

# SATZUNG DER GEMEINDE APENSEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 FÜR DEN BEREICH "Dorfmitte"

## MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

### Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Apensen diesen Bebauungsplan Nr. 15 "Dorfmitte", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Apensen, den \_\_\_\_\_  
(Bürgermeister) (Gemeindedirektor)

### Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.12.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 "Dorfmitte" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.02.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Apensen, den \_\_\_\_\_  
(Gemeindedirektor)

**Planunterlagen**  
Kartengrundlage: Gemeinde Apensen,  
Gemarkung Apensen, Flur 4  
Maßstab: 1:1.000

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 12, 3. § 9 Abs. 1 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dez 2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5). Als Vervielfältigungen gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen so wie Speicherung auf Datenträgern.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom \_\_\_\_\_). 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.

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

Himmelfporten, den 19.04.2006  
(Stadtplaner)

**Öffentliche Auslegung**  
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.02.2006 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.02.2006 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 27.02.2006 bis 31.03.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Apensen, den \_\_\_\_\_  
(Gemeindedirektor)

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.04.2006 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

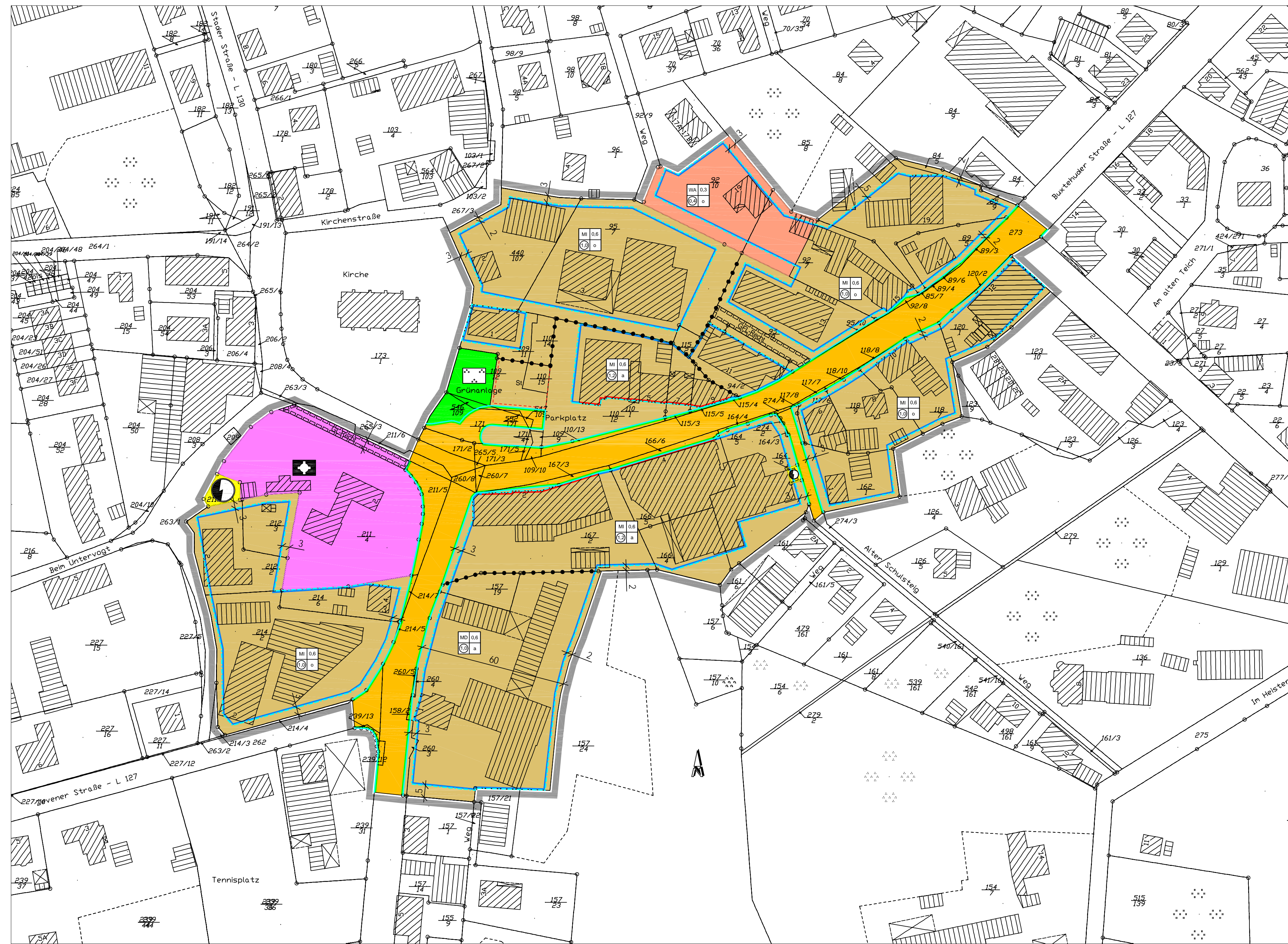
Apensen, den \_\_\_\_\_  
(Gemeindedirektor)

**Inkrafttreten**  
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich im Amtsblatt des Landkreises Stade bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Apensen, den \_\_\_\_\_  
(Gemeindedirektor)

**Verletzung von Vorschriften**  
Innerhalb von zwei Jahren 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)



### Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

(gemäß § 96 NBauO)

- Geltungsbereich:**
  - Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans.
- Höhen**
  - Die Oberkante des Erdgeschoßbodens von baulichen Anlagen darf nicht höher als 50 cm sein.
  - Die Traufhöhe darf maximal 8 m betragen. Als Traufe gilt die traufseitige Schnittkante der Außenseite der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.
  - Die Firsthöhe darf maximal 14 m betragen. Als First gilt die Schnittlinie der Hauptdachflächen.
  - Die festgesetzten Höhen sind Höchstgrenzen bezogen auf die Straßenoberkante in Höhe der Grundstückszufahrt.
- Dächer:**
  - Es sind nur symmetrisch geneigte Sattel-, Waln- und Masardächer mit einer Dachneigung der Hauptdächer von mindestens 30° bis maximal 48° zugelassen. Für bestehende Mansarddächer sind als Ausnahme auch steilere Dachneigungen zulässig.
  - Garagen oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO können auch mit flacheren Dächern oder Flachdächern versehen werden, wenn eine Grundfläche von jeweils 50 m² nicht überschritten wird.
  - Für die Dachdeckung ist nur Material mit matter Oberfläche in roten bis rotbraunen Farbtonen oder anthrazit zulässig. Abweichend davon sind Metalldeckungen in nicht dauerhaft glänzender Kupfer- und Zinkanführung zulässig.
  - Solaranlagen auf Dächern sind zulässig.
  - Bestehende Flachdächer haben Bestandsschutz. Sie können bei Erweiterungsmaßnahmen beibehalten werden.
  - Antennen sind nur auf den von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbaren Dachflächen zulässig.
  - Satellitenantennen (Parabospiegel) sind nur auf den von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbaren Dachflächen zulässig. Ist dieses aus empfindlichen Gründen nicht möglich, kann die Antenne auch auf anderen Dachbereichen angebracht werden. Sie ist dann der Farbe der Dachdeckung anzupassen.
  - Gauben, Zwerchgiebel und Dachabschnitte/-terrassen sind auf maximal 1/3 der Traufhöhe zulässig. Gauben und Zwerchgiebel dürfen größere Traufhöhen als unter 2.2 festgesetzt haben. Zwerchgiebel sind mittig zum Gebäude anzuordnen.
- Außenwände:**
  - Für die äußere Gestalt der baulichen Anlagen ist Verblendmauerwerk in den Farbtonen rot bis rotbraun zu verwenden.
  - Eine Ausführung der Außenwände in Fachwerk ist zulässig.
  - Untergeordnet, d.h. an Teillflächen bis zu 30 % der Außenwände, sowie für Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen sind auch andere Materialien zulässig.
- Werbeanlagen**
  - Werbeanlagen an Gebäuden sind nur straßenseitig unterhalb der Traufe oder im Bereich der Giebel zulässig.
  - Die maximale Höhe von Werbeanlagen wird auf 1,00 m, die Gesamtlänge je Werbeanlage auf 4,00 m beschränkt.
  - Werbeanlagen an Gebäuden, die den Namen des Unternehmens wiedergeben, dürfen in Ausnahmefällen auch proportional zur Schriftgröße größere Längen aufweisen.
  - Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Gesamthöhe von 4,00 m einschließlich der Tragkonstruktion bezogen auf die angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Anlagen bestehend aus Fahnenmast und Flaggen.
  - Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten und beweglichen Teilen.
  - Ausnahmsweise sind im Sinne des Bestandsschutzes größere Werbeanlagen zulässig. Bei Ersatz bestehender Werbeanlagen dürfen die vorherigen Ausmaße jedoch nicht überschritten werden.
- Einfriedigungen**
  - Straßenseitige Einfriedigungen dürfen maximal 80 cm hoch sein.
  - Zäune sind nur mit durchbrochenen Strukturen zulässig. Drahtzäune müssen in Hecken integriert werden.
  - Mauern sind aus Klinker oder Feldsteinen zu erstellen. Eine Kombination von Mauern und Hecken ist zulässig.
- Ausnahmen**
  - Von den örtlichen Bauvorschriften können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, wenn besondere Gründe vorliegen und die Abweichung den Zielsetzungen der Gemeinde zur Wahrung der Ortsgestalt nicht widerspricht.
- Ordnungswidrigkeiten**
  - Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

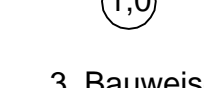
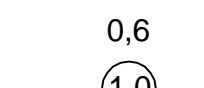
### Planzeichenerklärung

(nach BauNVO 90)

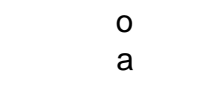
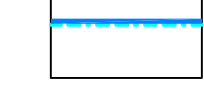
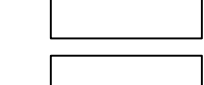
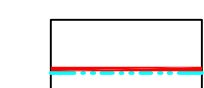
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11 bis 11 BauNVO)
  - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
  - MD Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
  - MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)



- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 0,6 Grundflächenzahl (§ 16 und 19 BauNVO)
  - 1,0 Geschossflächenzahl (§ 16 und 20 BauNVO)



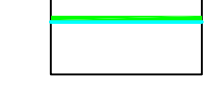
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
  - o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
  - a abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)



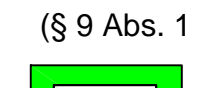
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
  - Fläche für den Gemeinbedarf - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)



- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



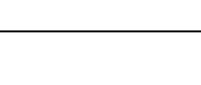
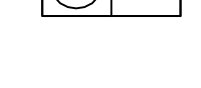
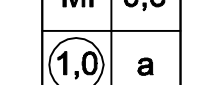
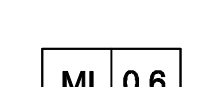
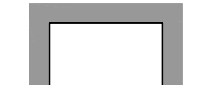
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
  - Verorgungsfähige Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
  - Naturdenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB)



- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebets (z.B. § 1 Abs. 4, § 19 Abs. 5 BauNVO)



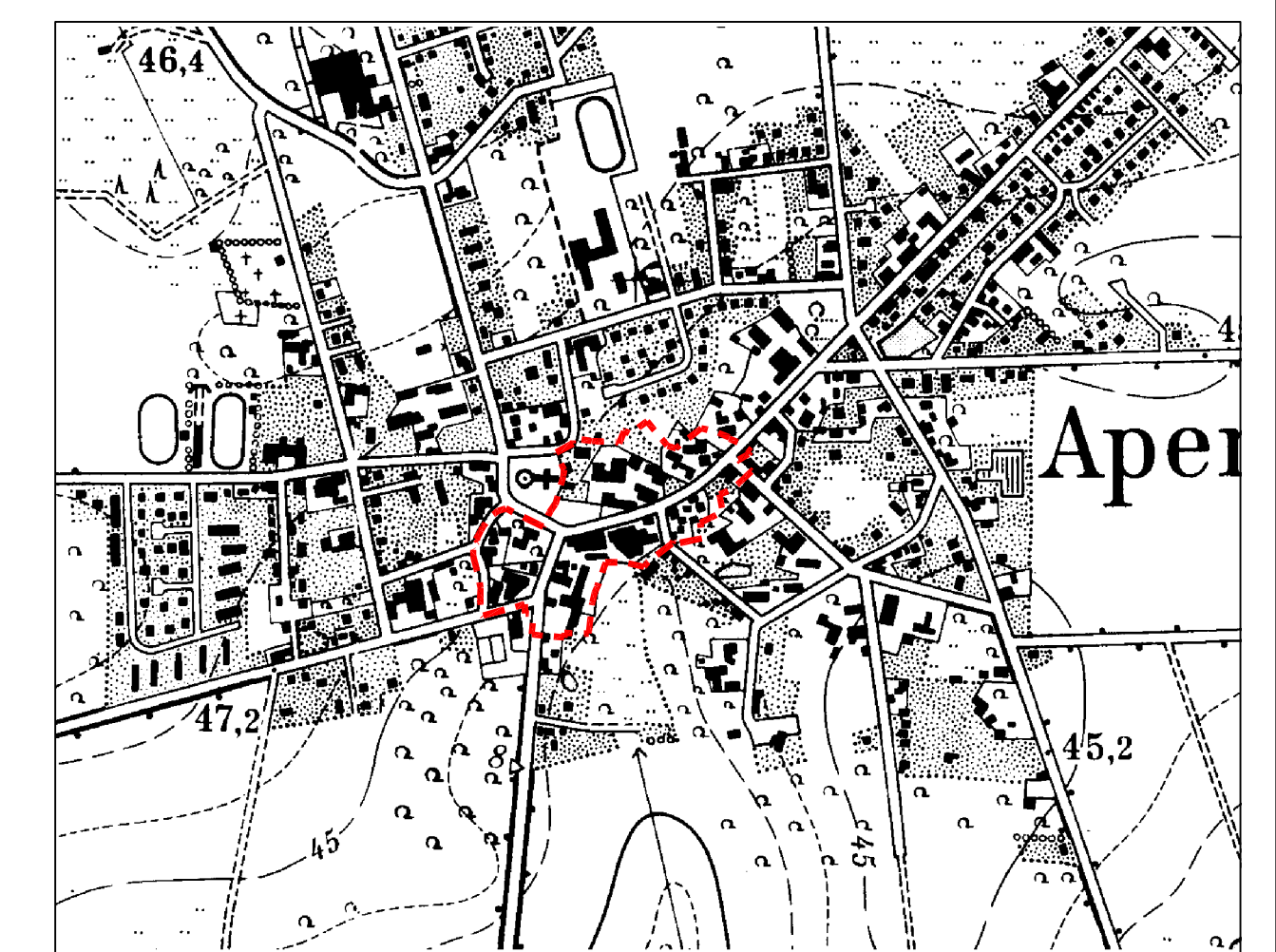
### Textliche Festsetzungen

- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
  - Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass hier auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. (§ 9(1) Nr. 2 BauGB, § 22(4) BauNVO)
  - Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die Gebäude sind, dürfen die straßenseitige Baugrenze nicht überschreiten. (§ 9(1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Grünordnung**
  - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind vorhandene Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in 1 m Höhe, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)
  - Bei Verlust ist Ersatz gleicher Art durch Neupflanzungen von drei Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm auf dem Grundstück zu schaffen. (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

### Hinweise

- Innerhalb des WA-Gebietes können aufgrund der gewachsenen Gemengelage im Umfeld Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 für Wohngebiete um 5 dB(A) auftreten.
  - Die technischen Regelwerke enthalten regelmäßige Abstufungen von 5 dB(A) zwischen allgemeinen Wohngebieten und den nächst schutzwürdigen Gebietskategorien der BauNVO, dem Mischgebiet und dem Dorfgebiet. Derartige Gebiete können an ein Wohngebiet angrenzen. Eine mit der Wohnnutzung unverträgliche Nutzung entsteht nicht, wenn die Lärmbelastung nicht über das in einem MI-/MD-gebiet zulässige Maß hinausgeht, denn auch diese Gebiete dienen dem Wohnen. (BVerwG 4 N 6 88 vom 12.10.1990)
  - 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.
  - Hinsichtlich des Schutzes von Bäumen im Bereich von Baustellen wird auf DIN 18920 und RAS-LG-4 und deren Beachtung verwiesen.

### Übersichtsplan 1:10.000



Gemeinde Apensen  
Samtgemeinde Apensen - Landkreis Stade

### Bebauungsplan Nr. 15 "Dorfmitte" mit örtlichen Bauvorschriften

Maßstab 1:1.000

Auftraggeber:  
Gemeinde Apensen  
Buxtehuder Straße 27  
21641 Apensen

Stand: 06.04.2006

cappel + partner  
architekten stadtplanner  
uwe cappel peter kranzhoft  
Poststr. 27, 21709 Himmelfporten  
Tel. 04144 - 2179 10, Fax 2179 11