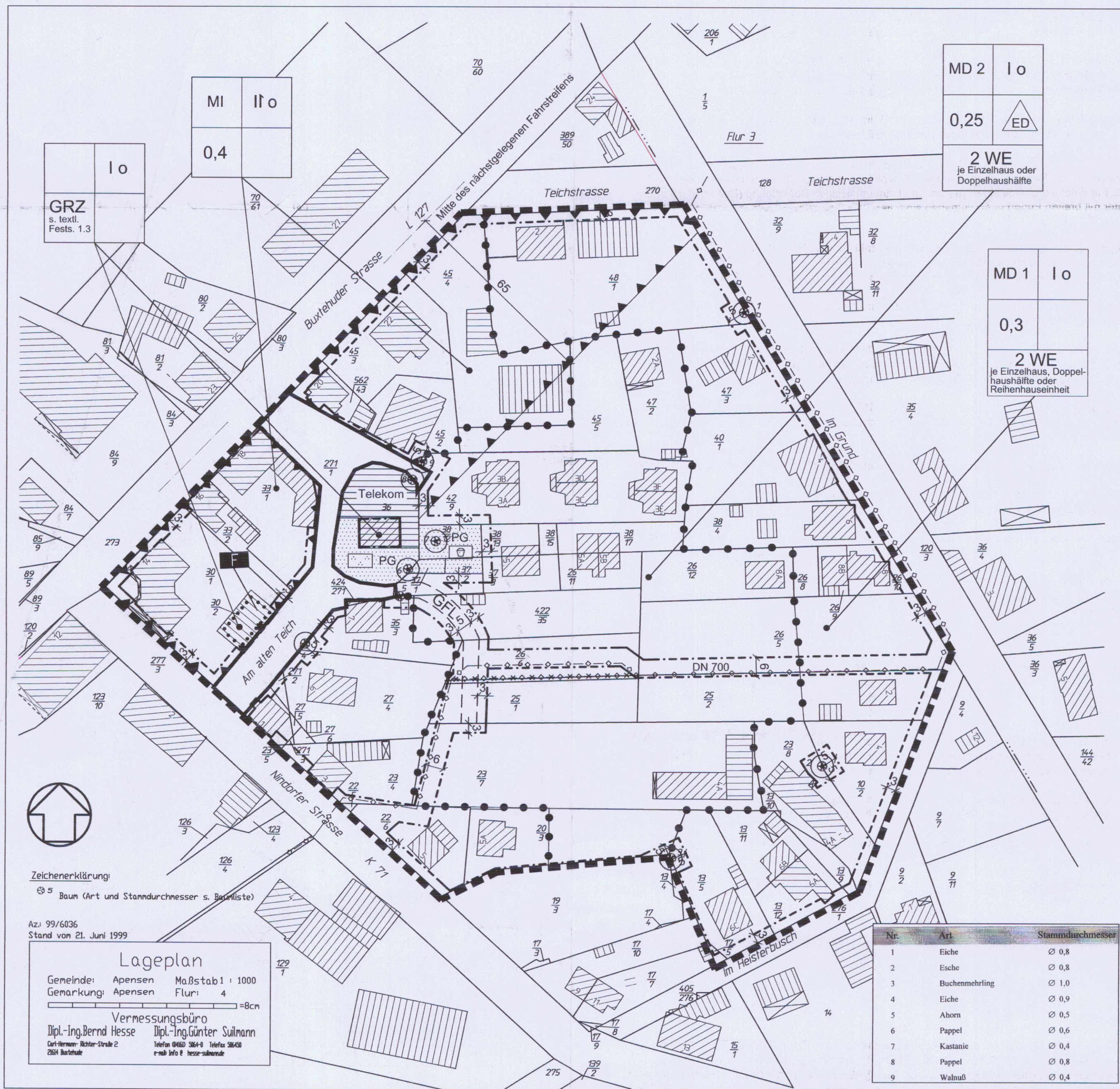


# TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466).



## ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- MI Mischgebiet
  - z.B. MD 1 Dorfgebiet mit Nummer
  - 2 WE Höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten je Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reiheneinheit
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- z.B. 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
  - z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
- o offene Bauweise
  - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**
- F Feuerwehr
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
- HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**
- DN 700 Unterirdische Regenentwässerung mit 6 m Schutzstreifen
  - \*-\*-\* Verlegung der Regenentwässerung

## FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN

- Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung:
- Telekom Ortsvermittlung der Deutschen Telekom

## GRÜNFLÄCHEN

- PG Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung:
- Parkanlage
- Kinderspielplatz

## PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Erhalten von Bäumen
- GFL Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Eigentümers des Flurstückes 23/7, der Gemeinde Apensen und der Versorgungsträger zu belastende Fläche (siehe textliche Festsetzung 1.10.)

## SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Grenze der Zone, in der Schallschutzmaßnahmen empfohlen werden
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
- Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude
- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- z.B. 15 Bemaßung in m

# TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. FESTSETZUNGEN NACH BAUGESETZBUCH

1.1. Im Dorfgebiet 1 (MD 1) sind die nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO zulässigen Tankstellen und die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Im Dorfgebiet 2 (MD 2) sind die nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 und 9 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Tankstellen sowie die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Im Mischgebiet (MI) sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.2. Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten wird begrenzt auf 0,125. Für Flächen, die mit einer wasser- und luftdurchlässigen Befestigung (Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen u. ä.) versehen sind, kann die Grundflächenzahl um weitere 0,125 überschritten werden.

1.3. In den Gebieten, in denen keine Grundflächenzahl festgesetzt ist (Fläche für den Gemeinbedarf und Fläche für Versorgungsanlagen), ist die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche gleich der Größe der durch Baugrenzen umschlossenen Grundstücksflächen.

1.4. Im Dorfgebiet 2 (MD 2) beträgt die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser 650 m² und für Doppelhaushälften 350 m².

1.5. Auf privaten Stellplatzanlagen, die mehr als 4 Stellplätze umfassen, ist je angefangene 4 Stellplätze ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 10 m² herzustellen.

1.6. Auf privaten Grundstücken ist je angefangene 150 m² Grundstücksfläche, die bebaut oder versiegelt wird, ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 10 m² herzustellen.

1.7. Höchstens 10% der Anpflanzungen eines Grundstückes dürfen aus Nadelgehölzen bestehen.

1.8. Für die festgesetzten Standorte zur Erhaltung von Bäumen sind bei Abgang Ersatzpflanzungen der gleichen Art vorzunehmen.

1.9. Bei Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche ist sicherzustellen, daß anfallendes Oberflächenwasser nicht ohne Zustimmung auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird.

1.10. Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (GFL) wird zu Gunsten des Eigentümers des Flurstückes 23/7, der Gemeinde Apensen sowie der Versorgungsträger festgesetzt.

## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH NDS. BAUORDNUNG

2.1. In den Dorfgebieten darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens maximal 30 cm höher hergestellt werden als die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes.

2.2. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung zwischen 22 und 50 Grad auszuführen. Bei begrünten Dächern kann diese Dachneigung bis auf 15 Grad verringert werden. Hallenbauten sind mit einer Dachneigung von mindestens 10 Grad auszuführen.

2.3. Die Dachflächen von geneigten Dächern mit einer Neigung von mehr als 22 Grad sind in Pfannendeckung in den Farben rot bis rotbraun, anthrazit, als weiche Dachdeckung (Reetdach) oder als begrüntes Dach auszuführen. Farblich unbehandelte Wand- und Dachbaustoffe aus Metall sind unzulässig.

2.4. Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Apensen diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 "Am alten Teich", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Apensen, den 24. Juni 2003

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Rat der Gemeinde Apensen hat in seiner Sitzung am 11.02.2003 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 "Am alten Teich" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.02.2003 örtlich bekannt gemacht.

Apensen, den 07. Juli 2003

2. Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 21. Juni 1999). 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. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Buxtehude, den 14. Juli 2003

3. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der Planungsgruppe Elbberg, Kruse, Schnetter & Rathje, Falkenried 74 a, 20251 Hamburg.

Hamburg, den 07. Juli 2003

4. Der Rat der Gemeinde Apensen hat in seiner Sitzung am 11.02.2003 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 24.02.2003 örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 05.03.2003 bis einschließlich 19.03.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Apensen, den 07. Juli 2003

5. Der Rat der Gemeinde Apensen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.06.2003 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Apensen, den 07. Juli 2003

6. Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03.07.2003 im Amtsblatt für den Landkreis Stade bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 03.07.2003 rechtsverbindlich geworden.

Apensen, den 07. Juli 2003

7. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Apensen, den

8. Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Apensen, den

# SATZUNG DER GEMEINDE APENSEN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 20 "AM ALTEN TEICH"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH NDS. BAUORDNUNG