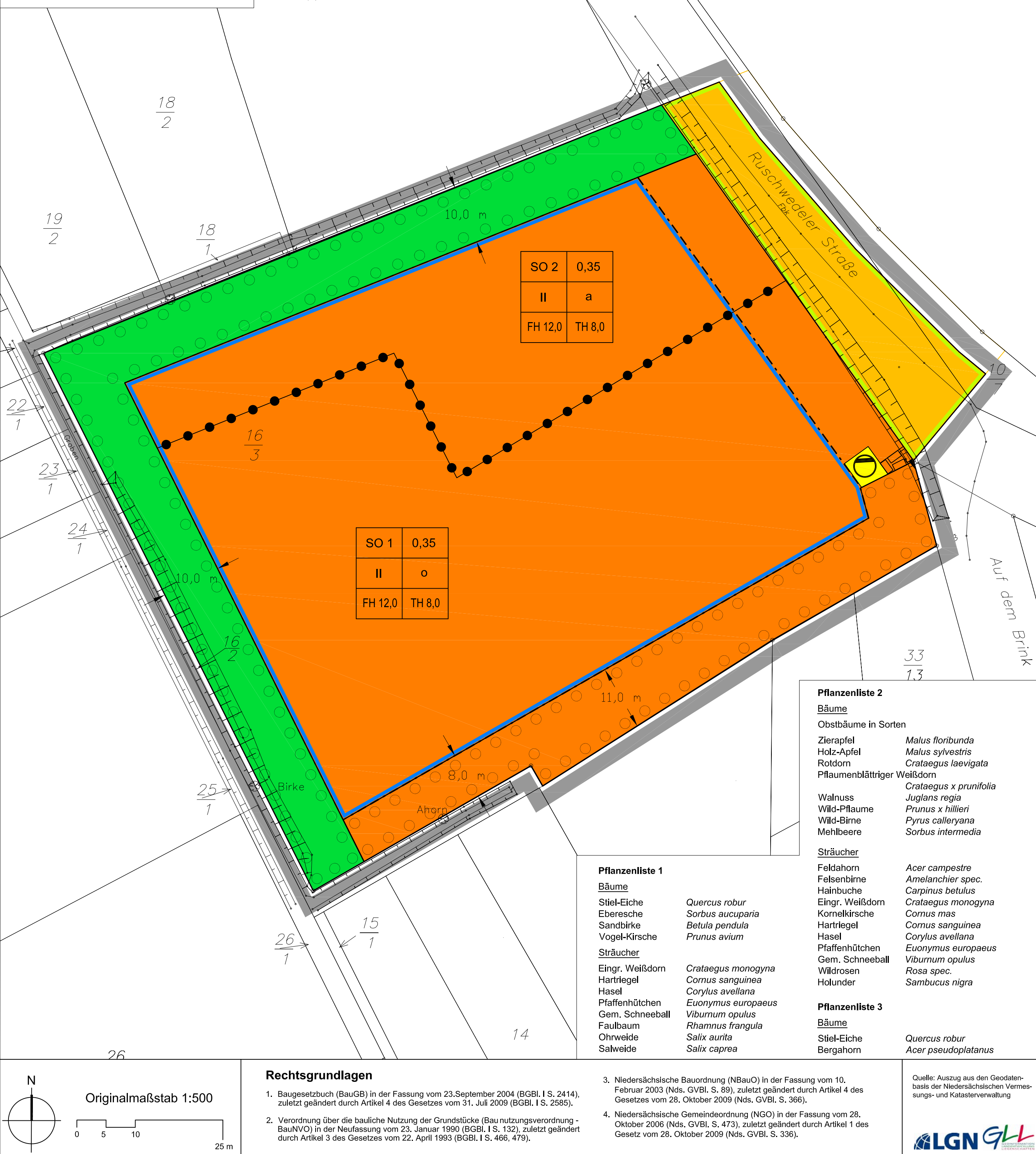


Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
 - SO Sondergebiet "Waldorfschule" (§ 11 BauNVO) (s. textliche Festsetzungen Nr. 1, 2)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**
 - O,35 Grundflächenzahl (GRZ)
 - TH 8,0 Traufhöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt in Meter (s. textliche Festsetzung Nr. 2,2)
 - FH 12,0 Firsthöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt in Meter (s. textliche Festsetzung 2,3)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)**
 - o offene Bauweise
 - a abweichende Bauweise (s. textliche Festsetzung Nr. 3,1)
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
 - Öffentliche Verkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14)**
 - Unterirdische Flächen für Abwasserbeseitigung hier: Abwasser (Pumpstation)
- Grünflächen und Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 15 u. 25 BauGB)**
 - Private Grünflächen mit textlich definierter Zweckbestimmung; hier: Ortsrandeinzgrün
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsträger
- Darstellungen ohne Normcharakter**
 - Flurgrenze mit Flurstücksnummer
 - Bemaßung der Abstände in Meter

Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
 - In dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
 - Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein Sondergebiet "Waldorfschule" (SO 1 + SO 2) festgesetzt. In dem Sondergebiet sind folgende Einrichtungen und Anlagen zulässig:
 - Schule, Sportanlagen und Schulwerkstätten,
 - Kindergarten,
 - Einrichtungen der Aus- und Fortbildung und
 - Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
 - Der jeweilige Bezugspunkt (Bz) für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte der östlich an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
 - In dem Sondergebiet dürfen Traufen von Dächern eine max. Höhe von 8,0 m über Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Traufpunkt ist der Schnittpunkt zwischen senkrechter Wandaußenfläche und Oberkante Dachhaut. Bei Staffelgeschossen bezieht sich die Traufhöhe auf die Oberkante der Brüstung des Dachgeschosses. Eine transparente Ausführung der Brüstung verändert diesen Bezugspunkt nicht.
 - In dem Sondergebiet dürfen bauliche Anlagen eine max. Dach- bzw. Firsthöhe von 12,0 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.
 - Im Plangebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.
- Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
 - Als abweichende Bauweise (a) wird eine von der offenen Bauweise insofern abweichende Bauweise festgesetzt, als dass eine Gebäudelänge von bis zu 85 m zulässig ist.
- Erhalt von Bäumen und Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
 - Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind vorhandene Bäume und Gehölze zu erhalten. Nach Abgang sind Ersatzpflanzungen mit einheimischen Bäumen und Gehölzen vorzunehmen und diese dauerhaft zu erhalten. Für abgängige Bäume ist als Ersatzpflanzung jeweils ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, an gleicher Stelle zu pflanzen.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte und heimische Gehölze der Pflanzenvorschlagsliste 1 mit 25 % Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm - gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden - sowie 75 % Sträucher, 1 x verpflanzt, 60 - 80 cm, anzupflanzen. Die Anpflanzung ist dreireihig im Pflanzabstand von 2 m mit einem Pflanzabstand von 1 m in der Reihe herzustellen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Als Zugang zu den Gräben ist für die Grabenunterhaltung eine Unterbrechung der Anpflanzungen zulässig.
 - Im Sondergebiet muss der Durchgrünungsanteil auf dem Grundstück mindestens 20 vom Hundert (v.H.) betragen. Die Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzenvorschlagsliste 2 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Auf ebenerdigen Stellplätzen sind nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum der Pflanzenvorschlagsliste 3 zu pflanzen. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14/16 cm, gemessen in 1 m über dem Erdboden aufweisen.
 - Die Maßnahmen in den Festsetzungen 5.1 bis 5.3 werden als Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für die verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt zugeordnet.
- Boden / Wasserhaushalt (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**
 - Die Oberflächen von Zufahrten und Stellplätzen sind aus einem wasserdurchlässigen Material herzustellen. Der Abflussbeiwert solcher Flächen darf max. 0,6 betragen. Zulässig sind beispielsweise Pflasterungen mit mindestens 2 cm breiten Rasenfugen, Schotterterrassen, Rasengitterpflasterungen und wassergebundene Decken.
 - Hinweise: Nach DIN 1986-2 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke; Teil 2: Ermittlung der Nennweiten von Abwasser- und Lüftungsleitungen" beträgt der Abflussbeiwert von
 - Pflasterflächen mit einem Fugenanteil von mehr als 15%: 0,6
 - wassergebundenen Flächen: 0,5
 - Schotterböden, Rollkies sowie Einfahrten und Einzelstellplätzen mit Rasengittersteinen: 0,0.
- Örtliche Bauvorschriften gem. § 56 NBauO (nach § 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 97, 98 NBauO)**
- Dachneigung**

Im Plangebiet dürfen Hauptdachflächen der Hauptgebäude eine Dachneigung von 35° nicht überschreiten.
- Die Auswahl der Baustoffe und Farben außen sichtbarer Bauteile (§ 56 (1) Nr. 1 NBauO)**

Die Außenwände der Hauptgebäude sind in rot bis rotbraunem Klinker (in Annäherung an die RAL Farben 2001, 3002, 3013), hellem Putz oder in diesen Farben gehaltenen Bretterverschalungen zu gestalten. Eine Kombination der drei Elemente ist zulässig. Für untergeordnete Bauteile sowie für An- und Ausbauten und zur Gliederung können für bis zu 25 % der Fläche jeder Fassadenseite andere Materialien und Farben verwendet werden.
- Mülltonnen (§ 56 (3) Nr. 7 NBauO)**

Mülltonnenstellplätze und Mülltonnenschränke sind mit einer Bepflanzung oder ein Berankungsgerüst als Sichtschutz zu umgeben oder in die Baukörper von Hauptgebäuden oder Nebenanlagen baulich einzubeziehen.
- Dacheindeckung (§ 56 (1) Nr. 1 NBauO)**

Zur Dacheindeckung sind nur nicht hochglänzende Tonziegel und Betondachsteine in den Farben Rot bis Rotbraun (in Annäherung an die RAL Farben 2001, 3000-3011, 8000-8004) oder Grau bis Anthrazit (in Annäherung an die RAL Farben 7016, 7021) zulässig. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (Photovoltaik, Sonnenkollektoren etc.) sind zulässig. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Dacheindeckung können zugelassen werden für:
 - Begrünte Dächer, Erker, Eingangsvorbauten und Wintergärten,
 - offene Kleingaragen, Garagen gem. § 12 BauNVO und
 - Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.
- Ordnungswidrigkeiten (§ 91 (3) NBauO)**

Ordnungswidrig handelt gem. § 91 (3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften zur Auswahl der Baustoffe und Farben außen sichtbarer Bauteile, Dachneigung und -eindeckung sowie zu den Mülltonnen zuwiderhandelt. Gemäß § 91 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach Abs. 3 mit einer Geldbuße geahndet werden.

Hinweise:

- Bodendenkmäler:** Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Stade) gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Kampfmittel:** Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.
- Altablagerungen:** Sollten bei Bau- oder Erdarbeiten (Landkreis Stade) benachrichtigt werden, ist unverzüglich die Untere Umweltbehörde (Landkreis Stade) zu benachrichtigen.

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Apensen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 „Waldorfschule“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

Apensen, den 17.02.2011
 (Gemeindedirektor) (Bürgermeisterin)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Apensen hat in seiner Sitzung am 17.06.2010 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34 „Waldorfschule“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.07.2010 im Buxtehuder Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.

Apensen, den 17.02.2011
 (Gemeindedirektor)

Plangrundlage

Die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens durch kommunale Körperschaften ist gestattet (§ 5 Abs. 3, Satz 2, Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, 5, 5). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 15.10.2010). 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.
 Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
 Gemarkung Apensen, Flur 1, Maßstab 1:500

Buxtehude, den 17.02.2011
 Öffentl. best. Vermessungs-Ing.

Planverfasser

Der Entwurf wurde ausgearbeitet von:
 BPW baumgart+partner
 Stadt- und Regionalplanung
 Ostersteinweg 70-71
 28203 Bremen
 Bremen, den 17.02.2011
 Büroinhaber

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Rat der Gemeinde Apensen hat in seiner Sitzung am 11.11.2010 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34 „Waldorfschule“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.11.2010 durch Aushang und am 23.11.2010 im Buxtehuder Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht hat vom 01.12.2010 bis einschließlich zum 12.01.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Apensen, den 17.02.2011
 (Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Gemeinde Apensen hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 „Waldorfschule“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.02.2011 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Apensen, den 17.02.2011
 (Gemeindedirektor)

Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34 „Waldorfschule“ am 24.02.2011 im Amtsblatt des Landkreises Stade Nr. 8 aus 2011 bekanntgemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 34 „Waldorfschule“ ist damit am 24.02.2011 rechtsverbindlich geworden.

Apensen, den 24.02.2011
 (Gemeindedirektor)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34 Sondergebiet "Waldorfschule" sind

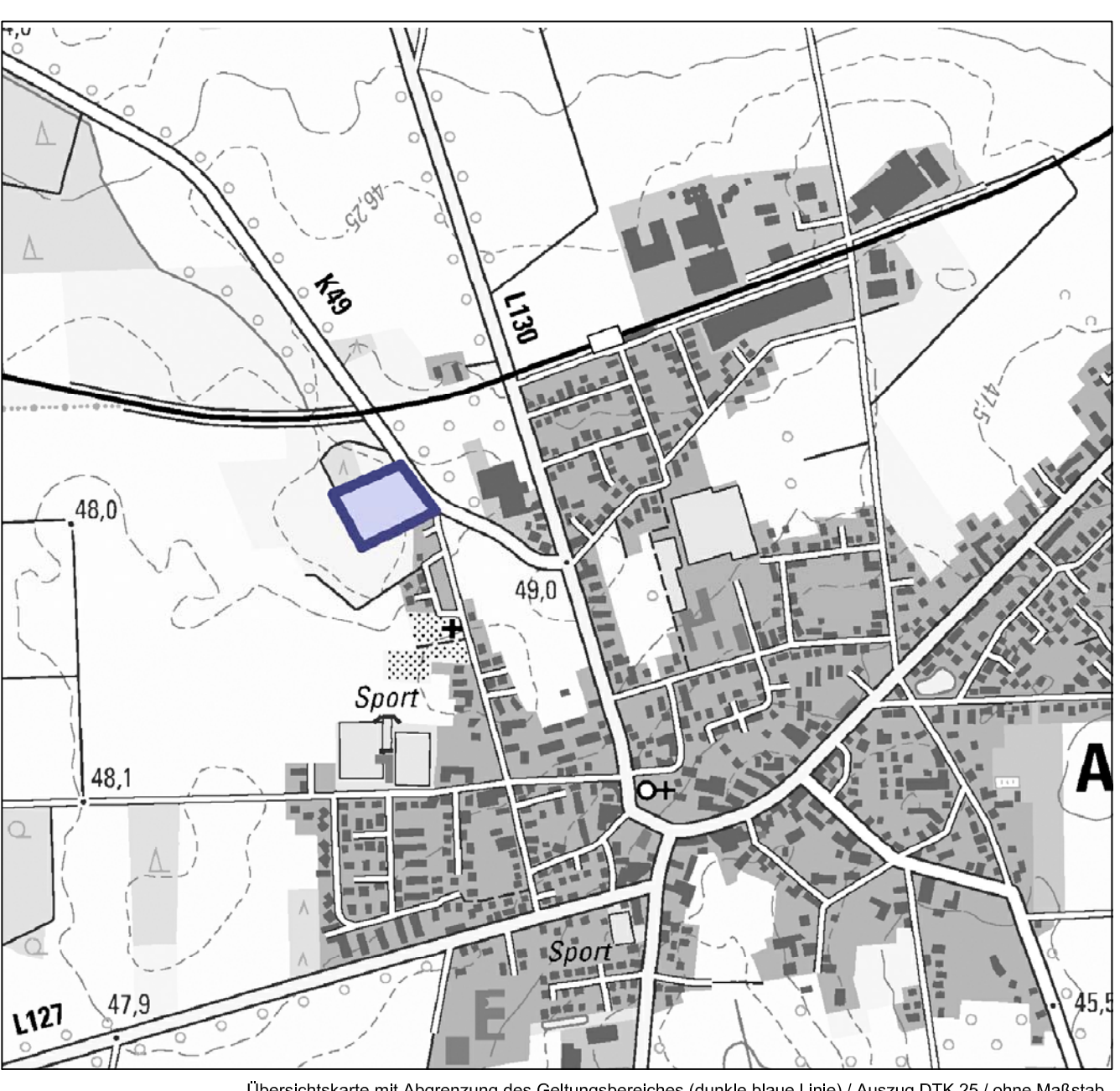
- die beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften,
- die beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
- beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

 beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
 Apensen, den
 (Gemeindedirektor)

GEMEINDE APENSEN

Samtgemeinde Apensen - Landkreis Stade

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 34 "Waldorfschule" mit örtlicher Bauvorschrift



Planverfasser:
 BPW baumgart+partner
 Stadt- und Regionalplanung
 Ostersteinweg 70-71 fön 0421.70 32 07 office@bpw-baumgart.de
 28203 Bremen fax 0421.70 22 37 www.bpw-baumgart.de