

# SATZUNG DER GEMEINDE APENSEN ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27 A "Erweiterung Nahversorgungszentrum, Beckdorfer Straße" mit örtlichen Bauvorschriften

## Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Apensen diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 a "Erweiterung Nahversorgungszentrum, Beckdorfer Straße", bestehend aus der Planzeichnung und 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 29.09.2011 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27 a "Erweiterung Nahversorgungszentrum, Beckdorfer Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 07.01.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Apensen, den \_\_\_\_\_  
(Gemeindedirektor)

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.12.2011 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.01.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Begründung haben vom 16.01.2012 bis einschließlich 16.02.2012 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Apensen, den \_\_\_\_\_  
(Gemeindedirektor)

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 29.03.2012 als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Apensen, den \_\_\_\_\_  
(Gemeindedirektor)

### In-Kraft-Treten

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan 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 Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans 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

© 2011 LGLN  
Otterndorf

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.12.2011). 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

#### Cappel + Partner


Architektur und Stadtplanung  
Poststr. 27, 21709 Himmelpforten, Tel 04144-2179 10 Fax -2179 11

Himmelpforten, den \_\_\_\_\_  
(Stadtplaner)

## Planzeichenerklärung

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen


#### Art der baulichen Nutzung

 Sondergebiet "Nahversorgungszentrum - großflächiger Einzelhandel" (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 11 BauNVO; vgl. textliche Festsetzungen)

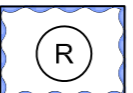
#### Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)  
TH 7 m Traufhöhe als Höchstmaß (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)  
FH 13 m Firsthöhe als Höchstmaß (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

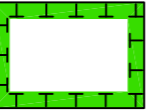
#### Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

a abweichende Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO, vgl. textliche Festsetzungen)  
 Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

#### Wasserflächen

 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

#### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB, vgl. textliche Festsetzungen)

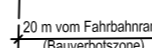
#### Sonstige Planzeichen

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

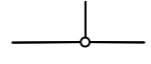
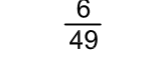
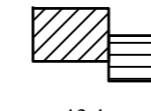
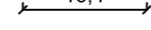
#### Nutzungsschablone :

| Art der baulichen Nutzung | zul. Zahl der Vollgeschosse                |
|---------------------------|--|
| zul. GRZ                  | zul. Bauweise                              |
|                           | zul. Traufhöhe (TH)<br>zul. Firsthöhe (FH) |

### 2. Nachrichtliche Übernahmen

 Bauverbotszone, z.B. 20 m zur L 130 (entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB)

### 3. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

 vorhandene Grundstücksgrenzen  
 Flurstücksnummern  
 vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden  
 Bemaßung in Metern

## Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 (3) Nr. 2 BauNVO)  
Es wird ein Sondergebiet "Nahversorgungszentrum - großflächiger Einzelhandel" festgesetzt. Zulässig sind 1 Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup> sowie 1 Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup>.
- Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)  
Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, mit der Abweichung, dass Gebäudelängen über 50 Meter zulässig sind.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE)** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
  - Im Bereich des Sondergebietes sind 3 Stück heimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 14 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.
  - Die SPE-Fläche ist fünfseitig mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen in einer Breite von 8,5 m zu bepflanzen. Zwischen und in den Reihen ist ein Abstand von max. 1,5 m einzuhalten. In den mittleren Reihen werden Hainbuchen und Stieleichen im Abstand von 6 m als Heister gepflanzt.
  - Die Pflanzqualität der Sträucher hat mindestens zu betragen: 1x verpflanzt, 70-90 cm hoch. Die Pflanzqualität der Heister hat mindestens zu betragen: 2x verpflanzt, 150-200 cm. Für diese Strauchpflanzungen sind folgende Gehölze zu verwenden: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Aspe (*Populus tremula*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Eingriffeliger-Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarzer-Holunder (*Sambucus nigra*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Wildbirne (*Pyrus pyraster*), Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Ohrweide (*Salix aurita*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*, jedoch nur in geringer Stückzahl). Nadelgehölze sind nicht zulässig.
- Die gesamte Fläche ist mit einem 1,6 m hohen Knotengeflechtzaun für mindestens 5 Jahre einzuzäunen.
- Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität auf dem selben Grundstück zu schaffen.

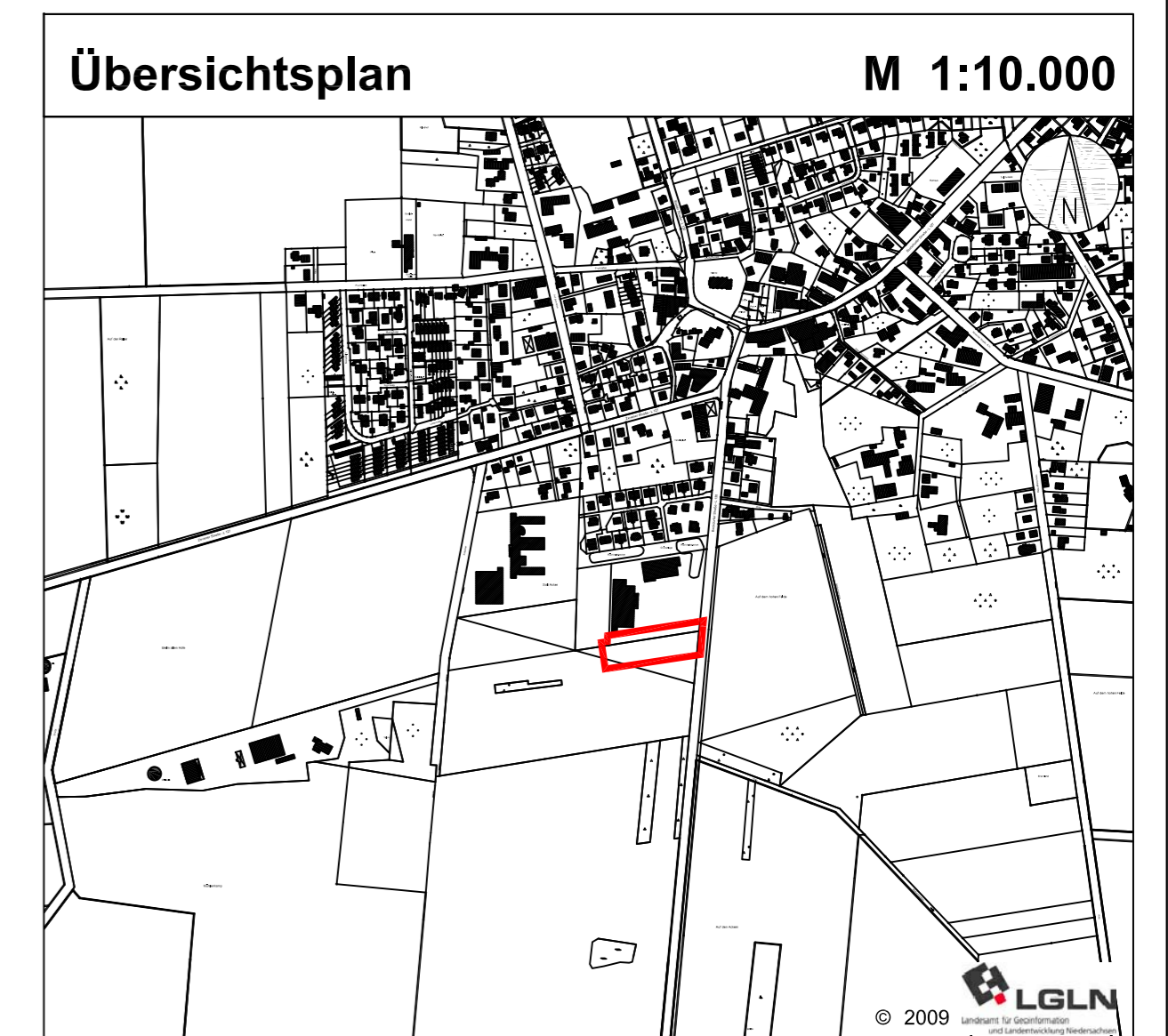


## Örtliche Bauvorschriften

- Außenwände**
  - Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen dürfen hochglänzende oder stark reflektierende Materialien nicht verwendet werden.
  - Im Bereich des Plangebietes sind die Außenwände der Hauptgebäude durch das regional typische Verblendmauerwerk auszuführen, und zwar in Rot- bis Brauntönen. Untergeordnet bis 40 % der Fassadenfläche sind auch andere Materialien zulässig.
  - Ausgenommen von den Vorschriften unter 1.2 sind Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
- Dächer**
  - Im Plangeltungsbereich sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° bis maximal 50° zugelassen.
  - Im gesamten Geltungsbereich ist für die Dacheindeckung nur Material mit matter Oberfläche in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zulässig.
  - Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind zulässig.
  - Ausgenommen von diesen Vorschriften sind Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, wenn die Grundfläche 40 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.
- Gebäudehöhen**
  - Der Bezugspunkt für Trauf- und Firsthöhen ist die gewachsene, natürliche Geländeoberkante. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sind Höchstgrenzen.
  - Als Traufe gilt die traufseitige Schnittkante der Außenseite der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe gilt auch als höchstzulässige Höhe der Außenwand.
  - Bei der Berechnung der Gebäudehöhen bleiben Antennen, Schornsteine und sonstige Sonderbauteile unberücksichtigt.
- Werbeanlagen**
  - Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe oder im Bereich der Giebel zulässig.
  - Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten und beweglichen Teilen.
- Ordnungswidrigkeiten**  
Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## Hinweise

- Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bauarbeiten und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Stade mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen. Bodeneingriffe sind frühzeitig mit der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Stade abzustimmen. Vor Beginn von Bau- und Erdarbeiten ist eine Genehmigung nach § 13 (1) NDSchG einzuholen.
- Im Bereich der Landesstraße L 130 bestehen außerhalb der Ortsdurchfahrt eine Bauverbotszone von 20 Metern und eine Baubeschränkungszone von 40 Metern. Maßgeblich ist dabei der Abstand zum tatsächlichen Fahrbahnrand.



Gemeinde Apensen  
Landkreis Stade

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 a "Erweiterung Nahversorgungszentrum, Beckdorfer Straße"

Maßstab 1:1.000

|  |   |
|--|---|
| <b>Auftraggeber:</b><br>Tobaben Grundbesitz<br>Verwaltungsgesellschaft mbH & Co.KG<br>Auf dem Klingenberg 8<br>21698 Harsefeld<br>Satzung 10.04.2012 | <b>Planverfasser:</b><br><b>cappel + partner</b><br>architektur und stadtplanung<br>Poststr. 27, 21709 Himmelpforten<br>Tel. 04144 - 2179 10, Fax 2179 11 |
|--|---|