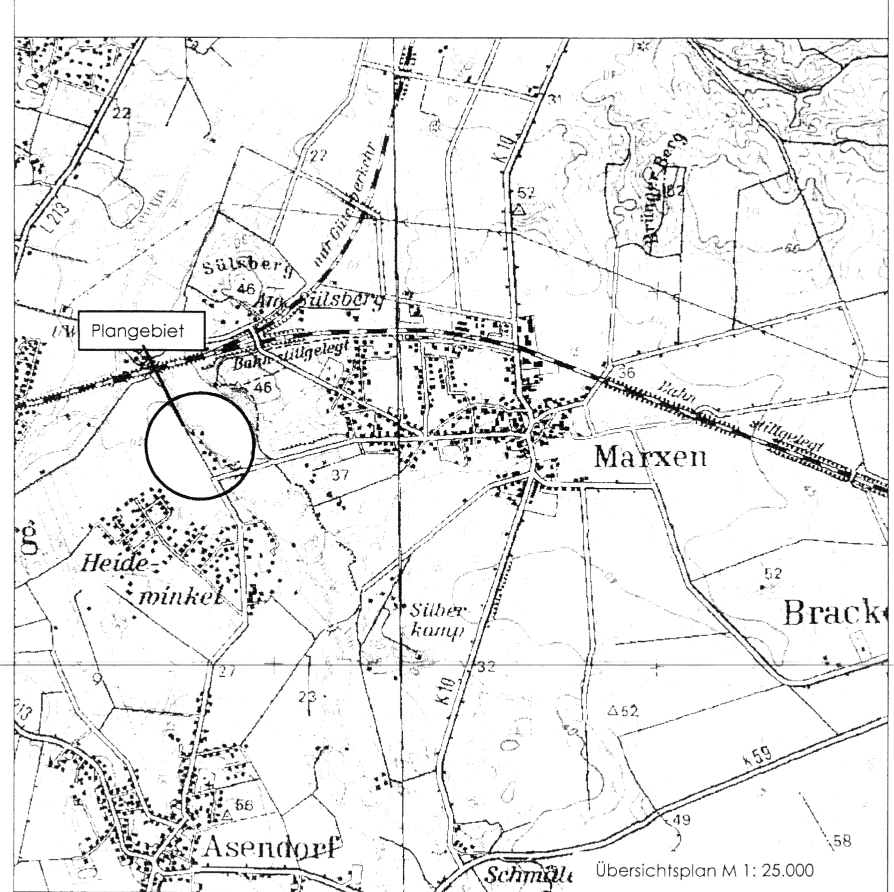
GEMEINDE MARXEN
LANDKREIS HARBURG

Landkreis Harburg
Winsen (Luhe) 2
19. JUNI 2006
Anlagen

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "AN DER AUE"



Übersichtsplan M 1: 25.000

MEYER ARC + PARTNER
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU
Neuetorstraße 3 21339 Lüneburg
Tel. 04131/24306-0 Fax 37474
E-Mail stadtbau@meyer-arc.de

Gemeinde Marxen, Landkreis Harburg

1. Änderung des Bebauungsplans "An der Aue"
(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

Inhaltsverzeichnis

HINWEISE
PRÄAMBEL
VERFAHRENSVERMERKE
ÜBERSICHTSPLAN
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
BEGRÜNDUNG
1.0 Anlass und allgemeine Ziele der Planung
2.0 Wesentlicher Planinhalt

Anlage:
Festsetzungen des Bebauungsplans
"An der Aue" mit eingearbeiteter 1. Änderung

HINWEISE

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans werden die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans geändert. In der Anlage sind alle Festsetzungen des Bebauungsplans einschließlich der 1. Änderung aufgeführt. Die geänderten textlichen Festsetzungen sind **fett** hervorgehoben, Streichungen in der Anlage mit **[...]** markiert.

Rechtsgrundlagen für die Erstellung dieses Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 10.02.2003 und das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) vom 21. März 2002 in der jeweils aktuellen Fassung.

Für die Änderung dieses Bebauungsplans wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet, da die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetztes bestehen.

Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz die Denkmalbehörde, die Gemeinde oder der Beauftragte für die archäologische Denkmalpflege zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle ist bis zum Eintreffen des Benachrichtigten in unveränderten Zustand zu erhalten.

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 1. Änderung des Bebauungsplans "An der Aue" als Satzung beschlossen:

Marxen, den 22.05.2006

gez. Jedamski
....
Bürgermeister

....
Siegel

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Marxen hat in seiner Sitzung am 25.05.2005 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.05.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Marxen, den 27.05.2005

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
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 09.11.2005 dem Entwurf der 1. 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 12.11.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 21.11.2005 bis 05.01.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Marxen, den 12.11.2005

gez. Jedamski
....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Marxen in seiner Sitzung am 27.03.2006 die 1. Änderung des Bebauungsplans als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Marxen, den 22.05.2006

gez. Jedamski
....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.06.2006 im Amtsblatt Nr. 22/2006 für den Landkreis Harburg bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 01.06.2006 rechtsverbindlich geworden.

Marxen, den 06.06.2006

gez. Jedamski
....
Bürgermeister

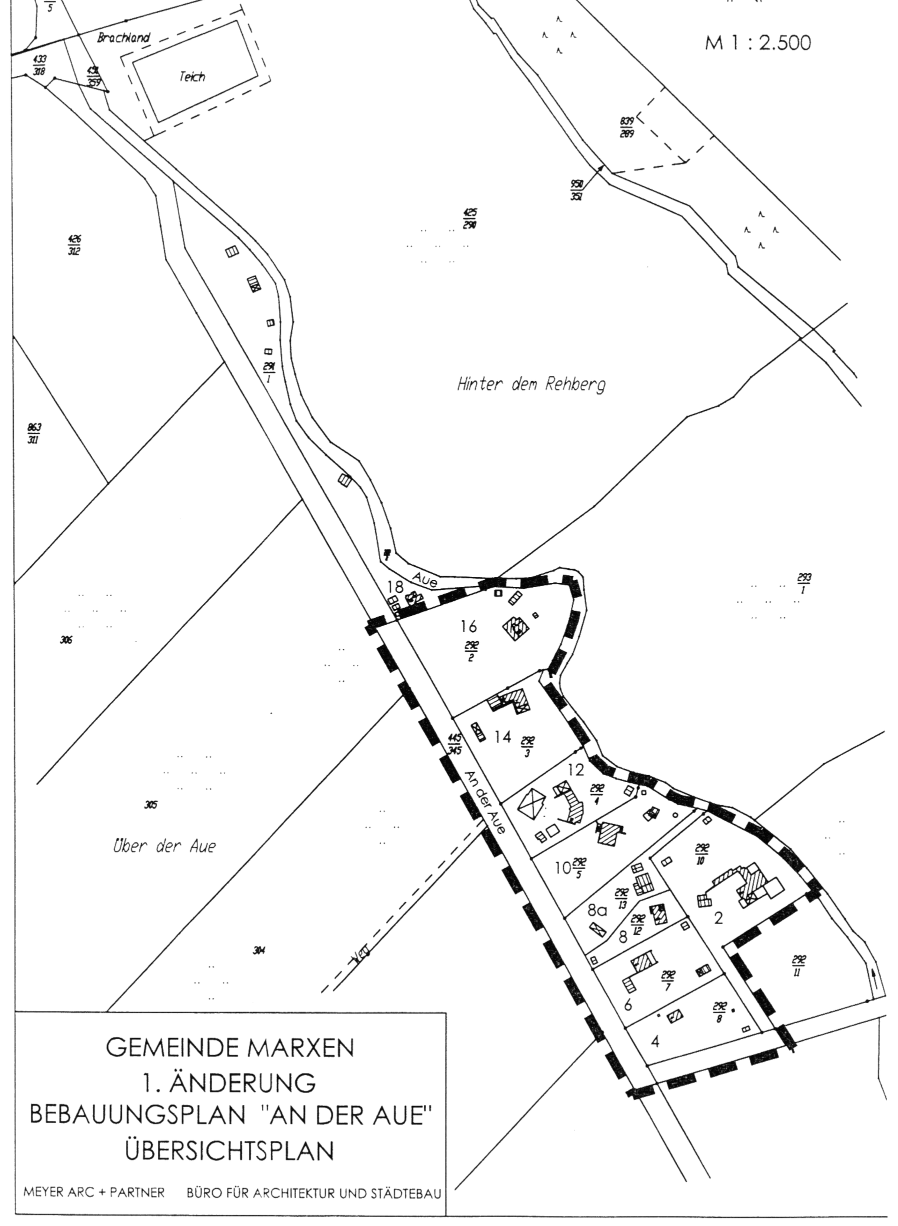
Verletzung von Vorschriften

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

Marxen, den ....

....
Bürgermeister

Automatisierte Liegenschaftskarte
Gemarkung Marxen, Flur 4
Antr.-Nr. L4-821/2001
Hrsg.: Katasteramt Winsen (Luhe)
geändert und ergänzt



GEMEINDE MARXEN
1. ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN "AN DER AUE"
ÜBERSICHTSPLAN

MEYER ARC + PARTNER BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

FESTSETZUNGEN

I. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans entspricht dem Geltungsbereich des Ursprungsplans. Die textliche Festsetzung 1.0 erhält folgende Fassung:

1.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes "An der Aue"

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehören die Flurstücke

Nummer	Flurstück
2	292/10
4	292/8
6	292/7
8	292/**12**
8a	292/**13**
10	292/5
12	292/4
14	292/3
16	292/2
Weg	341*
Weg	445/345*

der Flur 4 der Gemarkung Marxen.

*: Die mit * gekennzeichneten Flurstücke sind nur zum Teil Bestandteil des Bebauungsplans. Der zum Geltungsbereich des Bebauungsplans gehörige Bestandteil des Flurstücks ergibt sich aus dem Übersichtsplan.

II. Das im Ursprungsplan genannte Flurstück "292/a" erhält die Bezeichnung "292/12", das Flurstück "292/b" die Bezeichnung "292/13".

III. Die textliche Festsetzung 3.1 wird wie folgt gefasst:
"Zulässig ist ein Wohngebäude mit einer zulässigen Grundfläche **und Geschossfläche** von höchstens 192 m² auf dem Flurstück 292/10, höchstens 108 m² **Grundfläche und 150 m² Geschossfläche** auf dem Flurstück 292/4, höchstens 100 m² **Grundfläche und 150 m² Geschossfläche** auf den Flurstücken 292/8, 292/7, 292/5, 292/3 und 292/2 auf dem ursprünglichen Standort und unter Einschluss des vorhandenen Hauptgebäudes. Die festgesetzte Grundfläche darf ausnahmsweise überschritten werden, wenn eine Geschossfläche von 130 m² eingehalten wird und das Wohngebäude eine Dachneigung unter 30° aufweist. **Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind in der Geschossflächenermittlung ganz mitzurechnen.** Je Wohngebäude ist zusätzlich eine Terrasse mit höchstens 10 m² Grundfläche zulässig."

IV. Die textliche Festsetzung 3.2 wird wie folgt gefasst:
Zulässig ist ein Wohngebäude mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 80 m² (inkl. Terrasse) **und 120 m² Geschossfläche** auf dem Flurstück 292/**12** und ein Wohngebäude von höchstens 80 m² und zusätzlich eine Terrasse mit höchstens 25 m² Grundfläche **und 120 m² Geschossfläche** auf dem

Flurstück 292/**13** jeweils auf dem ursprünglichen Standort und unter Einschluss des vorhandenen Wohngebäudes. **Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind in der Geschossflächenermittlung ganz mitzurechnen.**

V. Es wird nach 3.4 die Festsetzung 3.5 eingefügt:
3.5 (neu) "Zulässig ist ein Vollgeschoss."

VI. Die Festsetzung 3.5 erhält die Nummer 3.6

BEGRÜNDUNG

1.0 Anlass und allgemeine Ziele der Planung

Am 27.05.2004 trat der Bebauungsplan "An der Aue" in Kraft. Ziel des Bebauungsplanes war es unter anderem, den Gebäudebestand zu sichern und die Wohnnutzung auf das mit der Grünflächenfunktion verträgliche Maß zur Herstellung einer städtebaulichen Ordnung zu beschränken. Die tatsächliche Entwicklung im Plangebiet widerspricht diesem Ziel.

Ziel des Änderungsverfahrens ist es, klarstellend durch Veränderungen bei der Geschossflächenzahl eine außenbereichsverträgliche Nutzung im Plangebiet sicher zu stellen und das Landschaftsbild zu schützen.

2.0 Wesentlicher Planinhalt

Mit den Festsetzungen I. und II. wird der Bebauungsplan lediglich redaktionell geändert. In der Liste der Festsetzung 1.0 entfällt die Spalte zum Bestand, diese ist für die Umsetzung des Planes nicht erforderlich. Um den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans festzulegen, ist eine Auflistung der betroffenen Grundstücke neben dem Übersichtsplan obligatorisch, da es sich um einen textlichen Bebauungsplan handelt. Die Festsetzung II. ergibt sich aus der Forstschreibung des Liegenschaftskatasters.

Die Änderung der Festsetzungen Nr. 3.1 und 3.2 soll eine zumutbare Abwägung öffentlicher und privater Interessen herbeiführen. Voraussetzung für eine langfristige Sicherung und eine städtebauliche Ordnung war eine Überplanung für diesen Siedlungsansatz mit dem Ziel, den vorhandenen Gebäudebestand in seiner über den genehmigten Zustand hinausgehenden Größe zu sichern und eine weitere bzw. zukünftige Nutzung der ehemals als Wochenendhäuser genehmigten Hauptgebäude als Wohnhäuser zu ermöglichen. Dieses Ziel wird beibehalten, indem der Bebauungsplan weiterhin zeitgemäßes Wohnen ermöglicht. Mit der durchgängigen Festsetzung einer Geschossfläche soll dieses Wohnen außenbereichsverträglich bleiben und so die Sicherung dieses Siedlungsansatzes mit möglichst geringen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden sein.

Grundlage für den gesamten Bebauungsplan waren bei Aufstellung des Ursprungsplans die Empfehlungen des Leitfadens "Bauordnungsrechtliche und bauplanungsrechtliche Behandlung ungenehmigter Bauten im Landkreis Harburg" (Herausgeber: Niedersächsisches Ministerium für Frauen, Arbeit und Soziales), im Folgenden zur Vereinfachung als "Leitfaden" bezeichnet. Der Leitfaden gibt die Empfehlung, einen textlichen Bebauungsplan für Gebiete aufzustellen, in denen die vorhandene Wohn- und Wochenendhausnutzung gesichert werden soll. Für Wohnhäuser wird im Leitfaden die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche von 100 m² vorgeschlagen, die im Bezug zur heute angemessenen Wohnfläche des 2. Wohnungsbaugesetzes steht. Dieses wurde auch Grundlage für die Festsetzung in diesem Bebauungsplan. Allerdings umfassen die Baugenehmigungen für zwei Hauptgebäude im Plangebiet mehr als 100 m² Grundfläche. Hier sollte der Ursprungsplan durch grundstücksbezogene Festsetzungen einen (Teil)-abbruch der Gebäude vermeiden. Städtebauliches Ziel der Planung war es, maximal 100 m² Gebäudegrundfläche zuzulassen. Zusammen mit der Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe (4,0 und 8,5 m)

konnte davon ausgegangen werden, dass die Wohngebäude mit einem ausgebauten Dachgeschoss zeitgemäß und außenbereichsverträglich genutzt werden konnten. Als Ausnahme wurde, wenn ein Dachausbau nicht möglich war, eine Erhöhung der Grundfläche um 30 m² festgesetzt. Da bereits für zwei Gebäude eine größere Fläche genehmigt war, musste die Gemeinde die genehmigte Größe auch festsetzen. Als Grenze für die Außenbereichsverträglichkeit wird jedoch weiterhin eine Grundfläche von 100 m² angesehen.

Bei der Aufstellung des Ursprungsplanes hat sich die Gemeinde in besonderem Maße von den wahrscheinlichen sozialen Auswirkungen eines Planungsverzichtes leiten lassen. Dies betraf auch Nebenanlagen, die großzügig planungsrechtlich abgesichert wurden. Durch diese Festsetzungen sind Nebennutzungen in den Hauptgebäuden kaum noch nötig, so dass die Festsetzungen von Geschossfläche und Grundfläche ein zeitgemäßes Wohnen ermöglichen.

Der Ursprungsplan eröffnete ungewollt durch den Verzicht auf die Festsetzung von Geschossflächen und Vollgeschossen einen Ausbau der Wohnflächen über das außenbereichsverträgliche Maß hinaus. Ziel ist es, durch die durchgängige Festsetzung einer Geschossfläche mögliche Auswüchse der Bebauung im Außenbereich zu verhindern. Die Geschossfläche ist mit dem 1,5-fachen Wert der Grundfläche so gewählt, dass im Dachgeschoss wirtschaftlich Wohnraum geschaffen werden kann.

In die Ermittlung der Geschossfläche gehen auch die Aufenthaltsflächen des Dachgeschosses mit ein. Bei einem Haus mit 100 m² Grundfläche dürfen 2/3 des Dachgeschosses genutzt werden, ohne dass es sich um eine 2-geschossige Bebauung handelt. Die Geschossfläche würde bei vollständiger Ausnutzung der 2/3-Regelung 166 m² betragen. Da laut Bebauungsplanänderung jedoch maximal 150 m² Geschossfläche zulässig sind, kann bei vollständiger Ausnutzung des Dachgeschosses (was auch aus energetischer Sicht sinnvoll ist) nur eine Grundfläche von 90 m² genutzt werden. Die Bodenversiegelung wäre also geringer und eine kompaktere ökologisch sinnvollere Bauweise wird gefördert. Mit den nunmehr festgesetzten maximalen 150 m² liegt die Gemeinde 20 m² über den im Wohnungsbaugesetz als angemessen betrachteten 130 m².

Die Zahl der Vollgeschosse wird zusätzlich festgesetzt, um bei kleineren Baukörpern zweigeschossige Bauten zu verhindern. Zweigeschossige Bauten sowie sehr große eingeschossige Bauten wirken sich trotz der geringen festgesetzten zulässigen Höhe negativ auf das Landschaftsbild aus. Dies soll vermieden werden, um den Außenbereichscharakter dieses Siedlungsansatzes zu bewahren. Die Gebäude sollen gegenüber dem natürlichen Landschaftsbild in den Hintergrund treten.

In der Festsetzung II und III wurde zusätzlich die Hinzurechnung von Flächen in Nicht-Vollgeschossen präzisiert. Durch die Festsetzung der Geschossfläche kann der Bezug für den Ausnahmetatbestand der Überschreitung der Grundfläche entfallen.

Der Rat der Gemeinde Marxen hat in seiner Sitzung am 27.03.2006 die 1. Änderung des Bebauungsplans "An der Aue" und die Begründung in der vorliegenden Fassung beschlossen.

Marxen, den 22.05.2006

gez. Jedamski
....
Bürgermeister

....
Siegel

Anlage

Festsetzungen des Bebauungsplans "An der Aue" mit eingearbeiteter 1. Änderung

1.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes "An der Aue"

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehören die Flurstücke

Nummer	Flurstück
2	292/10
4	292/8
6	292/7
8	292/**12**
8a	292/**13**
10	292/5
12	292/4
14	292/3
16	292/2
Weg	341*
Weg	445/345*

der Flur 4 der Gemarkung Marxen.

*: Die mit * gekennzeichneten Flurstücke sind nur zum Teil Bestandteil des Bebauungsplans. Der zum Geltungsbereich des Bebauungsplans gehörige Bestandteil des Flurstücks ergibt sich aus dem Übersichtsplan.

2.0 Art der Bodennutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1)

2.1 Für die Flurstücke 292/10, 292/8, 292/7, 292/**12**, 292/**13**, 292/5, 292/4, 292/3 und 292/2 wird die Art der Bodennutzung mit „private Grünfläche" festgesetzt. Die Funktion der Grünfläche wird durch die Zulässigkeit von baulichen Anlagen gem. 3.1 - 3.2 eingeschränkt.

3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB und § 31 BauGB)

3.1 Zulässig ist ein Wohngebäude mit einer zulässigen Grundfläche **und Geschossfläche** von höchstens 192 m² auf dem Flurstück 292/10, höchstens 108 m² **Grundfläche und 150 m² Geschossfläche** auf dem Flurstück 292/4, **[...]** höchstens 100 m² **Grundfläche und 150 m² Geschossfläche** auf den Flurstücken 292/8, 292/7, 292/5, 292/3 und 292/2 auf dem ursprünglichen Standort und unter Einschluss des vorhandenen Hauptgebäudes. Die festgesetzte Grundfläche darf ausnahmsweise überschritten werden, wenn eine Geschossfläche von 130 m² eingehalten wird und das Wohngebäude eine Dachneigung unter 30° aufweist. **[...]** Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind in der Geschossflächenermittlung ganz mitzurechnen. Je Wohngebäude ist zusätzlich eine Terrasse mit höchstens 10 m² Grundfläche zulässig.

3.2 Zulässig ist ein Wohngebäude mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 80 m² (inkl. Terrasse) **Grundfläche und 120 m² Geschossfläche** auf dem Flurstück 292/**12** und ein Wohngebäude von höchstens 80 m² und zusätzlich

eine Terrasse mit höchstens 25 m² Grundfläche **und 150 m² Geschossfläche** auf dem Flurstück 292/**13** jeweils auf dem ursprünglichen Standort und unter Einschluss des vorhandenen Wohngebäudes.

3.3 Für jedes unter 3.1. benannte Wohngebäude sind Nebengebäude inklusive Garagen und überdachten Stellplätzen mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 50 m² zulässig. Bereits seit dem 01.01.1998 vorhandene Schwimmbäder und ihre Überdachungen sind hier nicht hinzuzurechnen. Für die unter 3.2. benannten Wohngebäude sind Nebengebäude inklusive Garagen und überdachten Stellplätzen mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 40 m² je Wohngebäude zulässig. Für Wohngebäude ohne Keller sind zusätzlich ebenerdige Keller-Ersatzräume, die der Ver- und Entsorgung dienen, bis zu einer Grundfläche von 50 m² zulässig.

3.4 Die zulässige Traufhöhe der Wohngebäude, gemessen am Oberkante Fertigfußboden (OKFF), beträgt höchstens 4,0 m. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut. Die zulässige Firsthöhe, gemessen ab OKFF, beträgt höchstens 8,5 m. Die Sockelhöhe als OKFF beträgt höchstens 0,4 m bezogen auf die für die Bemessung der Grenzabstände nach §§ 7 ff. Niedersächsische Bauordnung (NBauO) maßgebliche Geländehöhe (§ 16 NBauO). Mindestens eine Gebäudeseite muss die festgesetzte Sockelhöhe vollständig einhalten (siehe Anlage 1).

3.5 Zulässig ist ein Vollgeschoss.

3.6 Je Wohngebäude ist höchstens eine Wohneinheit zulässig.

4.0 Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Im Uferbereich der Schmalen Aue sind bis zu einem Abstand von 10 m vom Flurstück 359/2 (Schmale Aue) die unter 3.1 – 3.3 benannten baulichen Anlagen unzulässig und vorhandene standortgerechte Gehölze zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen zu leisten. Auf die ergänzenden Vorschriften des § 91a NWG für Gewässerrandstreifen in einem 5 m breiten Streifen ab Oberkante Böschung wird hingewiesen.

4.2 Durch die neuen Baumöglichkeiten bereitet der Bebauungsplan einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor. Als Ausgleich hierfür und als Ersatz für erforderliche Waldumwandlung werden allen ermöglichten Eingriffen im Plangebiet die flächenhaften Ausgleichsmaßnahmen gemäß der Festsetzung 4.3 zugeordnet. Die Verteilung der Ausgleichsmaßnahmen auf die einzelnen Flurstücke ergibt sich gemäß Kap. 4.5 der Begründung.

4.3 Als Ausgleich für die Neuversiegelung und die Inanspruchnahme von Wald sind 0,15 ha, hierfür naturschutzfachlich und waldwirtschaftlich geeignete landwirtschaftliche Fläche mit heimischen, standortgerechten Waldbäumen geeigneter Herkünfte aufzuforsten und dauerhaft als Wald zu entwickeln und zu sichern. Die Regelung erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag.

5.0 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Die der Bahntrasse zugewandten Aufenthaltsräume der Wohngebäude auf den Flurstücken 292/2 und 292/3 sind mit Außenflächen auszurüsten, die ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 30 dB(A) aufweisen. Zur Bestimmung des Schalldämmmaßes ist die DIN 4109 heranzuziehen.