

PLANZEICHEN nach der PlanzV90

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- GE0 Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- Gewerbegebiet I inkl. 1. Änderung
- Gewerbegebiet II inkl. 2. Änderung
- Gewerbegebiet III inkl. 2. Änderung
- z.B. 45/60 dB(A)/m²
- Maximal zulässiger Immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP), nachts/tags, z.B. 45/60 dB(A)/m²
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ 0,6 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH 10,0m Firsthöhe
- H 10,0m Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m
- H 10,0m über gGOF Max. zulässige Höhe baulicher Anlagen über gewachsener Geländeoberfläche
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- O Offene Bauweise
- Baugrenze
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 sowie Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Abfall - Zweckbestimmung: Wertstoffcontainer (Glas, Papier etc.)
- Elektrizität - Zweckbestimmung: Trafostation
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen
- o Öffentlich
- p Privat
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Zweckbestimmung: Regenwasserhaltbecken, öffentlich
13. Flächen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
15. Sonstige Planzeichen
- F mind. 2000m² Mindestgröße der Baugrundstücke
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEILBEREICH 1
(EHMALIGER BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET I HINTER DER BAHN" INKLUSIVE 1. ÄNDERUNG)

- § 0
1. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Marxen:
- Flur 4, Flurstücke 83/5 und 83/4
- Flur 4, Flurstücke 44/3, 44/10, 44/11, 44/12, 44/13, 44/14, 47/3, 47/5, 47/7.
- Die Lage der Flurstücke ist im anliegenden Lageplan dargestellt.
- § 1
1. Als Art der baulichen Nutzung wird Gewerbegebiet festgesetzt, jedoch gemäß § 1 (5) BauNVO ohne Zulässigkeit von Tankstellen und anderen Anlagen, die mit einem erheblichen motorisierten Kundenverkehr verbunden sind.
2. Gemäß § 8 (3) BauNVO können Wohnungen für Betriebsangehörige ausnahmsweise zugelassen werden.
- § 2
- Als Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt:
1. Ein Vollgeschoss als Höchstgrenze.
2. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt 10,0 m über der gewachsenen Geländeoberfläche.
3. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,45.
4. Bei Erweiterungen, Änderungen an Gebäuden oder Nutzungen und Erneuerungen von gewerblichen Betrieben ist innerhalb der überbaubaren Flächen gemäß § 5 Festsetzungskatalog eine unbegrenzte Überschreitung der GRZ mit den in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen und für Rangier-, Ausstellungs- und Lagerflächen zulässig.
- § 3
- Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird festgesetzt:
1. Grundstücksfläche als Untergrenze 2.800 m².
2. Gemäß § 31 (1) BauGB können für die Flurstück 47/3 der Flur 4 und 87/1 der Flur 1 die bestehenden Grundstücksgrößen ausnahmsweise als Mindestgrößen gelten.
- § 4
- Als öffentliche Verkehrsflächen sind die vorhandenen Straßen- und Wegeparzellen festgesetzt:
- Flurstücke Nr. 24, 132/1, 231/128, 128/11.

HINWEISE

Die Abgrenzung der Teilbereiche (ehemalige Bebauungspläne) untereinander ergibt sich aus den unterschiedlichen Grautönen der Flächen (vgl. Legende).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEILBEREICH 2
(EHMALIGER BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET II HINTER DER BAHN" INKLUSIVE 1.+ 2. ÄNDERUNG)

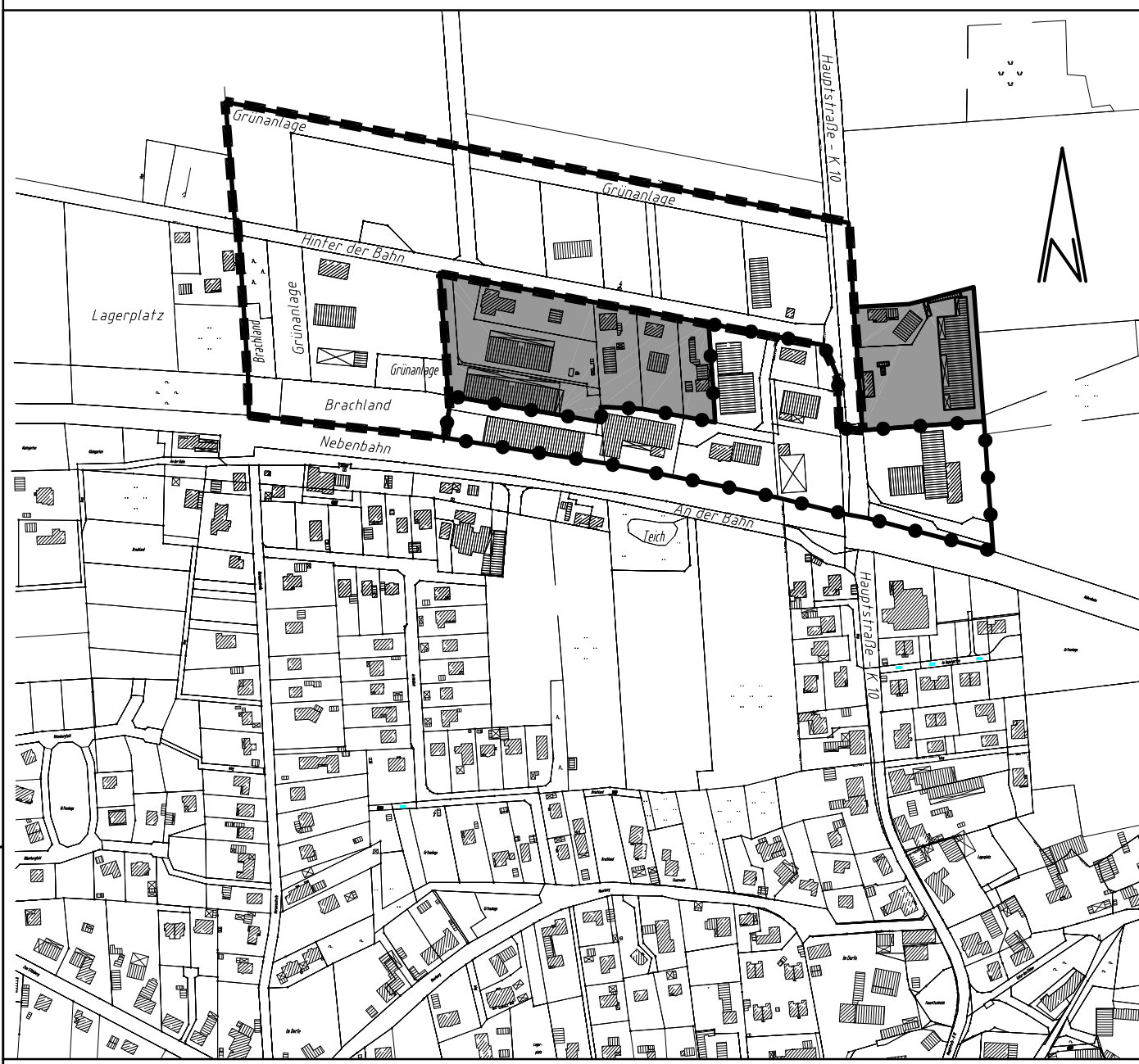
- § 1
- Gewerbegebiet
1. Im Gewerbegebiet (GE) sind Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels nicht zulässig.
2. Im Gewerbegebiet (GE) gilt eine Abwassermengenbegrenzung: je m² zulässiger Grundfläche ist eine Abwassermenge von höchstens 0,5 m³ im Jahr zulässig.
3. Im Gewerbegebiet (GE) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die die in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel einhalten.
4. Die angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel wurden auf den Grundfläche der DIN 18005, Teil 1 (Mai 1987) „Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren“ bestimmt. Es handelt sich hierbei um sog. „effektive“ Schallleistungspegel. Der sog. „wahre“ Schallleistungspegel als Summe aller Einzelgeräuschquellen kann um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie um das Abschirmmaß $D_{a,s}$ (sekundäre Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Anlage oder auf dem Ausbreitungsweg) größer sein.
5. Dabei ist für die zu untersuchenden Flächenschallquellen zusätzlich folgende Randbedingung zu berücksichtigen: Die größte Längen- bzw. Breitenausdehnung der Flächenschallquelle – meistens die Diagonale – muss stets kleiner als 0,7 s sein, wobei s der Abstand des Immissionsortes vom Mittelpunkt der betrachteten Flächenschallquelle ist.
6. Das Gewerbegebiet (GE) ist gegliedert. In dem Teil, der als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEe) festgesetzt ist, sind nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig, die keine verfahrenbedingte Ableitung geruchsintensiver Stoffe erfordern.
- § 2
- Höhe baulicher Anlagen
- Die Höhe baulicher Anlagen ist der Abstand zwischen der gewachsenen Geländeoberfläche und dem höchsten Punkt auf der Außenfläche der baulichen Anlagen.
- § 3
- Nebenanlagen
- Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen wird im Plangebiet auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.
- § 4
- Schiffflächen
- In den Schiffflächen sind Nutzungen unzulässig, die zu einer Sichtbehinderung in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m – gemessen von der Fahrbahnoberfläche – führen.
- § 5
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
1. Auf den „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ der Planzeichnung ist nur das Anpflanzen einheimischer standortgerechter Laubbäume und –sträucher zulässig. Das sind die Pflanzen, die in der Pflanzenliste aufgeführt sind, die in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten ist. Das Anpflanzen der Bäume und Sträucher hat nach dem Planschema zu erfolgen, das ebenfalls in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten ist.
2. Die angepflanzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten und zu pflegen. Zulässig ist die Einzelstammnahme, wenn dadurch der Festsatzungszweck nicht beeinträchtigt wird. Im Falle von Abgängen sind Ersatzanpflanzungen vorzunehmen.
3. Innerhalb der als Gewerbegebiet (GE) festgesetzten Flächen wird auf den Baugrundstücken je angefangene 500 m² Grundstücksfläche eine Fläche von mindestens 25 m² für das Anpflanzen eines großkronigen, einheimischen Laubbauums festgesetzt. Zudem sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens 50 m² mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]
- Bei ungediehlerten, geschlossenen, südexponierten Fassadenflächen, die auf einer Länge von 18 m keine Fenster, Tore oder Türöffnungen aufweisen, sind pro angefangene 10 m Wandfläche mindestens zwei Kletterpflanzen zu pflanzen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]
- Die Flächen, die in der Planzeichnung als „mit Leitungsrechten zu belastende Fläche“ festgesetzt sind, sind mit Leitungsrechten für die Herstellung und Unterhaltung von Entwässerungskäufen zugunsten der Gemeinde Marxen, der Samtgemeinde Hanstedt und des Landkreises Harburg zu belasten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEILBEREICH 3
(EHM. B-PLAN "GEWERBEGEBIET III HINTER DER BAHN" INKL. 1. + 2. ÄND. SOWIE 1. ÄND. B-PLAN "GEWERBEGEBIET HÖHNS FELD")

- § 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 Schallleistungspegel nicht einhalten. Eine Überschreitung der festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel 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 einstufige flächenbezogene Schallleistungspegel 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 verfahrenbedingte 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 Speisefabriken nicht zulässig.
5. Begründung von Gebädefassaden: Bei ungediehlerten 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 angemessene Pflege zu erhalten; ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB].
6. Begründung der Grundstücke: Im GE-1 sind 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 → wurde in der 1. Änderung ersatzlos gestrichen

GEMEINDE MARXEN
LANDKREIS HARBURG

BEBAUUNGSPLAN
"GEWERBEGEBIET HÖHNS FELD"
INKL. 1. ÄNDERUNG



Übersichtsplan M 1:5000

Abgrenzung Teilbereich 1

Abgrenzung Teilbereich 2

Abgrenzung Teilbereich 3 + 1. Änd. B-Plan "Gewerbegebiet Höhns Feld"

BÜRO SCHILD
Stadt- und Landschaftsplanung

Große Bäckerstr. 23 · 21335 Lüneburg
Tel. 04131/ 263117-0 · Fax 263117-9
E-Mail: Planung@BueroSchild.de

VERFAHRENSVERMERKE

Zusammenfassung rechtskräftiger Bebauungspläne

Um die Lesbarkeit zu vereinfachen, hat der Rat der Gemeinde Marxen in seiner Sitzung am 03.04.2007 beschlossen, die Bebauungspläne

Gewerbegebiet I Hinter der Bahn inklusive 1. Änderung

Gewerbegebiet II Hinter der Bahn inklusive 1. und 2. Änderung

Gewerbegebiet III Hinter der Bahn inklusive 1. und 2. Änderung

in dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Höhns Feld" zusammenzufassen. Inhaltlich erfolgen keine Änderungen. Die Begründungen der Ursprungspläne gelten weiterhin.

- Marxen, den 16.05.2007
- gez. Jedamski
Bürgermeister
- Inkrafttreten Bebauungsplan
- Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Höhns Feld" ist am 31.05.2007 im Amtsblatt Nr. 21 für den Landkreis Harburg bekannt gemacht worden.
- Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Höhns Feld" ist damit am 31.05.2007 rechtsverbindlich geworden.
- Marxen, den 05.06.2007
- gez. Jedamski
Bürgermeister
- Inkrafttreten 1. Änderung
- Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Höhns Feld" ist am 31.07.2008 im Amtsblatt Nr. 30 für den Landkreis Harburg bekannt gemacht worden.
- Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Höhns Feld" ist damit am 31.07.2008 rechtsverbindlich geworden.
- Marxen, den August 2008
- gez. Jedamski
Bürgermeister

§ 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 Pflanzenliste 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 Planschema 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 Plangebiets auf den Flurstücken 39/2 und 43/3 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 Grundstück zurückgehalten werden und darf nur gedroselt 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.