

GEMEINDE MARXEN
LANDKREIS HARBURG

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN
"GEWERBE GEBIET III HINTER DER BAHN"

Landkreis Harburg
Wilsen (Luha) 2
Eing. 19. JUNI 2006
Anlagen

Übersichtsplan ca. M 1 : 3.200 ■■■ Geltungsbereich 1. Änd. B-Plan

MEYER ARC + PARTNER
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

NEUEFORSTRASSE 3, 21339 LÜNEBURG
TELEFON 04131/ 24306-0, FAX 37474
E-MAIL : STADTBAU@MEYER-ARC.DE

2. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet III - Hinter der Bahn"
(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

Inhaltsverzeichnis

HINWEISE

PRÄAMBEL

VERFAHRENSMERKE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEGRÜNDUNG

1.0 Anlass und allgemeine Ziele der Planung

2.0 Wesentlicher Planinhalt

ANLAGE

Ursprungsbebauungsplan "Gewerbegebiet III - Hinter der Bahn"

HINWEISE

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans werden Festsetzungen in den Nutzungsschablonen sowie textliche Festsetzungen des Ursprungsplans geändert. Der Geltungsbereich entspricht dem Ursprungsplan. Zeichnerische Änderungen erfolgen nicht. Die 2. Änderung ist ein textlicher Bebauungsplan.

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 vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und durch die Bebauungsplanänderung die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete bestehen.

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 27.03.2006 diese 2. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet III - Hinter der Bahn" als Satzung beschlossen.

Marxen, den 22.05.2006

gez. Jedamski
Bürgermeister

.....
Siegel

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Marxen hat in seiner Sitzung am 09.11.2005 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.11.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Marxen, den 17.11.2005

gez. Jedamski
Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von
MEYER ARC + PARTNER Büro für Architektur + Städtebau
Dipl. Ing. Architekten Heinz Meyer Birgit Meyer-Thaut Reiner Schild
Neueforstraße 3, 21339 Lüneburg Telefon 04131/243060
Internet: www.meyer-arc.de E-Mail: stadtbau@meyer-arc.de

Lüneburg, den 17.05.2006

gez. R. Schild
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Marxen hat in seiner Sitzung am 22.12.2005 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.01.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 23.01.2006 bis 24.02.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Marxen, den 17.01.2006

gez. Jedamski
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Marxen in seiner Sitzung am 27.03.2006 die 2. Änderung des Bebauungsplans als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Marxen, den 22.05.2006

gez. Jedamski
Bürgermeister

Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.06.2006 im Amtsblatt Nr. 22/2006 für den Landkreis Harburg bekannt gemacht worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist damit am 01.06.2006 rechtsverbindlich geworden.

Marxen, den 06.06.2006

gez. Jedamski
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der 2. Änderung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Marxen, den

.....
Bürgermeister

FESTSETZUNGEN

- I. Der Geltungsbereich der 2. Änderung entspricht dem Geltungsbereich des Ursprungsplans.
- II. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6.
- III. Eine Überschreitung der GRZ von 0,6 mit den in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen usw.) ist nicht zulässig.
- IV. Die textliche Festsetzung § 2 des Ursprungsplanes (Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 100 % für die in § 19 Abs. 4 genannten Anlagen) wird ersatzlos gestrichen.
- V. Die Festsetzung über die Traufhöhe (Höchstmaß von 7,00 m über Gelände) wird ersatzlos gestrichen.

BEGRÜNDUNG

1.0 Anlass und allgemeine Ziele der Planung

Die im Ursprungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ist für ein Gewerbegebiet ungewöhnlich niedrig. Auch die festgesetzte Traufhöhe ist für eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke oftmals hinderlich. Um eine bessere Ausnutzung der Flächen zu ermöglichen und die Inanspruchnahme von neuen Ortsrandflächen zu vermeiden und damit einer Zersiedelung vorzubeugen, soll eine höhere GRZ zugelassen werden. Die Traufhöhe soll ersatzlos entfallen, so dass für Gewerbetreibende ein größerer Spielraum bei der Erstellung ihrer Gebäude entsteht. Die festgesetzte Maximalhöhe, die sich durch die Firsthöhe ergibt, wird nicht geändert.

Konkreter Anlass für die Änderung ist ein Bauantrag eines ansiedlungswilligen Gewerbebetriebes. Der beantragten Befreiung wurde von der Baugenehmigungsbehörde nicht zugestimmt.

2.0 Wesentlicher Planinhalt

Um größere Gebäude oder mehrere kleinere Gebäude auf den Gewerbegrundstücken zu ermöglichen wird die GRZ auf 0,6 erhöht. In dem direkt benachbarten Bebauungsplan "Gewerbegebiet II - Hinter der Bahn" ist ebenfalls eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Bebauung ist entsprechend dichter.

Durch die Erhöhung der GRZ wird eine wirtschaftlichere Ausnutzung der Grundstücke und letztlich auch der technischen Infrastruktur ermöglicht. Durch die intensivere bauliche Nutzung kann eine Erweiterung bzw. Neuausweisung von Gewerbeflächen im Außenbereich vermieden werden. Mit Grund und Boden wird insofern sparsam umgegangen.

In der Vergangenheit war gemäß textlicher Festsetzung § 2 des Ursprungsplans eine Überschreitung der GRZ mit Nebenanlagen bis 0,6 zulässig. Da gemäß Festsetzung III künftig eine Überschreitung der neu festgesetzten GRZ von 0,6 durch die in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen (Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen usw.) ausgeschlossen wird, ändert sich die versiegelbare Fläche nicht, so dass durch die Erhöhung der GRZ für den Natur- und den Wasserhaushalt keine Änderung eintritt.

Größere Gewerbehallen werden oftmals mit Flachdächern bzw. mit geringen Dachneigungen versehen. Durch die Festsetzung einer Traufhöhe von 7,0 m sind Flachdächer bisher nur bis 7,0 m Höhe zulässig. Diese Festsetzung führt zu einer erheblichen Einschränkung der Gewerbetreibenden bei der Erstellung ihrer Gebäude. Da Firsthöhen bis 10,0 m Höhe zugelassen sind und in Gewerbegebieten die Gestaltung der Dachlandschaft im Interesse der wirtschaftlichen Nutzung der Gebäude von untergeordneter Bedeutung ist, wird die Traufhöhe ersatzlos gestrichen. Negative Auswirkungen auf das Orts- oder Landschaftsbild sind nicht zu erkennen. Nach Norden zur freien Landschaft ist eine breite Pflanzfläche für Sträuchern und großkronige Bäumen festgesetzt. Hier ist örtlich bereits ein dichte Pflanzung angelegt, so dass ein wirksamer Sichtschutz vorhanden ist. Die sonst in Neubaugebieten übliche Übergangszeit bis zur Entwicklung neuer Pflanzungen entfällt hier.

Ausgleichsmaßnahmen werden nicht notwendig, weil durch die Planänderung keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet werden. Da die Art der zulässigen Nutzung nicht geändert wird, sind auch zusätzliche Immissionsbelastungen nicht zu erwarten.

Der Rat der Gemeinde Marxen hat in seiner Sitzung am 27.03.2006 die 2. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet III - Hinter der Bahn" und die Begründung in der vorliegenden Fassung beschlossen.

Marxen, den 22.05.2006

gez. Jedamski
Bürgermeister

.....
Siegel