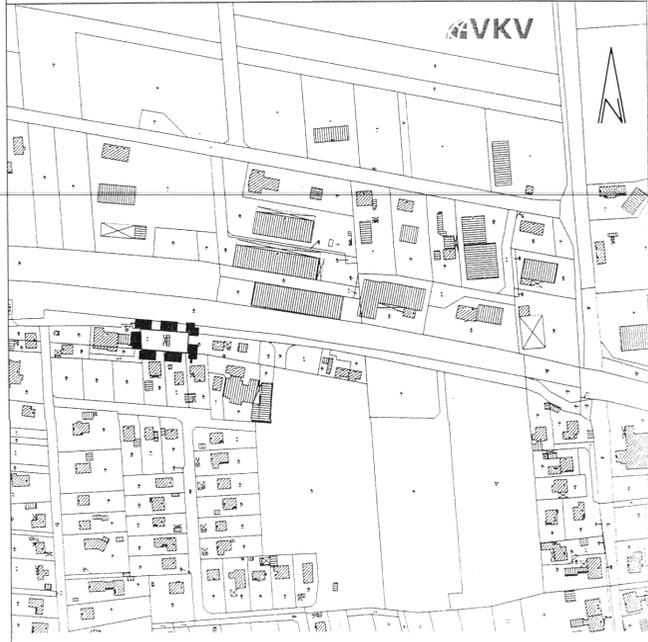


GEMEINDE MARXEN
LANDKREIS HARBURG
2. ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN "HEIDLOH"



MEYER ARC + PARTNER
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

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

2. Änderung des Bebauungsplans "Heidloh"
(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

Inhaltsverzeichnis

HINWEISE
PRÄAMBEL
VERFAHRENSMERKE
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ERLÄUTERNDER PLAN
BEGRÜNDUNG
1.0 Anlass und allgemeine Ziele der Planung
2.0 Wesentlicher Planinhalte

HINWEISE

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans wird ein zusätzliches Baufenster geschaffen. Die Festsetzung erfolgt nur textlich; zeichnerische Änderungen erfolgen nicht. Die Festsetzungen des Ursprungsplans werden nicht geändert und gelten im Bereich der 2. Änderung fort.

Rechtsgrundlagen für die Erstellung dieses Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.11.1977 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 "Heidloh" 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 worden.

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-Thauf Reiner Schild
Neuetorstraße 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. Zum Geltungsbereich der 2. Änderung gehört nur der östliche Teil des Flurstücks 46/33, Flur 4, Gemarkung Marxen. Die westliche Grenze ergibt sich aus der Verlängerung der Grenze zwischen den Flurstücken 42/51 und 42/45. Zur Übersichtlichkeit ist der Geltungsbereich in der erläuternden Planzeichnung mit einer dicken schwarzen unterbrochenen Linie gekennzeichnet.
- II. Auf dem Flurstück 46/33, Flur 4, Gemarkung Marxen, wird ein zusätzliches Baufenster wie folgt definiert: Die Baugrenze verläuft im Norden, Osten und Süden in einem Abstand von 3,0 m zur Flurstücksgrenze. Die westliche Baugrenze hat zur östlichen Flurstücksgrenze einen Abstand von 23,0 m, so dass das Baufenster in Ost-West-Richtung eine Bautiefe von 20,0 m besitzt.

ERLÄUTERNDER PLAN



BEGRÜNDUNG

1.0 Anlass und allgemeine Ziele der Planung

Der am 01.04.1980 in Kraft getretene Bebauungsplan „Heidloh“ umfasst ein Gebiet von ca. 4,2 ha nördlich des Ortszentrums von Marxen südlich der Bahnlinie, das bereits zur Planaufstellung nördlich, südlich und westlich von Bebauung umgeben war. Ziel war die Entwicklung von Baugrundstücken für Einfamilienhäuser auf Grundstücken von mindestens 1.000 m² Flächengröße. Festgesetzt wurde ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 und eingeschossiger Bebauung. Mittlerweile ist das Gebiet fast vollständig bebaut.

Das Grundstück 46/33 (damals Flurstück 46/2) nahe der Bahnlinie war bereits zur Planaufstellung bebaut. Bei Planaufstellung äußerte der Eigentümer den Wunsch, auf dem damaligen Flurstück 46/2 (heute 46/33 und 46/34) keine zusätzlichen Hauptgebäude neben dem eigenen Wohnhaus zuzulassen, weshalb hier die Baugrenzen sehr eng um das vorhandene Gebäude gelegt wurden.

Zwischenzeitlich hat sich die Situation geändert. Zwei Töchter des Eigentümers äußerten den Wunsch, jeweils ein neues Wohngebäude für den Eigenbedarf zu errichten. Mit der 1. Bebauungsplanänderung, die am 6. Juni 2003 Rechtskraft erlangte, wurde südwestlich des vorhandenen Wohnhauses ein neues Baufenster geschaffen, auf dem inzwischen ein Wohnhaus erstellt wurde.

Mit der 2. Änderung soll nunmehr im Osten des Flurstücks 46/33 durch die Festsetzung eines Baufensters die Möglichkeit geschaffen werden für die zweite Tochter ein Einfamilienhaus zu erstellen.

2.0 Wesentlicher Planinhalte

Im Osten des Flurstücks 46/33 wird ein 20,0 m tiefes Baufenster neu festgesetzt. Die Baugrenzen halten zu den direkt benachbarten Grenzen im Norden, Osten und Süden jeweils 3,0 m Abstand. Nach Westen zu dem vorhandenen Wohnhaus und seinem Nebengebäude wird ein Abstand von fast 30 m eingehalten, so dass ausreichend Freifläche für den Garten und den Außenwohnbereich verbleiben.

Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplanes werden nicht geändert. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung gelten damit auch für den Bereich der Änderungsfäche. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 nur eingeschossige Einzelhäuser zulässig. Die Mindestgrundgröße für Baugrundstücke beträgt 1000 m².

Der Ursprungsbebauungsplan basiert auf der BauNVO von 1977, die keine Grundflächenzahl, sondern eine Geschossflächenzahl festsetzt. Um die Übersichtlichkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten, soll künftig auch für den Änderungsbereich die BauNVO von 1977 gelten. Bei der 1. Änderung in 2003 ist ebenso verfahren worden. Da nach § 20 (2) BauNVO von 1977 bei der Geschossflächenermittlung auch die Aufenthaltsflächen und der zu ihnen gehörenden Treppenträume in anderen Geschossen mit zu berechnen sind, entspricht eine GFZ von 0,3 etwa einer GRZ von 0,2.

Die Flurstücke 42/8, 42/51 und 46/33 bilden zusammen ein Baugrundstück mit einer Gesamtfläche von etwa 2245 m². Auch bei einer Teilung kann die Mindestgröße von 1000 m² noch eingehalten werden. Allerdings würde dann das Grundstück im östlichen Bereich größer als der Änderungsbereich werden.

Außerdem ist bei einer Grundstücksteilung die Einhaltung der GFZ zu beachten. Bei einer Gesamtfläche von etwa 2245 m² ergibt sich eine zulässige Gesamtgeschossfläche von ca. 670 m². Da das Wohngebäude Nr. 13 relativ groß ist, wird zur Einhaltung der GFZ auch eine relativ große Grundstücksfläche benötigt. Unter diesen Voraussetzungen verbleibt für eine Grundstücksteilung nur ein sehr geringes Spielraum.

Die Erschließung ist von Norden von der Straße "An der Bahn" gesichert. Die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen können genutzt werden.

Durch das neue Baufenster wird eine wirtschaftlichere Ausnutzung des Grundstücks und letztlich auch der technischen Infrastruktur ermöglicht. Durch die intensivere bauliche Nutzung kann eine Erweiterung bzw. Neuausweisung von Bauflächen im Außenbereich vermieden werden. Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen.

Da die GFZ nicht erhöht wird, werden auch keine zusätzlichen Eingriffe ermöglicht. Schon in der Vergangenheit war eine Versiegelung der Flächen mit Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen zulässig, so dass durch das neu festgesetzte Baufenster für den Natur- und den Wasserhaushalt keine Änderung eintritt. Ausgleichmaßnahmen werden deshalb nicht notwendig.

Der Rat der Gemeinde Marxen hat in seiner Sitzung am 27.03.2006 die 2. Änderung des Bebauungsplans "Heidloh" und die Begründung in der vorliegenden Fassung beschlossen.

Marxen, den 22.05.2006

gez. Jedamski
Bürgermeister

.....
Siegel