

SATZUNG DER GEMEINDE APENSEN ÜBER DIE 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 8 "Neukloster Straße / Beim Butterberge" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3), des § 1 (8) 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 7. 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 30.09.2016
 _____ (Bürgermeister) (Gemeindedirektor)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **22.03.2016** die Aufstellung der 7. 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)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1:1.000

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



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 **21.01.2016**). 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 hat in seiner Sitzung am **22.03.2016** dem Entwurf der 7. 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 7. Änderung des Bebauungsplans und die Begründung haben vom **18.04.2016** bis **19.05.2016** gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgeteilt.

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 7. 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 7. Änderung des Bebauungsplans und die Begründung haben vom **01.08.2016** bis **02.09.2016** gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgeteilt.

Apensen, den 06.09.2016
 _____ (Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat die 7. Änderung des Bebauungsplans 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 der 7. Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB am **06.10.2016** im Amtsblatt für den Landkreis Stade bekannt gemacht worden. Die 7. Änderung des Bebauungsplans 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, 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

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA, § 4 BauNVO)

Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 3-5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO).

1.2 - nicht zutreffend -

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

Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, die Gebäude sind, dürfen die straßenseitigen Baugrenzen nicht überschreiten.

3. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)

Abweichend von § 5 Abs. 8 NBauO sind Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer Höhe bis zu 3 m mit einem bis auf 2 m verringerten Abstand von den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig, Sofern Flächen für Versorgungsanlagen angrenzen, gilt jedoch die Regelung des § 5 Abs. 8 NBauO.

4. Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, beträgt die Mindestgrundstücksgröße 600 m² je Einzelhaus und 350 m² je Doppelhaushälfte.

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

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) gilt:

1. In den Gebieten WA 1, in denen maximal ein Vollgeschoss als Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden darf, sind in Einzelhäusern höchstens zwei Wohneinheiten und in Doppelhäusern höchstens eine Wohneinheit je Haushälfte zulässig.

2. In den Gebieten WA 2, in denen maximal ein Vollgeschoss und eine offene Bauweise festgesetzt sind, sind je Einzelhaus höchstens vier Wohneinheiten, in Doppelhäusern höchstens eine Wohneinheit je Haushälfte und in Hausgruppen (z. B. Reihenhäuser) höchstens eine Wohneinheit je Hauseinheit zulässig.

3. In den Gebieten WA 3, in denen maximal zwei Vollgeschosse errichtet werden dürfen, wird die Anzahl der Wohnungen nicht eingeschränkt.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung (SPE) von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

6.1 - nicht zutreffend -

6.2 Zuordnung der Maßnahmen

Diesem dritten Wohnbauabschnitt des Bebauungsplans Nr. 8 wurden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Die Zuordnung ist ursprünglich in dem der Begründung beigefügten "Anhang zur Eingriffsregelung" des Bebauungsplans Nr. 8 verbindlich festgelegt worden. Durch die Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 29 wurden Flächen neu zugeordnet. Die in beiden Bebauungsplänen verbindlich geregelten Zuordnungen behalten unverändert ihre Gültigkeit.

7. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

7.1 - nicht zutreffend -

7.2 Einzelbäume auf Verkehrsflächen

7.2.1 Im Straßenraum der Baugebiete ist je 300 m² neu versiegelter Straßenverkehrsfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Hierfür kommen in Frage: Stieleiche, Hainbuche, Eberesche, Winterlinde, Spitzahorn, und Feldahorn.

7.2.2 - nicht zutreffend -

7.2.3 Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mind. 12 cm, gemessen in 1 m Höhe, aufweisen.

7.3 Anpflanzungen in den Baugebieten

7.3.1 In den allgemeinen Wohngebieten ist auf jedem Grundstück ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß Pflanzenliste B oder alternativ zwei Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen.

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

7.4 Erhaltung und Pflege der Anpflanzungen

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

7.5 - nicht zutreffend -

7.6 Pflanzenlisten

Pflanzenliste A

- nicht zutreffend -

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.

7.7 Erhaltung 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 (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 NBauO)

1. Außenwände und Dächer

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

1.2 Stellere Dachneigungen sind für Mansarddächer und Friesengiebel zulässig.

1.3 Glasierte 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.

2.3 Werbeanlagen dürfen an Gebäuden eine Gesamtfläche von 2,00 m² und eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen sind in den Wohngebieten bis zu einer Gesamtfläche von 2,00 m² und einer Höhe von 2,00 m zulässig.

3. Vorgärtengestaltung und Grundstückszufahrten

3.1 Grundstückszufahrten und Stellplatzbereiche sind in höchstens 5 m Breite zulässig. Jedes Grundstück darf über höchstens eine Zufahrt verfügen. Ausnahmsweise können auch zwei Zufahrten zugelassen werden, wenn in einem Einzelhaus zwei Wohneinheiten mit getrennten Hauseingängen erschlossen werden.

3.2 Der Fußweg zur Hauseingangstür darf eine Breite von 1 m nicht überschreiten.

3.3 Die nicht zu 3.1 und 3.2 zählenden Grundstücksbereiche, die zwischen den zur Straßenverkehrsfläche orientierten Gebäudefassaden und der Straßenverkehrsfläche liegen, sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht versiegelt werden. Für die gärtnerische Gestaltung sind Zierkies, Splitt und Steine als Materialien nicht zulässig.

Planzeichenerklärung

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

1. Art der baulichen Nutzung

WA 1 Allgemeine Wohngebiete mit Kennziffer (§ 9 (1) 1 BauGB, § 4 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 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)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

— 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)

5. Flächen für Versorgungsanlagen

⚡ Versorgungsfäche Elektrizität, Zweckbestimmung: Trafostation (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

⚙️ Versorgungsfäche Wasser, Zweckbestimmung: Zuwegung und Leitungstrasse Regenrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

6. Grünflächen

🌳 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

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

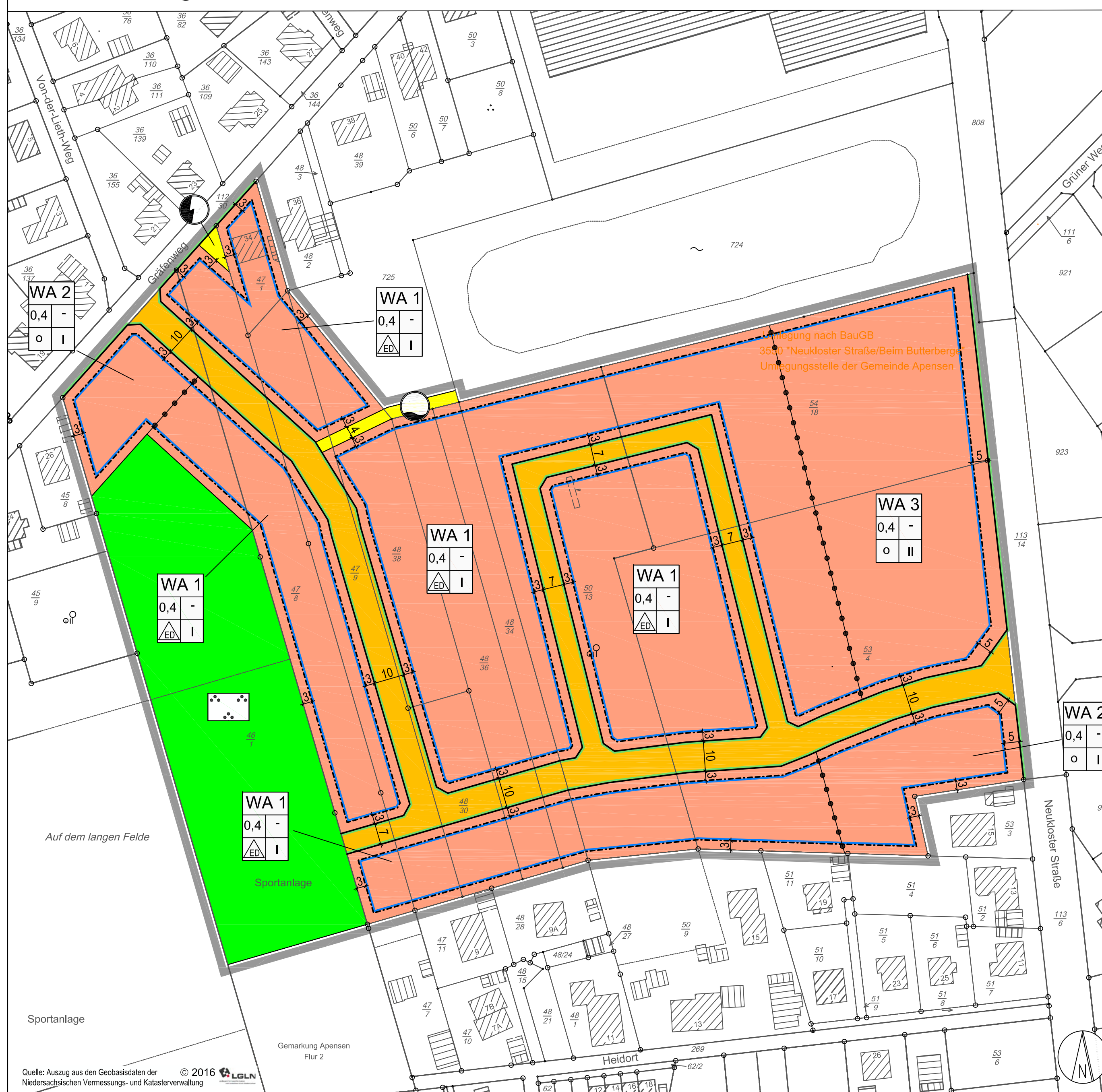
⬮ Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Nutzungsschablone, vgl. textl. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung mit Kennziffer	
Grundflächenzahl GRZ	-
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse

Planzeichnung

Maßstab 1 : 1.000



Hinweise

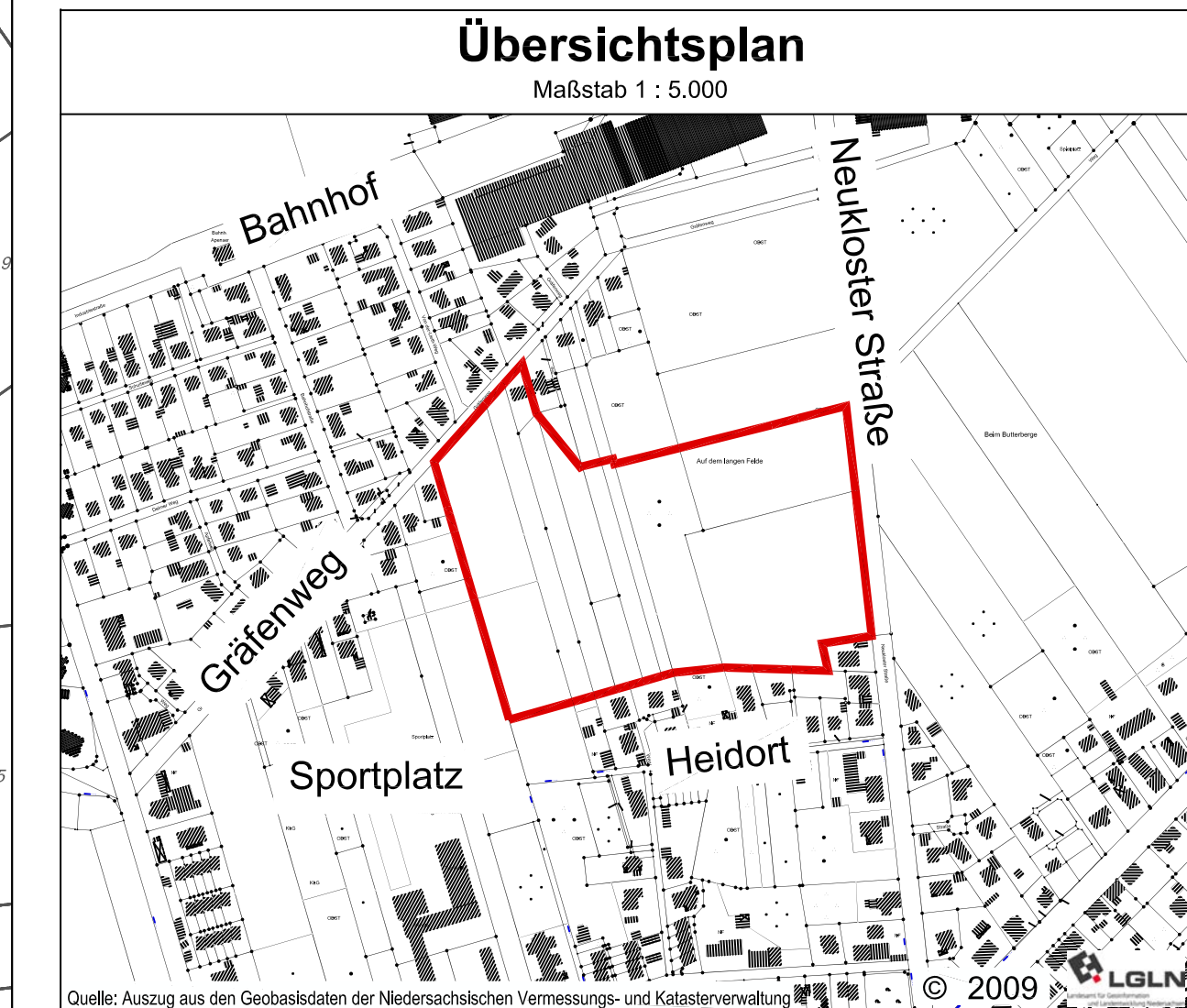
1. Pflege, Unterhaltung und Ersatz von Anpflanzungen
 Der Grundstückseigentümer ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur fachgerechten Pflege und Unterhaltung der aufgeführten Pflanzungen verpflichtet. Sollten Pflanzen eingehen bzw. nicht mehr vorhanden sein, so sind diese umgehend in der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

2. 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.

3. Vorbelastungen durch Lärm
 In Teilen des Plangebietes besteht eine Vorbelastung durch Lärm unterschiedlicher Herkunft. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete können zum Teil nicht eingehalten werden. Im Nahbereich der Neukloster Straße kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete um bis zu 5 dB(A) (Lärmpegelbereich II). Hier wird empfohlen, dass Räume, in denen besonders hohe Anforderungen an den Schallschutz zu stellen sind, vorsorglich auf die dem Lärm abgewandte Seite gelegt werden oder zumindest auf einer abgewandten Seite belüftet werden können. Weiter wird empfohlen, die Gebäude so anzuordnen, dass sie eine abschirmende Wirkung für die Gartenbereiche entfalten.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 15 Abs. 1 NBauO nicht berührt. Bei der Errichtung von Gebäuden, die dem Wohnen oder dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von den nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen der DIN 4109, Tabelle 8 eingehalten werden. Hinweise zu Überschreitungen der Orientierungswerte, zur Einstufung in Lärmpegelbereiche und zu passiven Schallschutzmaßnahmen sind dem schalltechnischen Gutachten des TÜV Nord vom 11.01.2006 zu entnehmen.

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



Gemeinde Apensen
 Landkreis Stade

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

Satzung September 2016

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

cappel + kranzhoff
 stadterwicklung und planung gmbh
 Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
 Tel.: 04144 - 2179 - 10
 www.cap-plan.de