GEMEINDE MARXEN
LANDKREIS HARBURG

BEBAUUNGSPLAN "SCHÜNBUSCH FELD"

PLANZEICHEN nach der PlanzV90

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE — Gewerbegebiete

z.B. 1 — Nummer der Teilfläche, z.B. 1

GEe — Eingeschränkte Gewerbegebiete

45/60 dB(A)/m² — Immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP) nachts/tags

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 — Grundflächenzahl

10 m — Höhe baulicher Anlagen in m über erschließender Straße (s. textl. Fests. 1.6)

× 34,66 — Höhelage der Straße, z.B 34,66 m über Normalnull

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

a — abweichende Bauweise: Gebäudelängen über 50 m sind zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

9. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen, Zweckbestimmung :
Ö = öffentlich, Pr = privat, V = Verkehrsflächenbegleitgrün

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)

RR — Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung : Regenrückhalteanlage

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

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

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

15. Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen, hier : Flächen ohne Abgrabung, (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährden - den Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

M — Müllbereitstellungsfläche

DARSTELLUNGEN OHNE NORNCHARAKTER

Flurstücksgrenzen

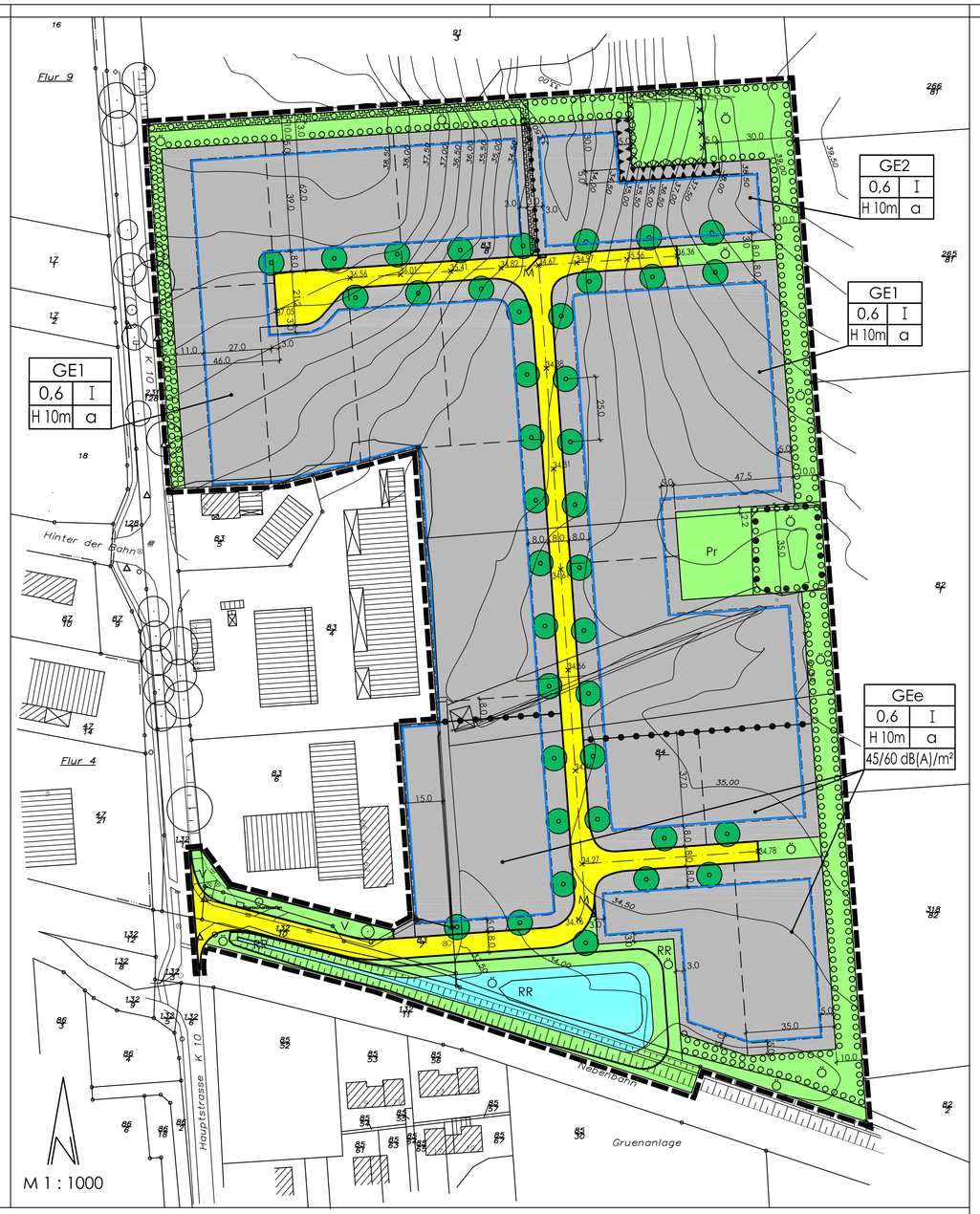
83/9 — Flurstücksnummern

vorhandene Bebauung

Böschung

Baumkronen vorhanden

36,00 — Höhenlinie, z. B. 26,0 m ü. NN.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der Nutzung

1.1 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten wie Nahrungs- und Genussmittel, Körperpflegeartikel, Wasch- und Putzmittel und andere Güter des täglichen Bedarfs sowie die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. — § 9 (1) Nr.1 BauGB, § 1 (4) und (5) BauNVO

1.2 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die durch geeignete bauliche Ausbildung, z.B. durch geeignete Auswahl von Wand-, Dach-, Fenster-, Lüfter- und Torkonstruktionen, Anordnung der baulichen Anlagen unter Einbeziehung der innerbetrieblichen Verkehrsanlagen gewährleisten, dass die in der Planzeichnung festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 45 dB(A)/m² nachts und 60 dB(A)/m² tags nicht überschritten werden. Bei Schallhindernissen kann die Geräuschemission in den abgeschirmten Bereichen um den Betrag des Abschirmmaßes erhöht werden. — § 9 (1) Nr.1 BauGB, § 1 (4) BauNVO

1.3 Im GE2 sind im gekennzeichneten Bereich (Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen) Abgrabungen unzulässig. — § 9 (1) Nr. 23a BauGB

1.4 Die festgesetzte GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Nr. 1 bis 3 genannten Anlagen nicht überschritten werden. — § 19 (4) BauNVO

1.5 Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe von max. 10,0 m bezieht sich auf die festgesetzte Höhe der erschließenden Straße, gemessen in der Mitte der zur Straße gelegenen Gewerbegrundstückgrenze.
Bauliche Anlagen wie Silos, Masten, Schornsteine, Anlagen der Energieerzeugung usw. sind durch diese Festsetzung nicht betroffen. — § 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

1.6 Schüttungen, Stapelungen und Lagerungen im Freien dürfen eine Höhe von maximal 6,0 m nicht überschreiten. Die Bezugshöhendefinition entspricht der Definition der Gebäudehöhen. — § 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

1.7 Die Betriebsflächen der Gewerbegrundstücke müssen über der Höhe des Bezugspunktes der erschließenden Straße liegen. Diese Höhe wird gemessen in der Mitte der zur Straße gelegenen Gewerbegrundstückgrenze. — § 9 (3) BauGB

1.8 Parallel zur Erschließungsstraße sind Gebäudelängen über 30 m nur zulässig, wenn die Fassade um mindestens 3,0 m verspringt. — § 9 (1) Nr.1 BauGB, § 22 (4) BauNVO

2. Erschließung

2.1 Die im Norden mit Leitungsrechten festgesetzten Bereiche sind zugunsten der Gemeinde und zugunsten des zuständigen Trägers der Trinkwasserversorgung zu belasten. — § 9 (1) Nr. 21 BauGB

3. Natur und Landschaft

3.1 Die festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Gehölzen gemäß der Pflanzenliste zusammenhängend zu bepflanzen. Die angepflanzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Zu pflanzende Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 12 cm in 1,0 m Höhe über Erdreich aufweisen. In einem Abstand von maximal 20 m ist ein Hochstammbaum anzupflanzen. Der Pflanzenabstand der flächenhaften Bepflanzung darf maximal 1,50 m betragen. — § 9 (1) Nr. 25 BauGB

3.2 Das vorhandene Kleingewässer im Nordosten des Flurstücks 316/84 ist zu einem naturnahen Kleingewässer zu entwickeln. Das umgebendende Feldgehölz ist mit standortheimischen Gehölzen, geeignet zur Bepflanzung von Gewässerrändern (siehe Pflanzenliste), auszustatten. — § 9 (1) Nr. 25 BauGB

3.3 Auf Pkw-Stellplatz-Flächen muss mindestens je vier Stellplätze ein großkroniger, hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzenliste oder ein hochstämmiger Obstbaum gepflanzt werden. Die angepflanzten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind innerhalb einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 8 qm Größe zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm in 1,0 m Höhe über Erdreich aufweisen. Diese Qualitäten gelten auch für die in der Planzeichnung parallel zur Erschließungsstraße festgesetzten anzupflanzenden Bäume. — § 9 (1) Nr. 25 BauGB

3.4 Bei ungegliederten, geschlossenen Fassadenflächen, die auf einer Länge von 10 m keine Fenster, Tore oder Türöffnungen aufweisen, sind pro angefangene 5 m Wandfläche mindestens zwei Kletterpflanzen gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. — § 9 (1) Nr. 25 BauGB

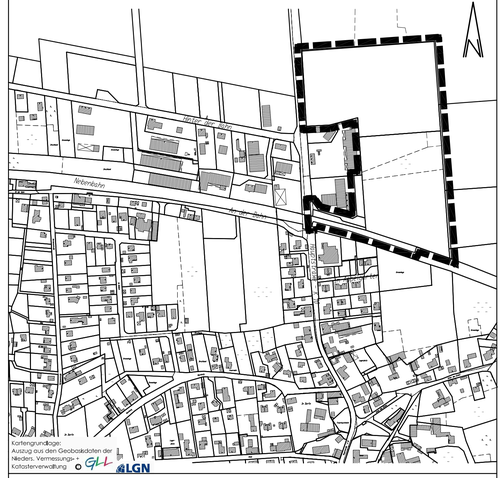
3.5 Die in der Planzeichnung parallel zu den Erschließungsstraßen festgesetzten Baumstandorte dürfen aus betriebsbedingten Gründen um bis zu 4,0 m parallel zur Erschließungsstraße verschoben werden, so dass der Abstand zur Straße sich nicht ändert. Die angepflanzten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. — § 9 (1) Nr. 25 BauGB

3.6 Zuordnung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen — §9 (1a) BauGB
Die Pflanzmaßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" und die Aufwertungsmaßnahmen auf der gemeindlichen Öko-Poolfläche „ehemalige Bahntrasse" im Bebauungsplan „Dorf" (Maßnahmen A – F, siehe Lageplan der externen Ausgleichsflächen) werden den Gewerbegebiets- und Verkehrsflächen jeweils anteilig als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

4.0 Wasserwirtschaft

4.1 Die im Plangebiet anzulegende Regenrückhalteanlage ist, soweit es die technischen Vorgaben (Stauvolumen, usw.) zulassen, naturnah zu gestalten und mit geschwungenen Uferlinien zu versehen. — § 9 (1) Nr. 14 u. 20 BauGB

4.2 Die Entnahme von Grundwasser im Bereich des Bebauungsplangebiets ist nicht zulässig. — § 9 (1) Nr.24 BauGB



Übersichtsplan M 1 : 5 000 — Geltungsbereich Bebauungsplan

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

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Marxen diesen Bebauungsplan „Schünbusch Feld" (bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen) als Satzung beschlossen.

Marxen, den 08.07.2010

gez. Jedamski
.....
Bürgermeister

.....
Siegel

HINWEISE

1. Die Einhaltung der festgesetzten IFSP (immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel) ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Dieser Nachweis ist wie folgt durchzuführen:

   „Die maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für das jeweilige Vorhaben sind aus den festgesetzten Schallleistungspegeln mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) ohne Meteorologiedämpfung und ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und Reflexionen durch vorhandene oder künftige Bebauung auf den Flächen des Plangebietes zu ermitteln. Es ist eine betriebsbezogene Schallprognose auf Grundlage der TA Lärm zum Nachweis der Einhaltung der ermittelten Beurteilungspegelanteile durchzuführen. Schallpegelminderungen bei Einzelvorhaben können in der Höhe des Schirmwertes bezüglich der relevanten Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schallleistungspegels zugerechnet werden."

2. Parallel zur Kreisstraße sind außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze (freie Strecke) die Bauverbotszone bis 20,0 m vom Fahrbahnrand sowie die Baugenehmigungszone bis 40,0 m vom Fahrbahnrand gemäß § 24 NStrG zu beachten.

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

4. Rechtsgrundlagen:
   - Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung — vom 23.09.2004
   - Planzeichenverordnung (PlanzV) — vom 18.12.1990
   - Baunutzungsverordnung (BauNVO) — vom 23.01.1990

   in der jeweils aktuellen Fassung

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Marxen hat in seiner Sitzung am 03.11.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans „Schünbusch Feld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.11.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Marxen, den 08.07.2010

gez. Jedamski
.....
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte für Gemarkung Marxen, Flur 1, Maßstab: 1 : 1.000
Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vergl. § 5 Abs.3 NVermG).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom September 2009. 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.

Winsen, den 22.06.2010 — gez. Siemer
Vermessungsbüro — .....
Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf 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 15.06.2010

gez. R. Schild
.....
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Marxen hat in seiner Sitzung am 14.12.2009 dem Entwurf des Bebauungsplans „Schünbusch Feld" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 04.01.2010 bis 19.02.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Marxen, den 08.07.2010

gez. Jedamski
.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Marxen hat den Bebauungsplans nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 20.05.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Marxen, den 08.07.2010

gez. Jedamski
.....
Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.09.2010 im Amtsblatt Nr. 32/2010 für den Landkreis Harburg bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 02.09.2010 in Kraft getreten.

Marxen, den 04.09.2010

gez. Jedamski
.....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Marxen, den ..... — .....
Bürgermeister

"Urheberschutzvermerk nach DIN 34 beachten". Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf sie weder veröffentlicht, vervielfältigt, geändert, Dritten zugänglich gemacht noch für einen anderen als den vereinbarten Zweck benutzt werden.