

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemeinde Marxen, Gemarkung Marxen, Flur 4 und 9, Maßstab 1 : 1.000
 Erlaubnisvermerk: Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Niedersächsischen Rechtsvereinfachungsgesetzes 1989 vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht die Planunterlage dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.10.1993). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Winsen (Luhe), den 16.09.1996 Katasteramt Winsen (Luhe)
 Im Auftrage
 gez. Maack
 Siegel Maack
 Vermessungsoberamtsrat

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet III - Hinter der Bahn“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Berater Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im Mai 1996 gez. Geffers

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Marxen hat in seiner Sitzung am 18.10.1993 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet III - Hinter der Bahn“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 des BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung
 Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.05.1996 dem Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet III - Hinter der Bahn“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Aushang vom 21.05.1996 bis 09.07.1996 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet III - Hinter der Bahn“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben vom Mittwoch, den 05.06.1996 bis einschließlich Montag, den 08.07.1996 gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch den Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 12.08.1996 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Marxen, den 12. August 1996 Der Gemeindevorstand

Siegel gez. Lührs

Anzeige
 Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 8. November 1996 angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gem. § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben - mit Ausnahme der durch kennlich gemachten Teile nicht geltend gemacht (Az.: 61-Han (Marx) 454/96).

Winsen, den 20. Dezember 1996 LANDKREIS HARBURG
 Der Oberkreisdirektor
 Siegel gez. I. V. Tiedemann

Beitrittsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Maßgaben / Änderungen in seiner Sitzung am beigetreten.
 Der Bebauungsplan hat wegen der Maßgaben vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.
 Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Aushang vom bis ortsüblich bekannt gemacht.

Marxen, den Der Gemeindevorstand

Inkrafttreten
 Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am 29. Mai 1997 im Amtsblatt für den Landkreis Harburg bekannt gemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit am 29. Mai 1997 rechtsverbindlich geworden.

Marxen, den 29. Mai 1997 Der Bürgermeister

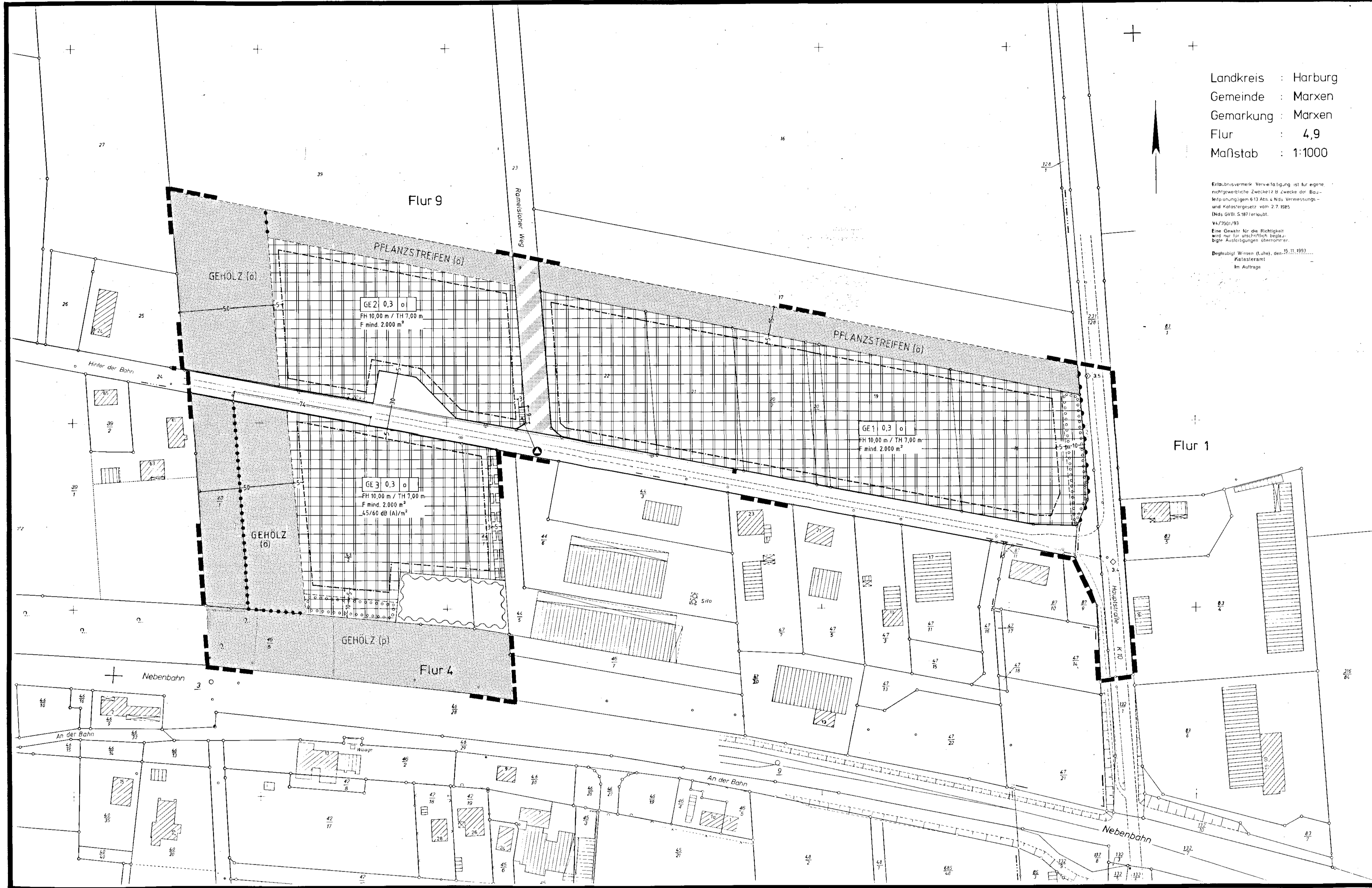
Siegel gez. Lührs

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Marxen, den Der Bürgermeister

Mängel der Abwägung
 Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Marxen, den Der Bürgermeister



Landkreis : Harburg
 Gemeinde : Marxen
 Gemarkung : Marxen
 Flur : 4,9
 Maßstab : 1:1000

Erlaubnisvermerk Vervielfältigung ist für eigene nichtgewerbliche Zwecke in 50 Exemplaren zulässig. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Niedersächsischen Rechtsvereinfachungsgesetzes 1989 vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- Gewerbegebiet GE Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAUGRENZEN**
- 0,3 Grundflächenzahl Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!
 - offene Bauweise
 - FH 10,00 m Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über der gewachsenen Geländeoberfläche
 - TH 7,00 m Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über der gewachsenen Geländeoberfläche
 - Baugrenze Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Feldwirtschaftsweg
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- GRÜNFLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT**
- Grünfläche & öffentlich p: privat Die Zweckbestimmung wird durch den Text in der Planzeichnung festgesetzt Vgl. §§ 4 und 5 der textlichen Festsetzungen!
 - öffentliche Fläche für die Wasserwirtschaft Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Flächen für die Abfallentsorgung, Zweckbestimmung: Wertstoffcontainer (Glas, Papier, etc.)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Vgl. §§ 1 und 4 der textlichen Festsetzungen!
 - 45/60 dB(A) höchstens zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel pro m² nachts / tagsüber Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!
 - mit Leitungsrechten zu belastende Fläche Vgl. § 6 der textlichen Festsetzungen!
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Gewerbegebiet (GE)

- In dem Teil des Gewerbegebiets, der in der Planzeichnung als GE-3 festgesetzt ist, werden Betriebe und Anlagen ausgeschlossen, die den in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht einhalten. Eine Überschreitung der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel 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 einzuhaltende flächenbezogene Schalleistungspegel um den nachgewiesenen Wert der Pegelminderung erhöht werden.
- In dem Teil des Gewerbegebiets, der in der Planzeichnung als GE-3 festgesetzt ist, werden Betriebe und Anlagen ausgeschlossen, die verfahrensbedingte Ableitungen geruchsintensiver Stoffe erfordern.
- Im Gewerbegebiet (GE) ist nur eine Betriebswohnung im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO pro Betrieb ausnahmsweise zulässig, wenn baulicher Schallschutz im Hochbau, Abschnitt 5, vorgesehen wird.
- Im Gewerbegebiet (GE) sind reine Speditionsbetriebe nicht zulässig.
- Begrünung von Gebäudefassaden: Bei ungeliederten geschlossenen Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster, Tore oder Türöffnungen aufweisen, sind pro angefangenen 5 m Wandfläche mindestens zwei Kletterpflanzen der Artenliste in der Begründung zu setzen. Vorhandene Fassadenbepflanzungen sind durch artgemäße Pflege zu erhalten; ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB).
- Begrünung der Grundstücke: Im GE-1 sind 25 % der Fläche eines Grundstücks mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen (Bäume und Sträucher) der Artenliste in der Begründung zu bepflanzen. Die angepflanzten Laubbäume sind zu erhalten und zu pflegen. Die Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am Ostrand des Plangebiets wird angerechnet.

§ 2 Grundflächenzahl
 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, daß die zulässige Grundflächenzahl in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten etc.) bis zu 100 vom Hundert überschritten werden darf.

§ 3 Nebenanlagen und Garagen
 Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen und die Zulässigkeit von Garagen im Sinne des § 12 BauNVO wird auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

§ 4 Grünflächen, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- Die festgesetzten Grünflächen und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einheimischen Standortgehölzen der Pflanzliste in der Begründung zusammenhängend zu bepflanzen. Die angepflanzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten, zu pflegen und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.
- Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ ist nach dem Pflanzschema in der Begründung zu bepflanzen.

§ 5 Zuordnung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

- Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“, die im Ostteil des Plangebiets auf dem Flurstück 17 festgesetzt ist, wird den als GE-1 festgesetzten Flächen als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet (§ 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG).
- Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“, die im Westteil des Plangebiets auf dem Flurstück 39 festgesetzt ist, wird den als GE-2 festgesetzten Flächen als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet (§ 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG).
- Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Geholz“, die im Westteil des Plangebiets auf den Flurstücken 39 und 43/2 festgesetzt sind, werden den als GE-2 und GE-3 festgesetzten Flächen als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet (§ 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG).

§ 6 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.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (§§ 66, 67 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung)

§ 1 Fassadengliederung
 Bauliche Anlagen, die eine Länge von 20 m überschreiten, sind vertikal zu gliedern. Mögliche Gliederungselemente sind Gebäudeversprünge, Fassadenabwinkelungen, Materialwechsel, Treppenhäuser, Tragwerkelemente und Sonderverglasungen, ausnahmsweise auch Farbwechsel.

§ 2 Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistungen zulässig.
- Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 5 m über Oberkante der nächsten öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten.
- Werbeanlagen auf Gebäuden dürfen eine Höhe von 2 m über Gebäudehöhe nicht überschreiten.

BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet III - Hinter der Bahn“ mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Marxen mit der Urschrift wird beglaubigt.
 Marxen, den 17.06.97 Der Bürgermeister

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Magnetschwebebahnanlagenplanungs-gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I, S. 3486), auf Grund der §§ 56 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 193), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 28.05.1996 (Nds. GVBl. S. 252), und auf Grund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Verbesserung der kommunalen Handlungsfähigkeit vom 28.05.1996 (Nds. GVBl. S. 242), hat der Rat der Gemeinde Marxen den Bebauungsplan „Gewerbegebiet III - Hinter der Bahn“ mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift, als Satzung und die Begründung beschlossen.

Marxen, den 12. August 1996

RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.06.1962 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) und
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

**Samtgemeinde Hanstedt
 Gemeinde Marxen
 Landkreis Harburg**

**Bebauungsplan
 »Gewerbegebiet III - Hinter der Bahn«**

mit örtlicher Bauvorschrift
 Maßstab 1 : 1.000
 Satzung - beglaubigte Abschrift -

Beauftragter
 Korbstrasse 14 A
 30445 Hannover
 Tel.: (0511) 44 62 89

Diplom-Volkswirt
Eike Geffers
 für kommunale und staatliche Planung