

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 intensive 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 eine dichte Pflanzung angelegt, so dass ein wirksamer Sichtschutz vorhanden ist. Die sonst in Neubaugebieten übliche Übergangszeit bis zur Entwicklung neuer Pflanzungen entfällt hier.

Ausgleichmaßnahmen 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