

SATZUNG DER GEMEINDE APENSEN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15 "DORFMITTE" mit örtlichen Bauvorschriften

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Apensen diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Dorfmitte" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Apensen, den _____
(Bürgermeister) (Gemeindedirektor)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Apensen hat in seiner Sitzung am **02.12.2014** die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 "Dorfmitte" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **06.12.2014** ortsüblich bekannt gemacht.

Apensen, den _____
(Gemeindedirektor)

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
©2014 **Landesamt für GeoInformation und Landentwicklung Niedersachsen**
Regionaldirektion Otterndorf / Katasteramt Stade

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.11.2014). 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 + Kranzhoff, Stadtentwicklung und Planung GmbH
Poststr. 27, 21709 Himmelpforten, Tel 04144-2179 10 Fax 04144-2179 11

Himmelpforten, den 24.03.2015 _____
(Stadtplaner)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **02.12.2014** dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 i.v.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **06.12.2014** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom **15.12.2014** bis **23.01.2015** gemäß § 13 (2) i.v.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Apensen, den _____
(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat die 3. Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **19.03.2015** als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Apensen, den _____
(Gemeindedirektor)

In-Kraft-Treten

Der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 3. 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 Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Apensen, den _____
(Gemeindedirektor)

Textliche Festsetzungen

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

Für das Sondergebiet "Nahversorgungszentrum - Großflächiger Einzelhandel" wird festgesetzt: Zulässig sind ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m² sowie eine Apotheke mit maximal 150 m² Verkaufsfläche.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

2.1 Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass hier auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

2.2 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans darf für erforderliche Stellplätze die zulässige GRZ bis maximal 0,9 erhöht werden.

3. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind vorhandene Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in 1 m Höhe, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

3.2 Bei Verlust ist Ersatz gleicher Art durch Neupflanzungen von drei Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm auf dem Grundstück zu schaffen.

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

2. Höhen (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

2.1 Die Oberkante des Erdgeschoßbodens von baulichen Anlagen darf nicht höher als 50 cm über dem Straßenniveau der Erschließungsstraße liegen.

2.2 Die Traufhöhe darf maximal 8 m betragen. Als Traufe gilt die traufseitige Schnittkante der Außenseite der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe gilt auch als höchstzulässige Höhe der traufenseitigen Außenwand.

2.3 Die Firsthöhe darf maximal 14 m betragen. Als First gilt die Schnittlinie der Haupt-Dachflächen.

2.4 Die festgesetzten Höhen sind Höchstgrenzen bezogen auf die jeweilige Oberkante des fertigen Erdgeschoss-Fußbodens des jeweiligen Gebäudes.

3. Dächer (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 u. 4 NBauO)

3.1 Es sind nur symmetrisch geneigte Sattel-, Waln- und Mansarddächer mit einer Dachneigung der Hauptdächer von mindestens 30° bis maximal 48° zugelassen. Für Mansarddächer sind als Ausnahme auch abweichende Dachneigungen zulässig.

3.2 Garagen oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO können auch mit flacheren Dächern oder Flachdächern versehen werden, wenn eine Grundfläche von jeweils 50 m² nicht überschritten wird.

3.3 Für die Dacheindeckung ist nur Material mit matter Oberfläche in roten bis rotbraunen Farbönen oder anthrazit zulässig. Abweichend davon sind Metalleindeckungen in nicht dauerhaft glänzenden Kupfer- und Zinkausführung zulässig.

3.4 Solaranlagen auf Dächern sind zulässig.

3.5 Bestehende Flachdächer haben Bestandsschutz. Sie können bei Erweiterungsmaßnahmen beibehalten werden.

3.6 Antennen sind nur auf den von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbaren Dachflächen zulässig.

3.7 Satellitenantennen (Parabolspiegel) sind nur auf den von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbaren Dachflächen zulässig. Ist dieses aus empfangstechnischen Gründen nicht möglich, kann die Antenne auch auf anderen Dachbereichen angebracht werden. Sie ist dann der Farbe der Dacheindeckung anzupassen.

3.8 Gauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte /terrassen sind auf maximal 1/3 der Traufhöhe zulässig. Gauben und Zwerchgiebel dürfen größere Traufhöhen als unter 2.2 festgesetzt haben. Zwerchgiebel sind mittig zum Gebäude anzuordnen.

4. Außenwände (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

4.1 Für die äußere Gestalt der baulichen Anlagen ist Verblendenmauerwerk in den Farbönen rot bis rotbraun zu verwenden.

4.2 Eine Ausführung der Außenwände in Fachwerk ist zulässig.

4.3 Untergeordnet, d.h. an Teilflächen bis zu 30 % der Außenwände, sowie für Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen sind auch andere Materialien zulässig.

5. Werbeanlagen (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

5.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur straßenseitig unterhalb der Traufe oder im Bereich der Giebel zulässig.

5.2 Die maximale Höhe von Werbeanlagen wird auf 1,00 m, die Gesamtfläche je Werbeanlage auf 4,00 m² beschränkt.

5.3 Werbeanlagen an Gebäuden, die den Namen des Unternehmens wiedergeben, dürfen in Ausnahmefällen auch proportional zur Schriftgröße größere Längen aufweisen.

5.4 Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Gesamthöhe von 4,00 m einschließlich der Tragkonstruktion bezogen auf die angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Anlagen bestehend aus Fahnenmast und Flaggen.

5.5 Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechselleffekten und beweglichen Teilen.

5.6 Ausnahmsweise sind im Sinne des Bestandsschutzes größere Werbeanlagen zulässig. Bei Ersatz bestehender Werbeanlagen dürfen die vorherigen Ausmaße jedoch nicht überschritten werden.

6. Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

6.1 Straßenseitige Einfriedungen dürfen maximal 80 cm hoch sein.

6.2 Zäune sind nur mit durchbrochenen Strukturen zulässig. Drahtzäune müssen in Hecken integriert werden.

6.3 Mauern sind aus Klinker oder Feldsteinen zu erstellen. Eine Kombination von Mauern und Hecken ist zulässig.

7. Ausnahmen

Von den örtlichen Bauvorschriften können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, wenn besondere Gründe vorliegen und die Abweichung den Zielsetzungen der Gemeinde zur Wahrung der Ortsgestalt nicht widerspricht.

8. Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Hinweise

1. Im Gebiet des Bebauungsplans sind auf den Flurstücken 95/7 Westhälfte, 107/2, 109/11, 109/17 und 109/19 Bodendenkmale (FSiNr. Apensen 167) gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) vorhanden.

Nach § 13 Abs. 1 NDSchG bedarf es bei Erarbeiten auf einem Bodendenkmal einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist. Bei dem Bodendenkmal handelt es sich um den historischen Friedhof von Apensen, der wahrscheinlich im Frühmittelalter begründet wurde. Mit dem Auftreten von Gräbern ist daher zwingend zu rechnen. Mit Auflegen zur Sicherung oder vorheriger Ausgrabung muss gerechnet werden.

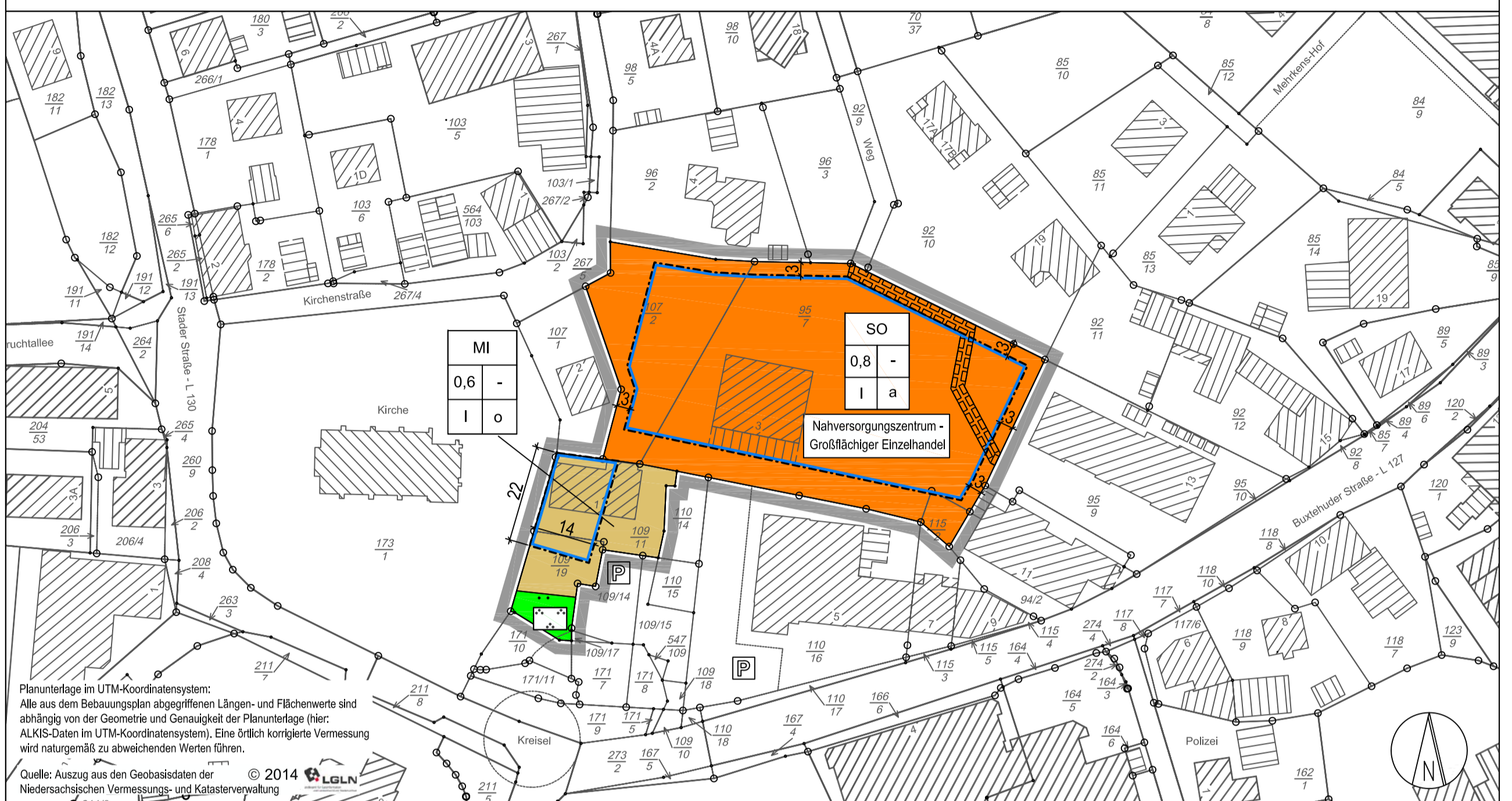
Bitte nehmen Sie zur weiteren Absprache frühzeitig Kontakt mit der Kreisarchäologie Stade (Daniel Nöslar, Tel.: 0414/1542216; daniel.noesler@landkreis-stade.de) auf.

2. Hinsichtlich des Schutzes von Bäumen im Bereich von Baustellen wird auf DIN 18920 und RAS-LG-4 und deren Beachtung verwiesen.

3. Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches einer Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB, die besagt, dass der Abbruch, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

Planzeichnung

M 1:1.000



Planzeichenerklärung

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 6 u. 11 BauNVO, textl. Festsetzung Nr. 1)

Sondergebiet "Nahversorgungszentrum - Großflächiger Einzelhandel" (§ 11 BauNVO)

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z. B. 0,8 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO, vgl. textl. Festsetzung Nr. 2.2)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO, vgl. textl. Festsetzung Nr. 2.1)

Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche - Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung, z. B. SO

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

Bauweise

Kennzeichnungen ohne Normcharakter

vorhandene Grundstücksgrenzen

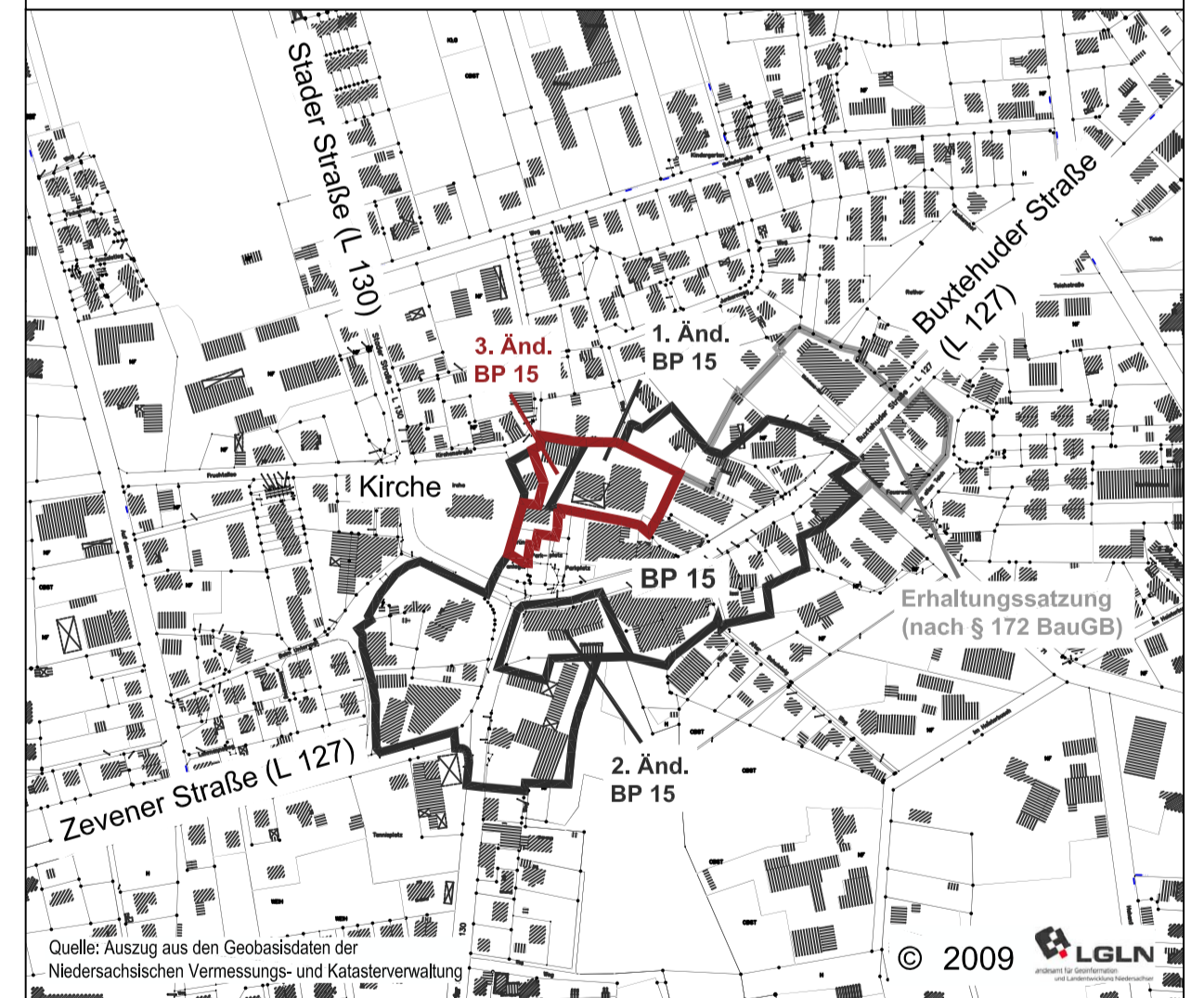
Flurstücksnummern

vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden

Bemaßung in Metern

Übersichtsplan

M 1:5.000



Gemeinde Apensen
Landkreis Stade

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 "Dorfmitte"

aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Maßstab 1.1.000

Satzung 20. März 2015

Gemeinde Apensen
Buxtehuder Straße 27
21641 Apensen
Tel. 04167 - 9127 - 0
Fax 04167 - 9127 - 99
Mail: info@apensen.de

Planverfasser:

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

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