).

### § 5

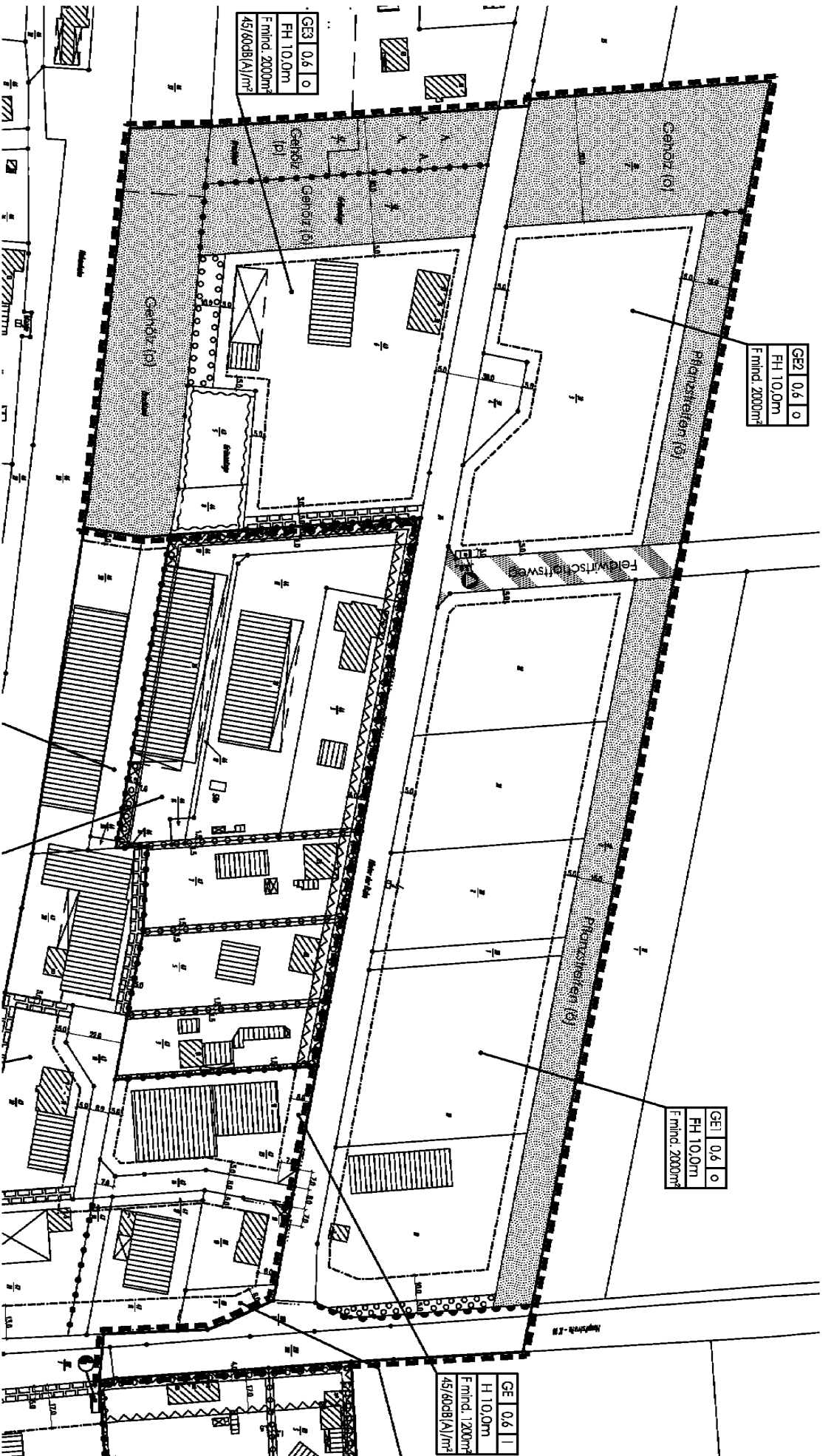
Leitungsrechte

Die Fläche, die in der Planzeichnung als mit „Leitungsrechten zu belastende Fläche“ festgesetzt ist, ist mit Leitungsrechten für Kanäle und Leitungen zugunsten der zuständigen Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

### § 6

**Oberflächenentwässerung**

**Das anfallende Oberflächenwasser von höchstens 50 % der Baugrundstücksfläche darf dem Regenrückhaltebecken zugeführt werden. Übriges belastetes Oberflächenwasser muss auf dem Baugrundstück zurückgehalten werden und darf nur gedrosselt und damit zeitversetzt der Regenrückhalteanlage zugeführt werden. Der Nachweis hierfür auf der Grundlage der in der Begründung konkretisierten Parameter und Rahmenbedingungen ist im Bauantrag zu führen. Eine Versickerung auf dem Baugrundstück ist nur für unbelastetes Oberflächenwasser zulässig.**



Auszug aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Höhns Feld“  
 ———— , Geltungsbereich der 1. Änderung