

SATZUNG DER GEMEINDE APENSEN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 16 "Buxtehuder Str. - Mehrkens/ Heitmann" mit örtlichen Bauvorschriften

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Apensen diesen Bebauungsplan Nr. 16 "Buxtehuder Str. - Mehrkens/ Heitmann", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Apensen, den _____
(Bürgermeisterin) (Gemeindedirektor)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Apensen hat in seiner Sitzung am 29.09.2011 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Buxtehuder Str. - Mehrkens/ Heitmann" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 07.01.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Apensen, den _____
(Gemeindedirektor)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.08.2011). 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.

Buxtehude, den _____
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
Cappel + Partner,
Poststr. 27, 21709 Himmelpforten, Tel 04144-2179 10 Fax -2179 11

Himmelpforten, den _____
(Stadtplaner)

Vereinfachtes Verfahren

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.12.2011 dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.01.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 16.01.2012 bis einschließlich 16.02.2011 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Apensen, den _____
(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat die Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 29.03.2012 als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Apensen, den _____
(Gemeindedirektor)

In-Kraft-Treten

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Stade am bekannt gemacht worden. Die 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

In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den allgemeinen Wohngebieten ist je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

3. Mindestgrundstücksgröße

Die Mindestgrundstücksgröße muss 700 m² betragen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Garagen, Carports und Nebenanlagen, die Gebäude sind, dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

5. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

In den allgemeinen Wohngebieten wird die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten auf eine Gesamt-GRZ von 0,35 begrenzt.

6. Grünordnung

Auf privaten Grundstücken in den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 100 m² Grundstücksfläche, die bebaut oder versiegelt wird, ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 10 m² herzustellen. Für die Pflanzungen sind folgende Arten zu verwenden: Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche, Feldahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Kastanie, Nussbaum und Obstbäume.

7. Regenwasser

Das Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Ausnahmen (gemäß § 31 BauGB)

Ausnahmsweise können in den allgemeinen Wohngebieten zweigeschossige Gebäude mit einer Dachneigung von weniger als 25 Grad zugelassen werden (z.B. „Toskana-Stil“), wenn diese unter Berücksichtigung nachbarlicher Belange vertretbar sind. Unter dem Aspekt der Wahrung nachbarlicher Belange sind insbesondere zu beachten:

- Größere Gebäudeteile mit Flachdach und ggf. Dachterrassen sind nicht vertretbar.
- Vorgesehene Abstände und aus der Gebäudehöhe resultierende Verschattungseffekte müssen verträglich sein.
- Das Obergeschoss soll maximal 80% der Grundfläche des Erdgeschosses umfassen.

Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 56 NBauO)

1. Erdgeschossfußboden

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf höchstens 50 cm höher als die mittlere Höhe des zugehörigen Straßen- und Wohnwegeabschnitts hergestellt werden.

2. Dächer und Außenwände

2.1 Für Dächer der Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25 bis 50 Grad zugelassen.

2.2 Für die Dachflächen der Hauptgebäude sind Tonziegel oder Betondachsteine sowie Reet- und Gründächer zulässig. Bei begrünten Dächern kann die Dachneigung bis auf 15 Grad verringert werden.

2.3 Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und Carports können auch mit flacheren Dächern oder Flachdächern versehen werden, wenn eine Nutzfläche von 45 m² nicht überschritten wird.

2.4 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind zulässig.

2.5 Im Bereich des Plangebietes sind hochglänzende und stark reflektierende Oberflächen an Außenwänden und auf Dachflächen nicht zulässig.

2.6 Ausnahmsweise können Gebäude mit einer Dachneigung von weniger als 25 Grad zugelassen werden (z.B. „Toskana-Stil“).

2.7 Ausnahmsweise kann bei einem Quergiebel die Dachneigung bis auf 65 Grad vergrößert werden (Friesengiebel).

3. Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften

Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

Hinweise

1. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde

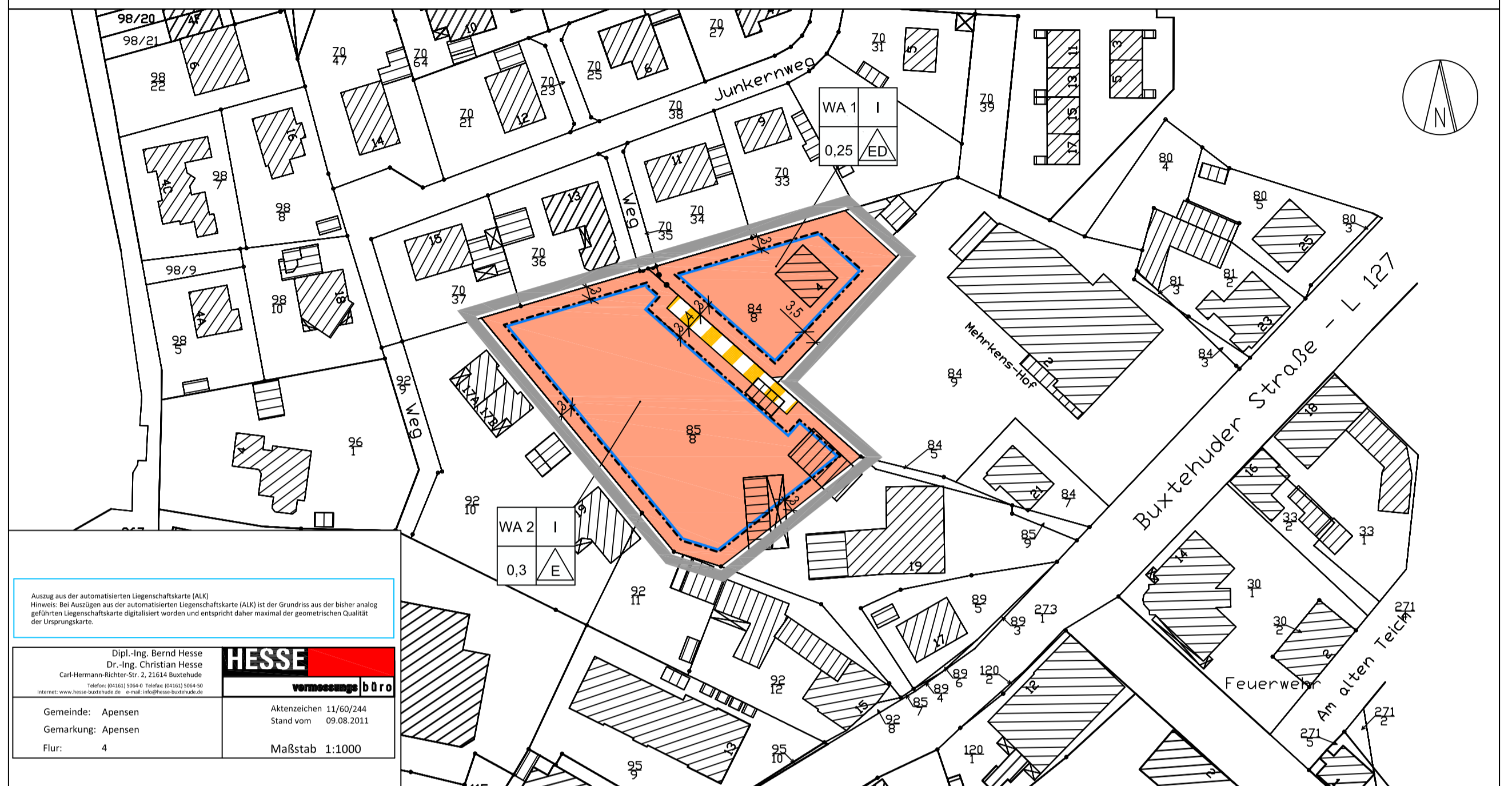
Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Planungsamt des Landkreises Stade – Abteilung für Archäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

2. 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 Durchsetzung der Bepflanzung vom Pflanzgebot nach § 178 BauGB Gebrauch machen.

Planzeichnung

M 1:1.000



| | |
|---|---|
| <small>Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) Hinweis: Bei Auszügen aus der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) ist der Grundrisz aus der bisher einzig gelieferten Liegenschaftskarte digitalisiert worden und entspricht daher maximal der geometrischen Qualität der Ursprungskarte.</small> | |
| Dipl.-Ing. Bernd Hesse Dr.-Ing. Christian Hesse Carl-Hermann-Heiter-Weg 2, 21684 Buxtehude Telefon: 04144 2179 10 Fax: 04144 2179 11 Internet: www.wissensbüro.de | HE SSE wissensbüro |
| Gemeinde: Apensen Gemarkung: Apensen Flur: 4 | Aktenzeichen: 11/60/244 Stand vom: 09.08.2011 Maßstab: 1:1000 |

Planzeichenerklärung

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

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

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

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

4. Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) hier: private Erschließung

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten (§9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 § und 16 Abs. 5 BauNVO)

| Nutzungsschablone | |
|---------------------------|--------------------|
| Art der baulichen Nutzung | zul. Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl GRZ | Bauweise |

Kennzeichnungen ohne Normcharakter

vorhandene Grundstücksgrenzen

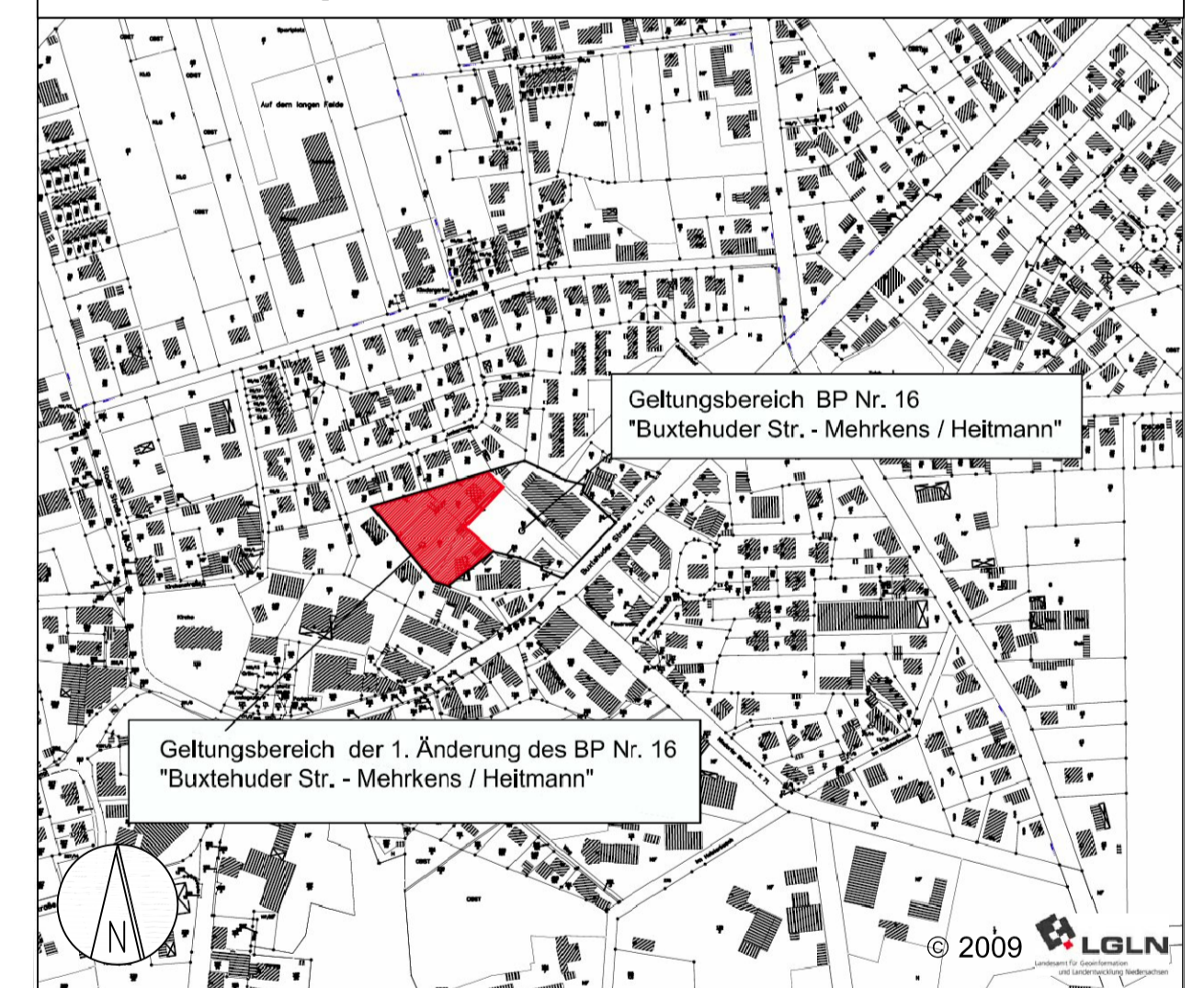
Flurstücksnummern

vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden

Bemaßung in Metern

Übersichtsplan

M 1:5.000



Gemeinde Apensen
Landkreis Stade

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 16 "Buxtehuder Str. - Mehrkens/ Heitmann"

Maßstab 1.1.000

Auftraggeber:

Gemeinde Apensen
Buxtehuder Straße 27
21641 Apensen

Stand: Satzung 10.04.2012

Planverfasser:

cappel + partner
architektur und stadtplanung

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