

SATZUNG DER GEMEINDE APENSEN ÜBER DIE 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 8 "Neukloster Straße / Beim Butterberge" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3), § 1 (8) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Apensen diese 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Neukloster Straße / Beim Butterberge" bestehend aus der Planzeichnung, den neuberstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Apensen, den 28.10.2016
(Bürgermeister) (Gemeindedirektor)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **22.03.2016** die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Neukloster Straße / Beim Butterberge" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am **09.04.2016** ortsüblich bekannt gemacht.

Apensen, den 13.04.2016
(Gemeindedirektor)

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2016

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Osterrdf / Katasteramt Stade

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die ortsüblich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom **10.06.2016**). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stade, den
(Ämtliche 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 26.10.2016
(Stadtplaner)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **22.03.2016** dem Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **09.04.2016** ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans und die Begründung haben vom **18.04.2016** bis **19.05.2016** gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Apensen, den 20.05.2016
(Gemeindedirektor)

Erneute öffentliche Auslegung (2. Auslegung)
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **30.06.2016** dem erneuten Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) i. V. m. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **23.07.2016** ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans und die Begründung haben vom **01.08.2016** bis **02.09.2016** gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Apensen, den 06.09.2016
(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat die 8. Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am **27.10.2016** als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Apensen, den 28.10.2016
(Gemeindedirektor)

In-Kraft-Treten
Der Beschluss der 8. Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 8. Änderung des Bebauungsplans ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Apensen, den
(Gemeindedirektor)

Vertretung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung dieser Satzung sind eine beachtliche Vertretung von Verlehrs- oder Formvorschriften, eine beachtliche Vertretung 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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)**
 - 1.1 – nicht zutreffend –
 - 1.2 – nicht zutreffend –
 - 1.3 Gewerbegebiete (GE, § 8 BauNVO)**
 - 1.3.1 In den Gewerbegebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die entsprechend ihrer Kennzahl auf der Planzeichnung die in der unterstehenden Tabelle 1 aufgeführten Immissionswichtigen Schallemissionspegel (FSP) tagsüber und nachts einhalten. (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 8 BauNVO)

Die Einhaltung der Immissionswichtigen Schallemissionspegel ist im Einzelfall wie folgt nachzuweisen: Anhand der jeweiligen genannten Betriebsfläche und der festgesetzten FSP für diese Fläche wird zunächst der für diesen Betrieb anzunehmende mittlere Immissionswert in allen maßgeblichen Immissionsarten nach den Rechenverfahren der DIN ISO 9613-2, Ausgabe 10/1999, unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung berechnet.

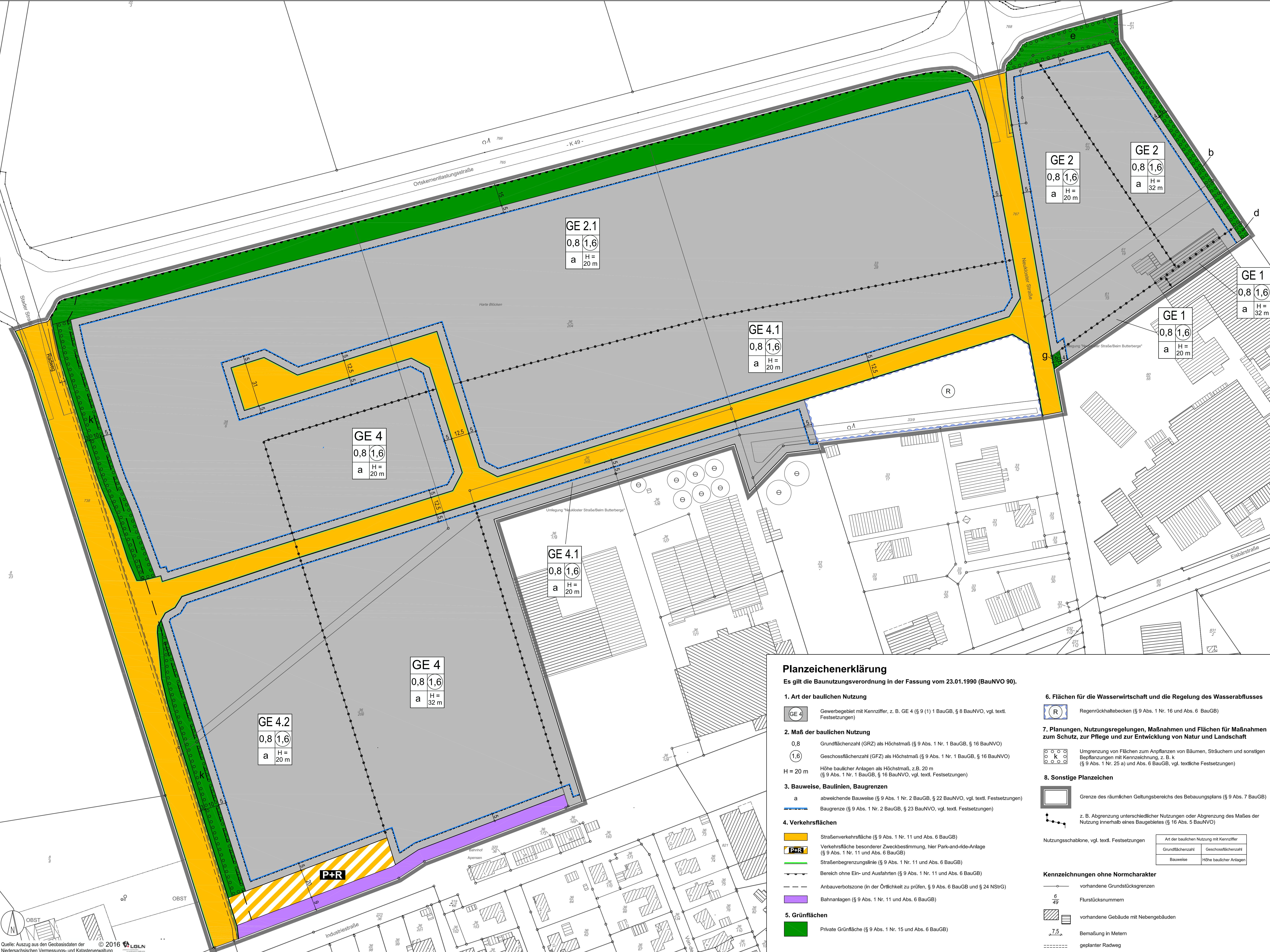
Ein Vorhaben (Betrieb oder Anlage) ist dann schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallemissionswertkorrektur zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Schallemissionspegel L_{er} von dem Vorhaben hervorgehenden Geräuschimmissionsan an allen maßgeblichen Immissionsorten die o.g. ermittelten Immissionsrichtwerte nicht übersteigt.

Bei teilweise oder ganz bebauten Flächen werden die Flächenbezogenen Schallemissionspegel nur bei Bestimmung wesentlicher Änderungen oder Neuanordnungen herangezogen.

Umverteilungen der Flächenbezogenen Schallemissionspegel zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des Nachweises, dass die für die Nachbarschaft anzusetzenden Immissionsrichtwerte weiterhin in Summe eingehalten werden.
 - 1.3.2 **Tabelle 1: Zusätzliche Immissionswichtige Flächenbezogene Schallemissionspegel (FSP)**

Gebiet mit Kennziffer	Zulässiger FSP tagsüber (22-0 Uhr) (dB(A)/m ²)	Zulässiger FSP nachts (22-0 Uhr) (dB(A)/m ²)
GE 1	65	52
GE 2	65	50
GE 2.1	65	50
GE 4	60	45
GE 4.1	60	45
GE 4.2	60	45
 - 1.3.3 Von den nach § 9 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 Grundriss und Baumaße untergeordnet sind.
 - 1.3.4 In Fachmärkten (wie z.B. Haus- und Gartenmarkt, Bau- und Heimwerkermarkt, Elektromarkt) sind Sortimente des periodischen Bedarfs auf bis zu 10% der Verkaufsfäche zulässig. Wasch-, Putz- und Reinigungsmitel (WPR), Schreibwaren und Heimtextilien müssen bei der Ermittlung des Anteils der Sortimente des periodischen Bedarfs nicht berücksichtigt werden.
 - 1.3.5 Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufstiegs- und Berufschulpersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundriss und Baumaße untergeordnet sind) werden nur Bestandteil der Gewerbegebiete GE 4.2, § 1 (6) BauNVO i. V. m. § 8 BauNVO)
 - 1.3.6 Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO (Vergnügungstätten) werden nur in den Gewerbegebieten GE 2.1 Bestandteil des Bebauungsplans, § 1 (6) BauNVO i. V. m. § 8 BauNVO)
- 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 Grundstückskant.
 - 2.2 Bei der Berechnung der Höhe von Gebäuden bleiben Antennen, Schornsteine und sonstige untergeordnete Sonderbauteile unberücksichtigt.
 - 2.3 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf in dem als GE 4.1 gekennzeichneten Gewerbegebiet durch bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind (z.B. Silos), oder im beplanten Einzelhof bei anderen betrieblichen Erfordernissen auch durch Gebäude und Gebäudeteile auf bis zu 20 % der Grundstücksfläche bis zu einer Höhe von 32 m (Bezugspunkt wie unter Ziff. 2.1) überschritten werden. Die Überschreitungsrichtungen gehen nicht für Wertanlagen.
- 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.
- Überbauten Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
 - Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen i. S. d. § 4 BauNVO, die Gebäude sind, sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- nicht zutreffend –
- nicht zutreffend –
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung (SPE) v. Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
 - 7.1 – nicht zutreffend –
 - 7.2 – nicht zutreffend –
- Zuordnung der Maßnahmen**
 - 7.2.1 **Zuordnung der Maßnahmen**
Die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 8 erfolgt in Bauabschnitten. Jedem Bauabschnitt wurden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Die Zuordnung ist in dem der Begründung beiliegenden "Anhang zur Eingriffsergänzung" des Bebauungsplans Nr. 8 verbindlich geregelt. Zuordnungen der Ausgleichsmaßnahmen für diesen Änderungsbereich (Teilflächen G1 und G3) behalten unverändert ihre Gültigkeit.
 - 7.2.2 – nicht zutreffend –
 - 7.2.3 – nicht zutreffend –
 - 7.2.4 **Durchführung der Maßnahmen (Zulassung)**
Die Ausgleichsmaßnahmen sind im ersten Herbst nach Beginn der Erschließung des Bauabschnittes durchzuführen, dem sie zugeordnet sind.
- Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
 - 8.1 **Heckenpflanzungen (Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen)**
Auf den Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen sind standortgerechte heimische Gehölze gemäß Pflanzenliste A zu pflanzen. Zwischen und in den Reihen der Gehölzreihen ist ein max. Abstand von 1,50 m zu halten. Jede Fläche ist mit einem 1,6 m hohen Knotenpflockzaun für 5 Jahre einzuzäunen. Nach 5 Jahren ist der Zaun zu entfernen.
 - 8.2 **Erneubäume auf Verkehrsflächen**
 - 8.2.1 Im Straßenraum der Bauweise ist je 300 m² neu verlegter Straßenverkehrsfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbau gemäß Pflanzenliste B zu pflanzen. Hierfür kommen in Frage: Stilköhne, Hänbuche, Ebeneiche, Weidenleite, Spitzahorn und Falahorn.
 - 8.2.2 – nicht zutreffend –
 - 8.2.3 – nicht zutreffend –
 - 8.2.4 – nicht zutreffend –
 - 8.2.5 Die zu pflanzenden Bäume haben einen Stammumfang von mind. 12 cm, gemessen in 1 m Höhe.
 - 8.3 **Anpflanzungen in den Baugebieten**
 - 8.3.1 – nicht zutreffend –
 - 8.3.2 In den Gewerbegebieten ist je angelegene 5 Stellplätze auf jedem Grundstück ein standortgerechter, heimischer Laubbau gemäß Pflanzenliste B zu pflanzen.
 - 8.3.3 Neulandflächen sind nur als einzelne, untergeordnete Elemente zulässig. Sie dürfen nicht in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.
 - 8.4 **Erhaltung und Pflege der Anpflanzungen**
Alle nachgezogenen 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.
- Pflanzenlisten**
 - 8.5.1 **Pflanzenliste A**
Stilköhne (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Hänbuche (Carpinus betulus), Ebeneiche (Sorbus aucuparia), Sanddorn (Berberis pensilvanica), Aspe (Populus tremula), Vogelmispel (Prunus avium), Eingriffelweiden (Crataegus monogyna), Schwarzerle (Sambucus nigra), Hartriegel (Cornus sanguinea), Schlehe (Prunus spinosa), Wildrose (Rosa canina), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenblumen (Eranthis pinnatifida), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Ohrenweide (Salix aurita), Salweide (Salix caprea) und Brombeere (Rubus fruticosus, jedoch nur in getragener Silhouette).
 - 8.5.2 **Pflanzenliste B**
Stilköhne (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Hänbuche (Carpinus betulus), Ebeneiche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Felsenbirne (Amelanchier canadensis), 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 Witterung zu schützen.
 - 8.5.3 – nicht zutreffend –
- Erhaltung von Bäumen**
In Planzeiger sind außerdem der Straßenverkehrsfläche 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 gleicher Umgebung und an gleicher Stelle zu leisten.
9. – nicht zutreffend –

Planzeichnung



Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 NBauO)

- Außenwände und Dächer**
 - 1.1 Auf Wohn-, Geschäft-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15-50° zulässig.
 - 1.2 Steile Dachneigungen sind für Mansarddächer und Friesengiebel zulässig.
 - 1.3 Gleitende Dachneigungen sind nicht zulässig.
 - Werbeanlagen**
 - 2.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe oder an den Gebäudewänden zulässig.
 - 2.2 Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechselcharakter und beweglichen Teilen.
 - 2.3 – nicht zutreffend –
- Hinweise**
- Pflege, Unterhaltung und Ersatz von Anpflanzungen**
Der Grundstückseigentümer ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zur fachgerechten Pflege und Unterhaltung der aufgeführten Pflanzungen verpflichtet. Sofern Pflanzen eingehen bzw. nicht mehr vorhanden sein, so sind diese umgehend in der gleichen Art und Qualität zu ersetzen. Die Gemeinde wird regelmäßig zur Durchsetzung der Bepflanzung vom Planzeiger nach § 179 BauGB Gebrauch machen.
 - Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften**
Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt es sich um eine örtliche Bauvorschrift zweckdienlich. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.
 - nicht zutreffend –
 - Ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmale**
Im Plangebiet besteht ein Verdacht auf das Vorhandensein archäologischer Fundamente, Ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmale, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemahnt werden, sind unverzüglich dem Landkreis Stade, Kreisarchäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundamenten führen, sind zu unterlassen.
 - Erläuterung der Definitionen** (aus GfL Definitionenlexikon Arbeitskreis Handel, August 2000, Seite 5)
 - 1. **Periodischer Bedarf ("täglich Bedarf")**
Alle Waren mit kurzfristigem Beschaffungsrythmus. Im Wesentlichen Nahrungsmittel und Genussmittel (NCG) sowie kurzfristiger Verbrauchsgüterbedarf (VCG) = Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel (WPR), Haushaltsgegenstände, Parfümerie, Drogerie und frei verkäufliche Pharmazeutika, Zigaretten und Zigaretten (ohne Abnormerks) sowie Schreibwaren und Heftblätter.
 - 2. **Apriorischer Bedarf**
Alle Güter mit langfristigem Beschaffungsrythmus. Gebrauchsgüter (GG) für den mittel- und langfristigen Bedarf sind bspw. Textilien / Bekleidung, Einrichtungsgegenstände, elektrische / elektronische Erzeugnisse und sonstige Hartwaren.
 - Flächen für die Abwasserperipherie**
Im Zuge der Erschließungsplanung ist im Plangebiet in Abstimmung mit der Stadtentwicklung Budehöhe ggf. ein Standort für ein Abwasserzweckwerk zu sichern.



Planzeichenerklärung

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

- Art der baulichen Nutzung**
 - GE Gewerbegebiet mit Kennziffer, z. B. GE 4 (§ 9 (1) 1 BauGB, § 8 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 1,6 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - H = 20 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, z.B. 20 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)
- Bauweise, Bauformen, 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)
- Verkehrsflächen**
 - Strassenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Parkverdrängungsanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Strassenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Anbauverbotszone (in der Öffentlichkeit zu prüfen, § 9 Abs. 6 BauGB und § 24 NStRG)
 - Bahnanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen**
 - Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6. Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

- R Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

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

- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Kennzeichnung, z. B. k (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB, vgl. textliche Festsetzungen)

8. Sonstige Planzeichen

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

Nutzungscharakter, vgl. textl. Festsetzungen	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen

Kennzeichnungen ohne Normcharakter

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden
- Bemalung in Metern
- geplanter Radweg

Gemeinde Apensen
Landkreis Stade

8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Neukloster Straße / Beim Butterberge" mit örtlichen Bauvorschriften

Satzung Oktober 2016

Planverfasser:
Cappel + Kranzhoff
Stadtentwicklung und Planung GmbH
Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Tel: 04144 - 2179 - 10
Fax: 04144 - 2179 - 99
Mail: info@apensen.de