

SATZUNG DER GEMEINDE APENSEN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 8 "Neukloster Straße / Beim Butterberge" mit örtlichen Bauvorschriften

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Apensen diese 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Neukloster Straße / Beim Butterberge", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Apensen, den _____
(Bürgermeisterin) (Gemeindedirektor)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Apensen hat in seiner Sitzung am 21.06.2011 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Neukloster Straße / Beim Butterberge" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 08.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Apensen, den _____
(Gemeindedirektor)

Vereinfachtes Verfahren

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.06.2011 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 04.08.2011 bis 01.09.2011 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Apensen, den _____
(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat die Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 29.09.2011 als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die Begründung und die örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Apensen, den _____
(Gemeindedirektor)

In-Kraft-Treten

Der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB am 20.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Änderung des Bebauungsplans ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Apensen, den _____
(Gemeindedirektor)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung dieser Satzung sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes zum Flächennutzungsplan oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Apensen, den _____
(Gemeindedirektor)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.05.2011). 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.

Stade, den _____
(Katasteramt Stade)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
Cappel + Partner,
Poststr. 27, 21709 Himmelpforten, Tel 04144-2179 10 Fax -2179 11

Himmelpforten, den _____
(Stadtplaner)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 2-11 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet (GE, § 8 BauNVO)

In dem Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die die in der unten stehenden Tabelle 1 aufgeführten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) tagsüber und nachts einhalten. (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 8 BauNVO.)

Die Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ist im Einzelfall wie folgt nachzuweisen: Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche und der festgesetzten IFSP für diese Fläche wird zunächst der für diesen Betrieb anzusetzende anteilige Immissionsrichtwert an allen maßgeblichen Immissionsorten nach den Rechenverfahren der DIN ISO 9613-2, Ausgabe 10/1999, unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung berechnet.

Ein Vorhaben (Betrieb oder Anlage) ist dann schalltechnisch zulässig, wenn der nach TALärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel Lr der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschimmissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten die o.g. anteiligen Immissionsrichtwerte einhält.

Bei teilweise oder ganz bebauten Flächen werden die flächenbezogenen Schalleistungspegel nur bei Sanierung, wesentlichen Änderungen oder Neuerrichtungen herangezogen.

Umwertungen der flächenbezogenen Schalleistungspegel zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des Nachweises, dass die für die Nachbarschaft anzusetzenden Immissionsrichtwerte weiterhin in Summe eingehalten werden.

1.3 Von den nach § 8 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO genannten Nutzungsarten sind Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des periodischen Bedarfs* nur in unmittelbarer Verbindung mit der Produktionsstätte (Handwerks- oder Gewerbebetrieb) zulässig (§ 1 (9) BauNVO i.V.m. § 8 BauNVO), wenn sie dem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.4 In Fachmärkten (wie z.B. Haus- und Gartenmarkt, Bau- und Heimwerkermarkt, Elektromarkt) sind Randsortimente des periodischen Bedarfs* auf bis zu 10% der Verkaufsfläche zulässig. Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel (WPR), Schnittblumen und Heimtierfutter müssen bei der Ermittlung des Anteils der Randsortimente des periodischen Bedarfs nicht berücksichtigt werden.

1.5 Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) werden nur Bestandteil der Gewerbegebiete GE 3, GE 4.2 und GE 5. (§ 1 (6) BauNVO i.V.m. § 8 BauNVO)

1.6 Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden nur in den Gewerbegebieten GE 2.1 Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 (6) BauNVO i.V.m. § 8 BauNVO)

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist jeweils die Höhe der fertigen Straße, gemessen in der Straßenmitte an der Grundstückszufahrt.

2.2 Bei der Berechnung der Höhe von Gebäuden bleiben Antennen, Schornsteine und sonstige untergeordnete Sonderbauteile unberücksichtigt.

3. Abweichende Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, die Gebäude sind, sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Anpflanzungen in den Baugebieten

5.1 In den Gewerbegebieten ist je angefangene 4 Stellplätze auf jedem Grundstück ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß Pflanzenliste B zu pflanzen.

5.2 Nadelgehölze sind nur als einzelne, untergeordnete Elemente zulässig. Sie dürfen nicht in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.

5.3 Alle festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist Ausgleich durch eine Ersatzpflanzung in der gleichen Art und Qualität auf dem selben Grundstück zu schaffen.

5.4 Pflanzenliste B

Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winter-Linde (Tilia cordata), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Feldahorn (Acer campestre). Die Qualität der anzupflanzenden Bäume hat mindestens zu betragen; Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14 cm. Jeder Baum ist durch einen Pfahl zu sichern und vor Wildverbiss zu schützen.

6. Erhalt von Bäumen

Im Plangebiet sind außerhalb der Straßenverkehrsflächen alle Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 30 cm, gemessen in 1 m Höhe, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist Ersatz der gleichen Art in gleichem Umfang und an gleicher Stelle zu leisten.

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 56 NBauO)

1. Außenwände und Dächer

1.1 Auf Wohn-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15-55° zulässig.

1.2 Steilere Dachneigungen sind für Mansarddächer und Friesengiebel zulässig.

1.3 Glasierete Dachpfannen sind nicht zulässig.

2. Werbeanlagen

2.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe oder an den Giebelwänden zulässig.

2.2 Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten und beweglichen Teilen.

Hinweise

1. Pflege, Unterhaltung und Ersatz von Anpflanzungen

Der Grundstückseigentümer ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur fachgerechten Pflege und Unterhaltung der aufgeführten Pflanzungen verpflichtet. Sollten Pflanzungen eingehen bzw. nicht mehr vorhanden sein, so sind diese umgehend in der gleichen Art und Qualität zu ersetzen. Die Gemeinde wird nötigenfalls zur Durchsetzung der Bepflanzung vom Pflanzgebot nach § 178 BauGB Gebrauch machen.

2. Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften

Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

3. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde

Im Plangebiet besteht ein Verdacht auf das Vorhandensein archäologischer Fundstätten. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Landkreis Stade, Amt für Kultur und Archäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

4. Erläuterung der Definitionen (aus GIF Definitionenkatalog Arbeitskreis Handel, August 2000, Seite 5)

* Periodischer Bedarf ("täglich Bedarf")

Alle Waren mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus. Im wesentlichen Nahrungs- und Genußmittel (NuG) sowie kurzfristiger Verbrauchsgüterbedarf ((VG) = Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel (WPR), Haushaltspapierwaren, Parfümerie-, Drogerie- und frei verkäufliche Pharmaziewaren, Zeitungen und Zeitschriften (ohne Abonnements) sowie Schnittblumen und Heimtierfutter).

* Aperiodischer Bedarf

Alle übrigen Waren mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus. Gebrauchsgüter (GG) für den mittel- und langfristigen Bedarf sind bspw. Textilien / Bekleidung, Elektrogegenstände, elektrotechnische / elektronische Erzeugnisse und sonstige Hartwaren.

5. Flächen für Abwasserpumpwerke

Im Zuge der Erschließungsplanung sind im Plangebiet in Abstimmung mit der Stadtentwässerung Buxtehude Standorte für zwei Abwasserpumpwerke zu sichern.

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BauNVO 90).

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet (§ 9 (1) 1 BauGB, § 8 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,8 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ), z.B. 1,6 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

H = 14m Höhe der baulichen Anlagen, z.B. 14 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

3. Bauweise, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

3. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung, mit Kennziffer	
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen

5. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

vorhandene Grundstücksgrenzen

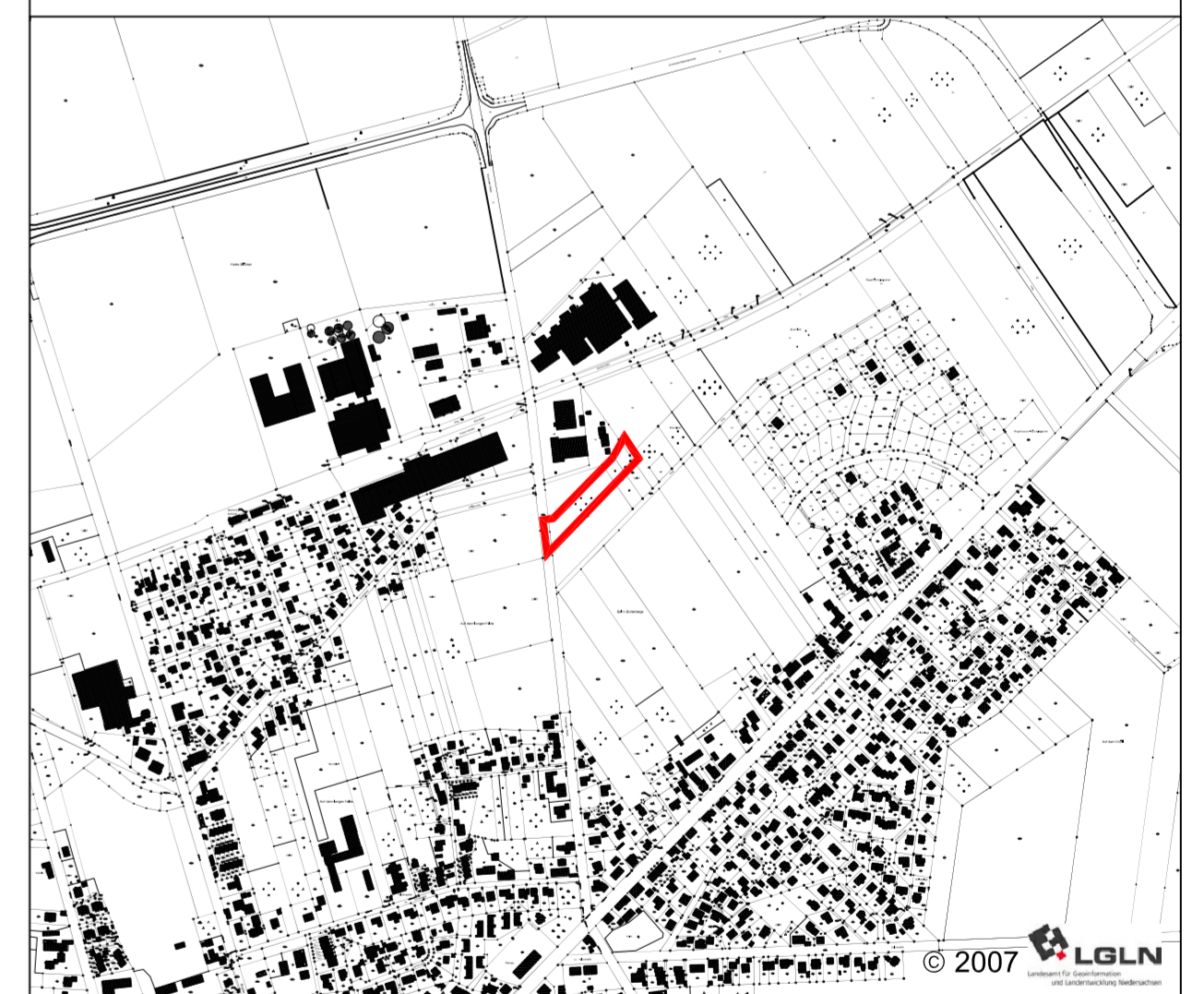
Flurstücksnummern

vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden

Bemaßung in Metern

Übersichtsplan

1 : 10.000



Gemeinde Apensen

Landkreis Stade

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 8 "Neukloster Straße / Beim Butterberge"

Stand: Satzung 29.09.2011

Planverfasser:

cappel + partner
architektur und stadtplanung

Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Tel.: 04144 - 2179 - 10
www.cap-plan.de