

Gemeinde Marxen
1. Änderung des Bebauungsplans
„Gewerbegebiet III - Hinter der Bahn“

Textliche Festsetzung

Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse

Für die als Gewerbegebiet GE-1, GE-2 und GE-3 festgesetzten Flächen wird die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ergänzt: Als zulässige Zahl der Vollgeschosse wird „ein Vollgeschöß als Höchstmaß“ festgesetzt.

Begründung

zu der 1. Änderung des Bebauungsplans
„Gewerbegebiet III - Hinter der Bahn“
der Gemeinde Marxen

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet III - Hinter der Bahn“ ist am 29.05.1997 rechtsverbindlich geworden. Das wesentliche **Ziel des Bebauungsplans** ist „die Erweiterung des Gewerbegebiets in Marxen“. Es sollen Gewerbegrundstücke für die bestehende Nachfrage bereitgestellt werden. Für künftige Anfragen soll ein ausreichendes Angebot vorgehalten werden. Der allgemeine **Zweck des Bebauungsplans** besteht darin, weitere Flächen bereitzustellen, die sich für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben eignen.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans ist ein Kanalbaubeitrag, der verursachungsgerecht ist und bei dem eine sachlich nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung der erschlossenen Grundstücke vermieden wird.

Für die als GE-1, GE-2 und GE-3 festgesetzten Flächen wird das **Maß der baulichen Nutzung** durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt. Für die maximal zulässige Firsthöhe werden 10 m festgesetzt und für die maximal zulässige Traufhöhe 7 m. Damit wird der Vorschrift des § 16 Abs. 3 BauNVO entsprochen.

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wurde bewußt verzichtet, da es bei Betriebsgebäuden teilweise Probleme gibt, deren Zahl zu bestimmen: In größeren Betriebsgebäuden gibt es Teilbereiche mit Büros und Sozialräumen, über denen Lagerbereiche und ähnliches angeordnet werden. Dann stellt sich die Frage, ob diese Teilbereiche ein Vollgeschöß haben, oder zwei, und für welche Bereiche des Gebäudes die „2/3-Regelung“ gilt, nach der ein oberstes Geschoß nur dann ein Vollgeschöß ist, wenn es eine lichte Höhe von 2,20 m über mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat (§ 2 Abs. 4 Satz 2 NBauO). Diese Probleme kann man vermeiden, wenn die Zahl der Vollgeschosse gar nicht festgesetzt wird.

Bei der Durchführung des Bebauungsplans hat sich jedoch gezeigt, daß eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erforderlich ist, um zu einer sachgerechten Erhebung des Kanalbaubeitrags zu kommen. Der Landkreis Harburg als Träger der Abwasserbeseitigung

Genehmigung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet III - Hinter der Bahn“ ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 des BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die **1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet III - Hinter der Bahn“** bedarf daher nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Marxen, den 16. Januar 1998

Der Bürgermeister

gez. Lührs

Siegel

Inkrafttreten

Die Gemeinde hat am 29. Jan. 1998 im Amtsblatt für den Landkreis Harburg bekanntgemacht, daß die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet III - Hinter der Bahn“ als Satzung beschlossen worden ist.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet III - Hinter der Bahn“ ist damit am 29. Jan. 1998 rechtsverbindlich geworden.

Marxen, den 30. Jan. 1998

Der Bürgermeister

gez. Lührs

Siegel

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet III - Hinter der Bahn“ ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Marxen, den _____

Der Bürgermeister