

Satzung der Gemeinde Apensen über den Bebauungsplan Nr. 28 "Gewerbegebiet Pickenpack zwischen K 49 und Stader Straße" mit örtlichen Bauvorschriften

Präambel

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. 28 "Gewerbegebiet Pickenpack zwischen K 49 und Stader Straße", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Apensen, den 06.12.2007
(Bürgermeisterin) (Gemeindedirektor)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.07.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 "Gewerbegebiet Pickenpack zwischen K 49 und Stader Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Apensen, den _____
(Gemeindedirektor)

Planunterlagen
Kartengrundlage: ALK
Gemarkung Apensen, Flur 1
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht wirtschaftliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 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.

Stade, den _____
(Katasteramt Stade)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
Cappel + Partner Diplom-Ingenieure, Architektur und Stadtplanung
Poststr. 27, 21709 Himmelpforten, Tel 04144-2179-10, Fax 2179-11, E-Mail info@cap-plan.de

Himmelpforten, den _____
(Stadtplaner)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.07.2007 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 10.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 18.10.2007 bis einschließlich 19.11.2007 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 06.12.2007 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Apensen, den _____
(Gemeindedirektor)

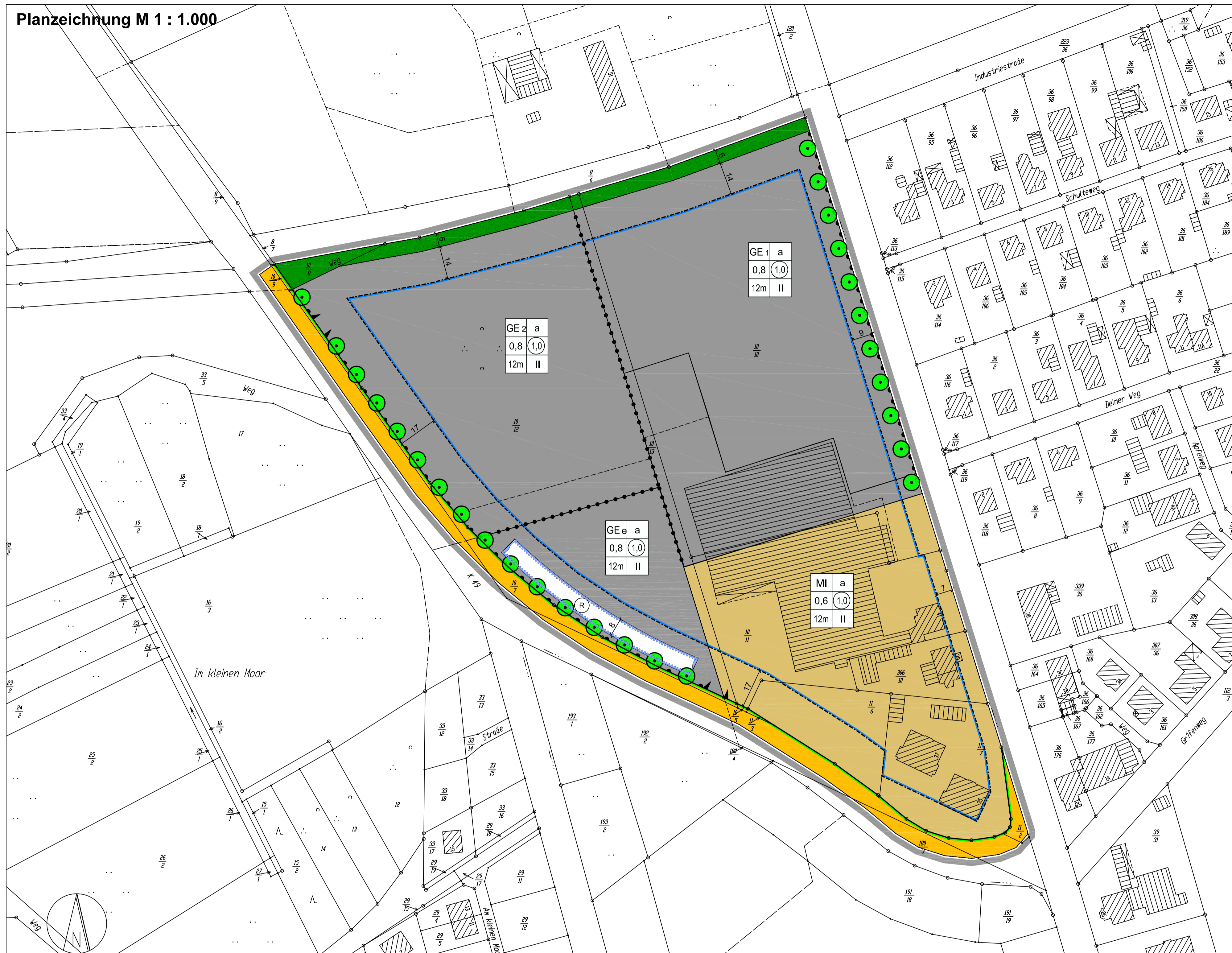
Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Stade am 04.01.2008 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Apensen, den _____
(Gemeindedirektor)

Geltendmachung von Rechtsverletzungen
Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes sind eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Apensen, den _____
(Gemeindedirektor)

Planzeichnung M 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

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

Art der baulichen Nutzung

- MI** Mischgebiete (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 6 BauNVO; vgl. textliche Festsetzungen)
- GEe** eingeschränkte Gewerbegebiete (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 8 BauNVO; vgl. textliche Festsetzungen)
- GE** Gewerbegebiete (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 8 BauNVO; mit Kennziffer, vgl. textliche Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,8** Grundflächenzahl (GRZ) (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 16 BauNVO)
- 1,0** Geschossflächenzahl (GFZ) (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 16 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

- a** abweichende Bauweise (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- Baugrenze (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Straßenverkehrsflächen (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Einfahrtsbereich (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

- private Grünflächen (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- R** Regenrückhaltebecken (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB, vgl. textliche Festsetzungen)

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

- Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB, vgl. textliche Festsetzungen)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25a, BauGB)
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (entsprechend § 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung z.T. mit Kennziffer	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
zul. Höhe baulicher Anlagen	zul. Zahl der Vollgeschosse

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 6, §§ 6 und 8 BauNVO)
 - 1.1 Gliederung der Baugelände nach schalltechnischen Gesichtspunkten
 - 1.1.1 Die Baugelände sind entsprechend § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 der BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften gegliedert.

- 1.1.2 Die im Folgenden angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) wurden auf der Grundlage der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Ausgabe 10/1999 bestimmt.

Die Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ist im Einzelfall wie folgt nachzuweisen: Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche und der festgesetzten IFSP für diese Fläche wird zunächst der für diesen Betrieb anzusetzende anteilige Immissionsrichtwert an allen maßgeblichen Immissionsorten nach den Rechenverfahren der DIN ISO 9613-2 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung berechnet.

Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel Lr der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschimmissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten die anteiligen Immissionsrichtwerte einhält.

- 1.1.3 In den vorgegebenen Gebieten dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die - bezogen auf die in Tab. 2 genannten Gebiete - die folgenden, Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten:

Tab. 1: IFSP tagsüber / nachts in dB(A)/m ²	Teilfläche	WA Ost	MI Nord	MI Süd	MI Süd-Ost
GE 1	60/45	65/53	68/47	68/47	68/47
GE 2	65/50	68/47	68/47	68/47	68/47
GE e	55/40	55/40	55/40	55/40	55/40
MI	57/42	62/47	67/53	62/47	62/47

Die o.g. Gebiete umfassen die folgenden Bereiche:

Gebiet WA Ost:	WA-Gebiet östlich der Stader Straße
Gebiet MI Nord:	MI-Bereich nördlich der Bahnlinie
Gebiet MI Süd:	MI-Bereich südlich der K 49
Gebiet MI Süd-Ost:	MI-Gebiet zwischen Stader Straße und K 49

Die Tageszeit bezieht sich auf den Zeitraum von 16 Stunden (von 06:00 bis 22:00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (von 22:00 bis 06:00 Uhr).

- 1.1.4 Bei bereits teilweise oder ganz bebauten Flächen werden die flächenbezogenen Schalleistungspegel nur bei Sanierung, wesentlichen Änderungen oder Neuerrichtungen herangezogen.

- 1.1.5 Umverteilungen der flächenbezogenen Schalleistungspegel zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass hierdurch keine Verschlechterung der Immissionsituation auftritt.

1.2 Mischgebiete (MI, § 6 BauNVO)

- 1.2.1 Die in § 6 (2) Nr. 8 BauNVO genannten Nutzungsarten (Vergnügungstätten in gewerblich geprägten Teilen der Gebiete) sind nicht zulässig (§ 5 (1) BauNVO i.V.m. § 6 BauNVO).
- 1.2.2 Die in § 6 Abs. 3 der BauNVO genannten Ausnahmen (Vergnügungstätten in nicht gewerblich geprägten Teilen der Gebiete) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) BauNVO i.V.m. § 6 BauNVO).

1.3 Gewerbegebiete (GE1, GE2, GEe, § 8 BauNVO)

- 1.3.1 Gaststätten sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO i.V.m. § 8 BauNVO).
- 1.3.2 Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen des Einzelhandels sind 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 Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- 1.3.3 Ausnahmen gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) und § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 (6) BauNVO i.V.m. § 8 BauNVO)

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO)

- 2.1 Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist jeweils die Höhe der fertigen Straße, gemessen in der Straßenmitte an der Grundstücksgrenzlinie.
- 2.2 Bei der Berechnung der Höhe von Gebäuden bleiben Antennen, Schornsteine und sonstige untergeordnete Sonderbauteile unberücksichtigt.

3. Abweichende Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- 3.1 In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

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

- 4.1 Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, die Gebäude sind, sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

- 5.1 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 Gehölzpflanzungen ist ein max. Abstand von 1,50 m zu halten. Jede Fläche ist mit einem 1,6 m hohen Knotengeflechtzaun für 5 Jahre einzuzäunen. Nach 5 Jahren ist der Zaun zu entfernen. Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, 150-200 cm

5.2 Einzelbäume

- 5.2.1 An den festgesetzten Standorten sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen. Hierfür kommen folgende Stielbäume, Eberesche, Winterlinde, Spitzahorn, Feldahorn oder ein hochstämmiger Obstbaum. Die zu pflanzenden Bäume haben einen Stammumfang von mind. 12 cm, gemessen in 1 m Höhe.

5.3 Anpflanzungen in den Baugeländen

- 5.3.1 In den Gewerbegebieten GE2 und GEe ist je angefangene 4 Stellplätze auf jedem Grundstück ein standortgerechter, heimischer Laubbäum gemäß Pflanzenliste B zu pflanzen.

5.4 Erhaltung und Pflege der Anpflanzungen

- 5.4.1 Alle festgesetzten 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.

5.5 Pflanzenlisten

- Pflanzenliste A**
Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Sanddorn (Elaeagnus angustifolia), Winterlinde (Tilia cordata), Vogelkirsche (Prunus avium), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Schwarzer-Holunder (Sambucus nigra), Hartweige (Cornus sanguinea), Schlehe (Prunus spinosa), Wildbirne (Pyrus pyrastris), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Ohrweide (Salix aurita), Salweide (Salix caprea) und Brombeere (Rubus fruticosus, jedoch nur in geringer Stückzahl).

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.

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

- 6.1 Das Regenrückhaltebecken dient der Entwässerung der Grundstücke im GE2 und GEe.

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 56 NBauO)

1. Außenwände und Dächer
Hochglänzende und stark reflektierende Oberflächen sind an Außenwänden und auf Dachflächen nicht zulässig.
2. Werbeanlagen
2.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe oder an den Giebelwänden zulässig.
2.2 Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 5 m und eine Ansichtsfläche von 6 m² nicht überschreiten.
2.3 Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechselleuchteffekten und beweglichen Teilen.

Hinweise

1. Pflege, Unterhaltung und Ersatz von Anpflanzungen
Der Grundstückseigentümer ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 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 Befpflanzung vom Pflanzgebot nach § 178 BauGB Gebrauch machen.

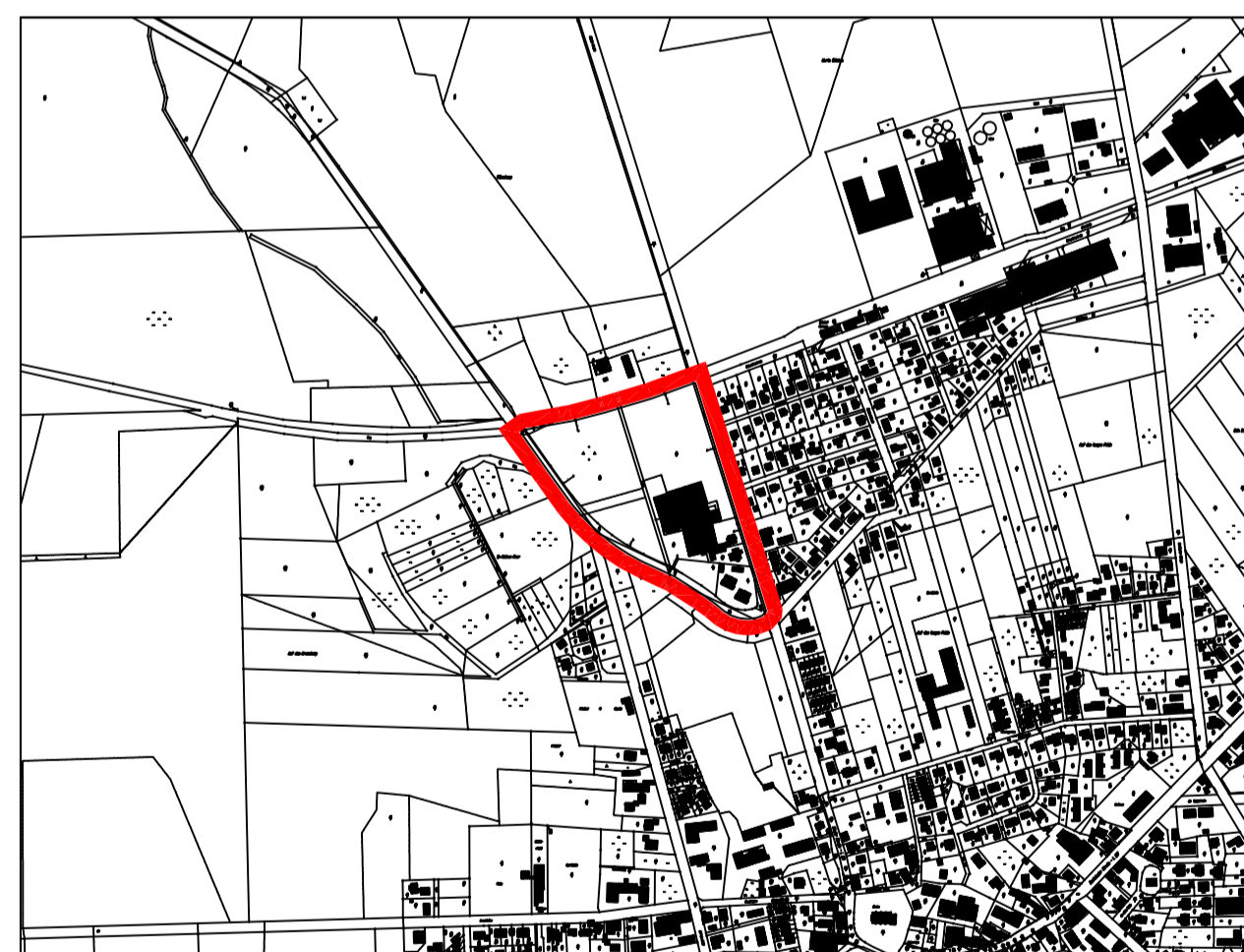
2. Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften
Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt Ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

3. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde
Im Plangebiet besteht der Verdacht auf das Vorhandensein archaischer Fundstätten. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Landkreis Stade, Amt für Kultur und Archäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen. Mitarbeitern der Bodendenkmalpflege ist Zugang zu Baustellen zu gewähren.

4. Flächen für Trafostation
Im Zuge der Erschließungsplanung ist im GE1 in Abstimmung mit den Stadtwerken Buxtehude ein Standort für eine Trafostation zu sichern.

5. Regenrückhaltung für GE1
Im GE1 ist ein ober- oder unterirdisches Regenrückhaltebecken mit einem Rückhaltevolumen von 420 m³ vorzusehen.

6. Bauverbot gemäß NStrG
Gemäß § 24 Abs. 1 NStrG gilt entlang der K 49 außerhalb von Ortsdurchfahrten eine Bauverbotszone innerhalb einer Entfernung von 20 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand. Hier dürfen Hochbauten, bauliche Anlagen im Sinne der NBauO, die über Zufahrten mittelbar oder unmittelbar angeschlossen werden sollen, größere Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Werbeanlagen nicht errichtet werden.



Übersichtsplan 1:10.000

Gemeinde Apensen
Santgemeinde Apensen - Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 28
"Gewerbegebiet Pickenpack zwischen K 49 und Stader Straße"
mit örtlichen Bauvorschriften

Maßstab 1:1.000

Planverfasser:

cappel + partner
architektur und stadplanung
Poststr. 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 04144-2179-10, Fax 2179-11
info@cap-plan.de