

SATZUNG DER GEMEINDE APENSEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 39 "Im Grund Ost"

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 diesen Bebauungsplan Nr. 39 "Im Grund Ost", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Apensen, den 30.09.2016 _____
(Bürgermeister) (Gemeindedirektor)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Apensen hat in seiner Sitzung am **04.08.2016** die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 "Im Grund Ost" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am **13.08.2016** ortsüblich bekannt gemacht.

Apensen, den 16.08.2016 _____
(Gemeindedirektor)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2016 LGLN
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 **08.08.2016**). 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 _____
(Amtliche Vermessungsstelle - 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 26.09.2016 _____
(Stadtplaner)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Apensen hat in seiner Sitzung am **04.08.2016** dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 39 "Im Grund Ost" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 (2) Nr. 2 i. V. m. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **13.08.2016** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom **22.08.2016** bis **23.09.2016** gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Apensen, den 27.09.2016 _____
(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Apensen hat den Bebauungsplan Nr. 39 "Im Grund Ost" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am **29.09.2016** als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Apensen, den 30.09.2016 _____
(Gemeindedirektor)

In-Kraft-Treten

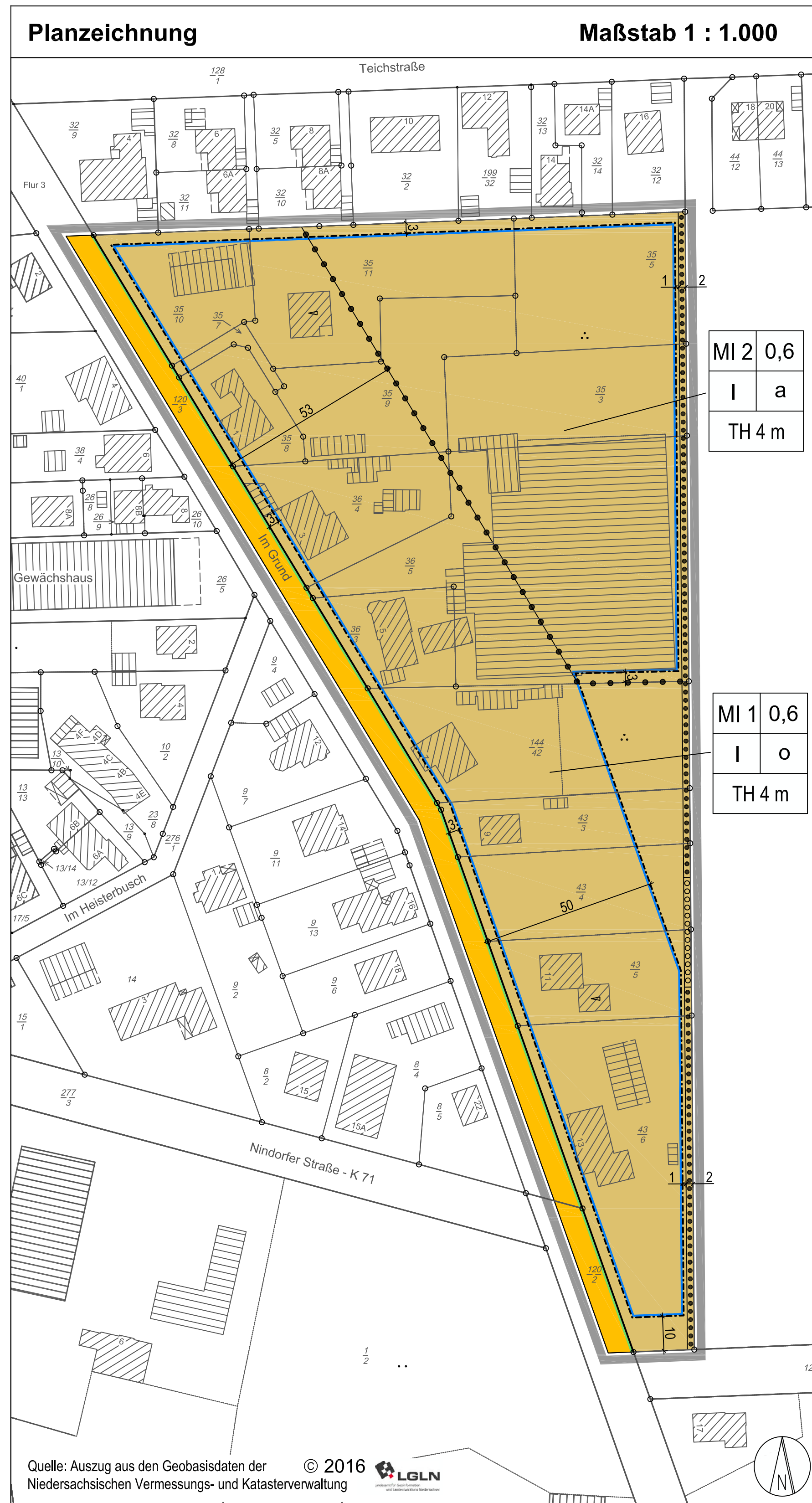
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB am **06.10.2016** im Amtsblatt für den Landkreis Stade bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 39 "Im Grund Ost" ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Apensen, den 24.10.2016 _____
(Gemeindedirektor)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung dieser Satzung sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Apensen, den _____
(Gemeindedirektor)



Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

1.1 Mischgebiet MI 1 (§ 6 BauNVO)

1.1.1 Die in § 6 (2) Nr. 7 und 8 BauNVO genannten Nutzungsarten (Tankstellen sowie Vergnügungsstätten in gewerblich geprägten Teilen der Gebiete) sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO i. V. m. § 6 BauNVO).

1.1.2 Die in § 6 (3) der BauNVO genannten Vergnügungsstätten in nicht gewerblich geprägten Teilen der Gebiete werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) BauNVO i. V. m. § 6 BauNVO).

1.2 Mischgebiet MI 2 (§ 6 BauNVO)

Im MI 2 sind bauliche und gewerbliche Nutzungen nur insoweit zulässig, wie sie der gartenbaulichen Pflanzenproduktion dienen (§ 1 (5) und (9) BauNVO i. V. m. § 6 BauNVO).

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO)

Die Traufhöhe ist als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bestimmt. Bezugshöhe für die festgesetzte Traufhöhe ist jeweils die Höhe der Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte mittig zum jeweiligen Grundstück.

3. Abweichende Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)

Die abweichende Bauweise „a“ entspricht der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass hier Gebäudelängen bis 75 m zulässig sind.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (5) BauNVO)

Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die Gebäude sind, dürfen die von der Straße „Im Grund“ rückwärtige Baugrenze nicht überschreiten.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

6. Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Im Plangebiet vorhandene Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz durch zwei Neupflanzungen der gleichen Art mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu schaffen.

Planzeichenerklärung

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

1. Art der baulichen Nutzung

MI 1 Mischgebiet mit Kennziffer, z. B. "MI 1" (§ 9 (1) 1 BauGB, § 6 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. I (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
TH max. zulässige Traufhöhe in Metern, z. B. 4 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO, vgl. textliche Festsetzungen)

3. Bauweise und Baugrenzen

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

4. Verkehrsflächen

--- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
--- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 NBauO)

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

Für die Außenwände der Wohn-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ist nur Verblendmauerwerk in roten bis braunen Farbtönen zulässig. Untergeordnet (bis zu 40% der Außenwandflächen) können auch andere Materialien verwendet werden.

2. Dächer (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

2.1 Für Wohn-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind nur symmetrisch geneigte Dächer zulässig.

2.2 Für die Dacheindeckung ist nur Material mit nicht stark reflektierender Oberfläche in den Farben Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit zulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind hiervon ausgenommen.

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

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

3.2 Werbeanlagen dürfen an Gebäuden eine Gesamtfläche von 6,00 m² und eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 5,00 m und eine Gesamtansichtsfläche von 6,00 m² nicht überschreiten.

3.3 Von innen beleuchtete Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit Wechselseitigeffekten und beweglichen Teilen sind nicht zulässig.

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

○ ○ ○ ○ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB)
● ● ● ● Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

--- z. B. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 16 Abs. 5 BauNVO)
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baul. Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise	max. zulässige Traufhöhe

Nutzungsschablone, vgl. textl. Festsetzungen

Kennzeichnungen ohne Normcharakter

--- vorhandene Grundstücksgrenzen
6/49 Flurstücksnummern
--- vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden
--- im Liegenschaftskataster noch nicht nachgewiesen
7,5 Bemaßung in Metern

Hinweise

1. Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften

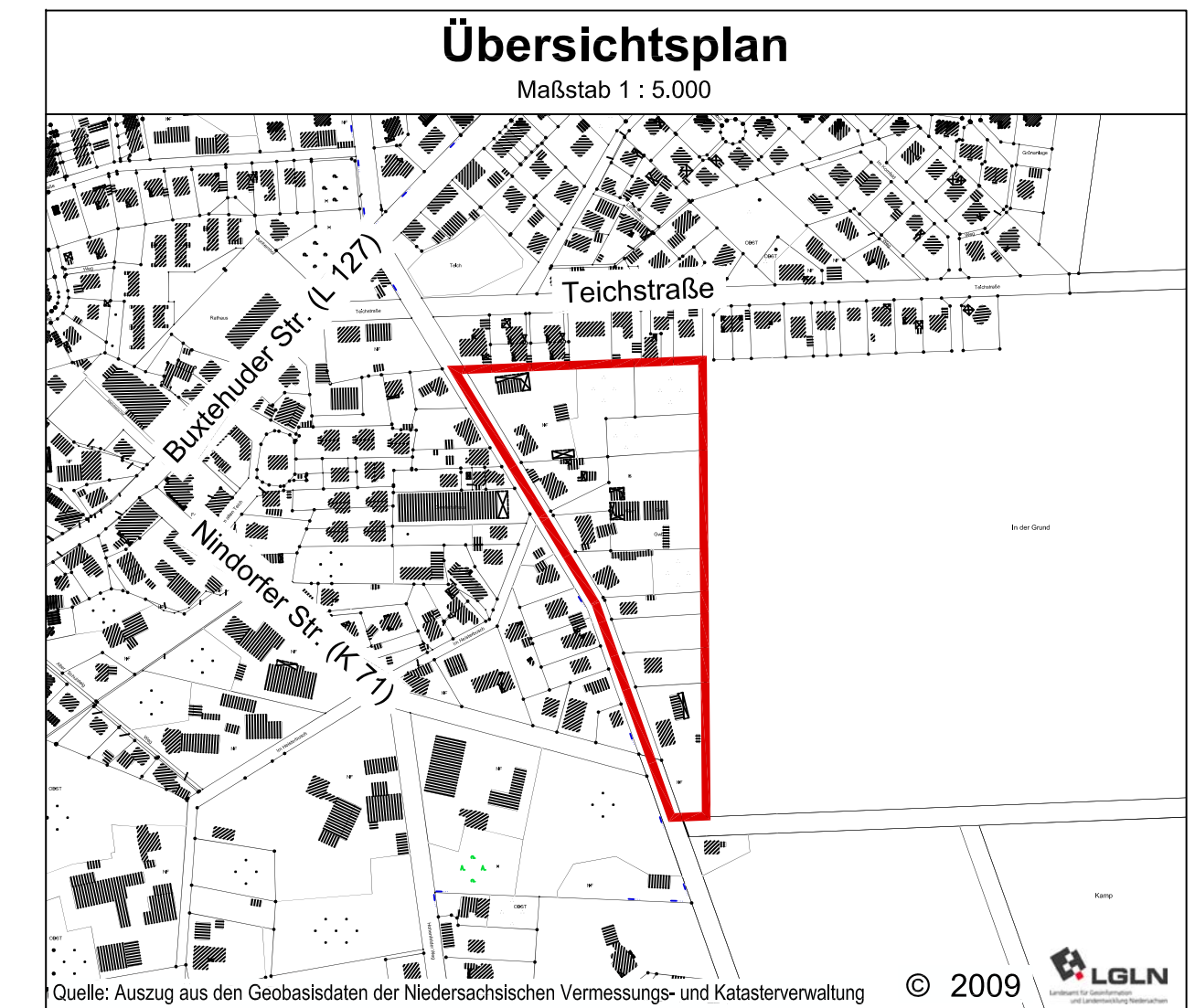
Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

2. Ausschlussfrist zur Gehölzbesitzung

Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten.

3. Archäologie

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Landkreis Stade, Archäologische Denkmalpflege, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.



Gemeinde Apensen
Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 39 "Im Grund Ost" mit örtlichen Bauvorschriften

aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Satzung September 2016

<p>Gemeinde Apensen Buxtehuder Straße 27 21641 Apensen Tel.: 04167 - 9127 - 0 Fax: 04167 - 9127 - 99 Mail: info@apensen.de</p>	<p>Planverfasser: cappel + kranzhoff stadtentwicklung und planung gmbh Poststraße 27, 21709 Himmelpforten Tel.: 04144 - 2179 - 10 Mail: stadtplanung@cap-plan.de</p>
---	--