

# SATZUNG DER GEMEINDE APENSEN ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27 FÜR DEN BEREICH "Nahversorgungszentrum Beckdorfer Straße" 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 "Nahversorgungszentrum Beckdorfer Straße", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

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

## Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.04.2005 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 27 "Nahversorgungszentrum Beckdorfer Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.10.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

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

**Planunterlagen**  
Kartengrundlage: ALK  
Gemeinde Apensen,  
Gemarkung Apensen, Flur 4

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 1, 2, 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 entspricht 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 Himmelpforten, Tel 04144-2179 10, Fax -2179 11

Himmelpforten, den \_\_\_\_\_ (Stadtplaner)

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.11.2005 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 06.12.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 15.12.2005 bis 20.01.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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 08.02.2006 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

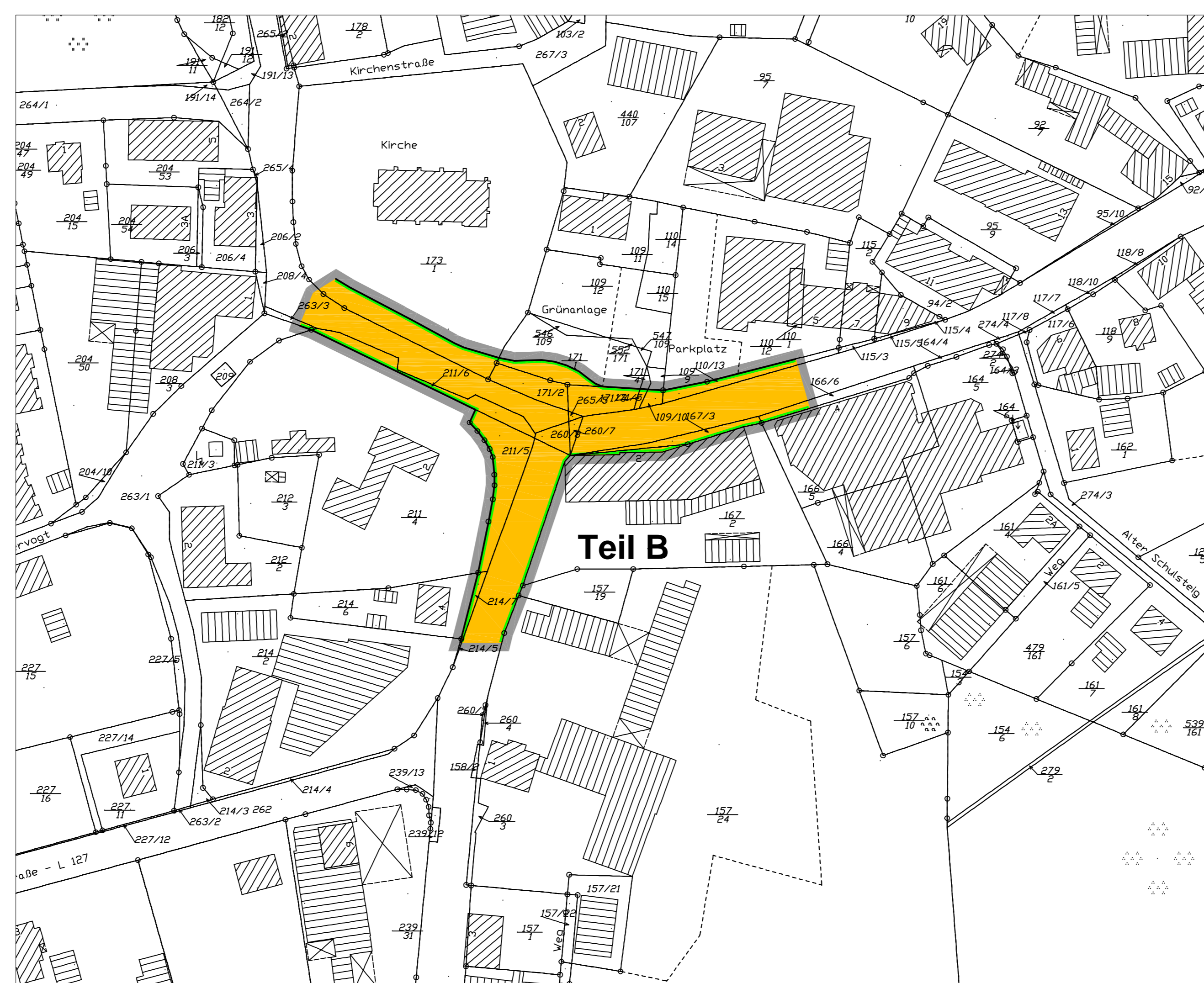
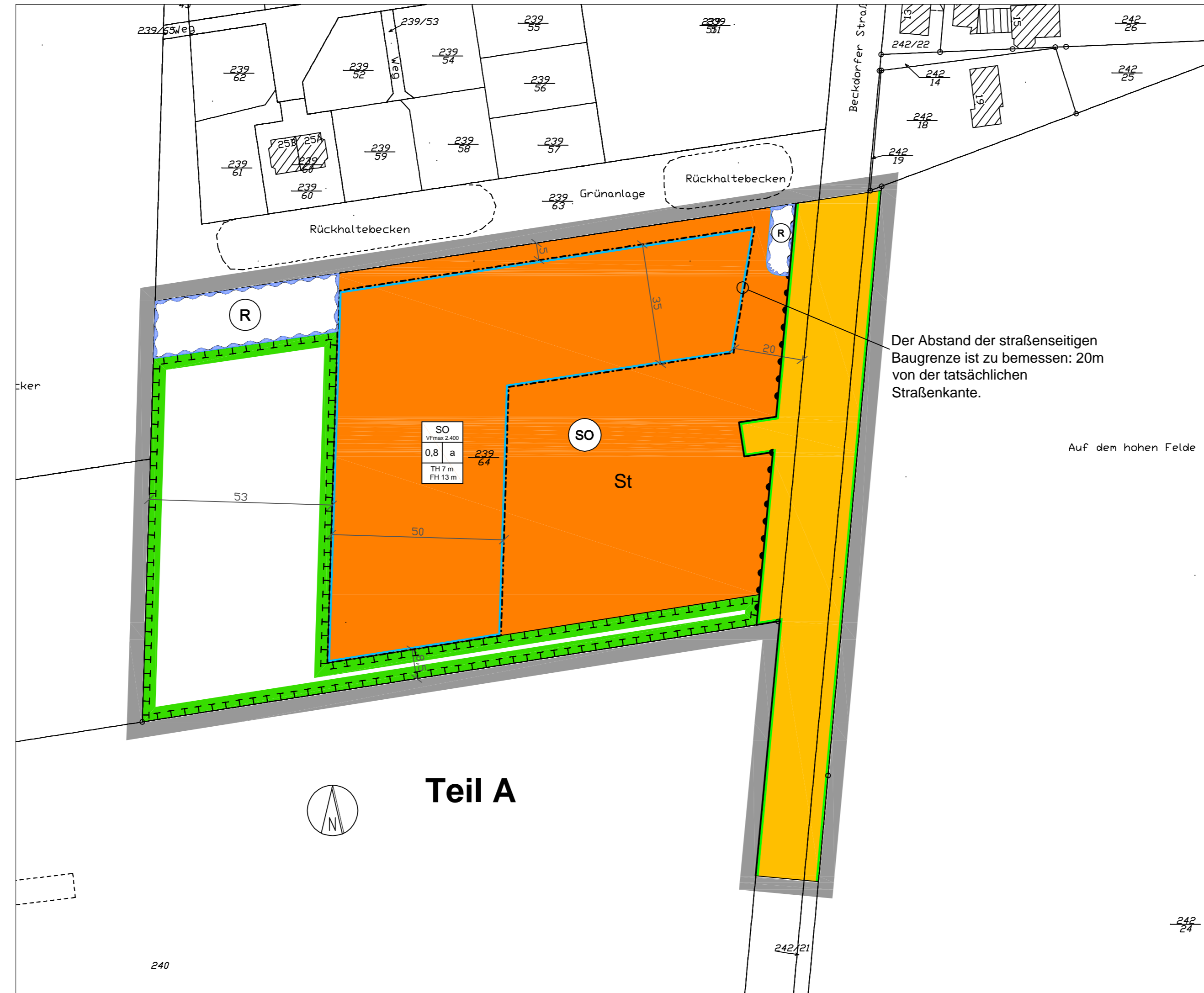
Apensen, den \_\_\_\_\_ (Gemeindedirektor)

**Inkrafttreten**  
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.03.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit dem Datum der Bekanntmachung 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)



## Planzeichenerklärung

(Es gilt die BauNVO 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

**SO** Sondergebiet "Nahversorgungszentrum - großflächiger Einzelhandel" (§ 10 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

**a** Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

3. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**St** Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**St** Straßenbegrenzungslinie (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**---** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

**R** Regenrückhaltebecken

5. 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)

**U** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

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

**SO** Nutzungsschablone  
Art der Baulichen Nutzung  
maximale Verkaufsfläche  
**0,8 a** Grundflächenzahl Bauweise  
**TH 7 m** Traufhöhe  
**FH 13 m** Firsthöhe

## Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 (3) Nr. 2 BauNVO)

1.1 Es wird ein Sondergebiet "Nahversorgungszentrum - Großflächiger Einzelhandel" festgesetzt. Die maximale Verkaufsfläche beträgt 2.400 m<sup>2</sup>.

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

2.1 Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, mit der Abweichung, dass Gebäudelängen über 50 Meter zulässig sind.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

3.1 Im Bereich des Sondergebietes sind 20 Stück heimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 14 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.

3.2 Im zentralen Bereich der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Fläche), sind auf einer Fläche von 800 m<sup>2</sup> organisch geformte Mulden anzulegen. Diese sind mit einer Tiefe von bis zu 1 m auszuheben. Mit dem Aushub sind im Umfeld erhöhte Bereiche (bis 0,5 m) zu schaffen. Der überschüssige Aushub wird abgefahren. Die Böschungseignungen müssen weniger als 1:10 betragen.

3.3 Die Mulden werden nicht bepflanzt. Sie sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

3.4 Über einen bewachsenen Graben ist in diese Mulden das unverschmutzte Regenwasser der Dachflächen einzuleiten.

3.5 Der westliche, nördliche und östliche Rand der SPE-Fläche ist mit einer 5 m bis 10 m breiten Anpflanzung aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Zwischen und in den Reihen der Gehölzpflanzungen ist ein max. Abstand von 1,50 m zu halten. In der Mitte der Pflanzreihen werden Hainbuchen, Stieleichen und Eschen im Abstand von ca. 5 m als Heister gepflanzt, am Rande niederwüchsige Arten.

3.6 Die SPE-Fläche an der gesamten südlichen Grundstücksgrenze ist fünfjährig mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen in einer Breite von 8,5 m zu bepflanzen. Zwischen und in den Reihen ist ein Abstand von max. 1,5 m einzuhalten. In den mittleren Reihen werden Hainbuchen und Stieleichen im Abstand von 10 m als Heister gepflanzt.

3.7 Die Pflanzqualität der Sträucher hat mindestens zu betragen: 2x verpflanzte Sträucher, 80-120 cm hoch. Für diese Pflanzungen sind folgende Gehölze zu verwenden: Stieleiche, Traubeneiche, Hainbuche, Eberesche, Vogelkirsche, Eingriffeliger Weißdorn, Schwarzer-Holunder, Schlehe, Hasel, Pfaffenhütchen, Gemeiner Schneeball, Brombeere, Ohrweide, Salweide und Bruchweide. Nadelgehölze sind nicht zulässig.

3.8 Die gesamte Fläche ist mit einem 1,6 m hohen Knotenglellechtzaun für mindestens 5 Jahre einzuzäunen.

3.9 Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität zu schaffen.

## Örtliche Bauvorschriften

(gemäß §56 NBauO)

1. Außenwände

1.1 Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen dürfen hochglänzende oder stark reflektierende Materialien nicht verwendet werden.  
1.2 Im Bereich des Plangebietes sind die Außenwände der Hauptgebäude durch das regionaltypische Verblendmauerwerk auszuführen, und zwar in Rot- bis Brauntönen. Untergeordnet bis 40 % der Fassadenfläche sind auch andere Materialien zulässig.  
1.3 Ausgenommen von den Vorschriften 1.2 sind Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

2. Dächer

2.1 Im Plangeltungsbereich sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° bis maximal 50° zugelassen.  
2.2 Im gesamten Geltungsbereich ist für die Dacheindeckung nur Material mit matter Oberfläche in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zulässig.  
2.3 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind zulässig.  
2.4 Ausgenommen von diesen Vorschriften sind Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, wenn die Grundfläche 40 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

3. Gebäudehöhen

3.1 Der Bezugspunkt für Trauf- und Firsthöhen ist die gewachsene, natürliche Geländeoberkante. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sind Höchstgrenzen.  
3.2 Als Traufe gilt die traufseitige Schnittkante der Außenseite der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe gilt auch als höchstzulässige Höhe der Außenwand.  
3.3 Bei der Berechnung der Gebäudehöhen bleiben Antennen, Schornsteine und sonstige Sonderbauteile unberücksichtigt.

4. Werbeanlagen

4.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe oder im Bereich der Giebel zulässig.  
4.2 Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten und beweglichen Teilen.

5. Hinweis

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

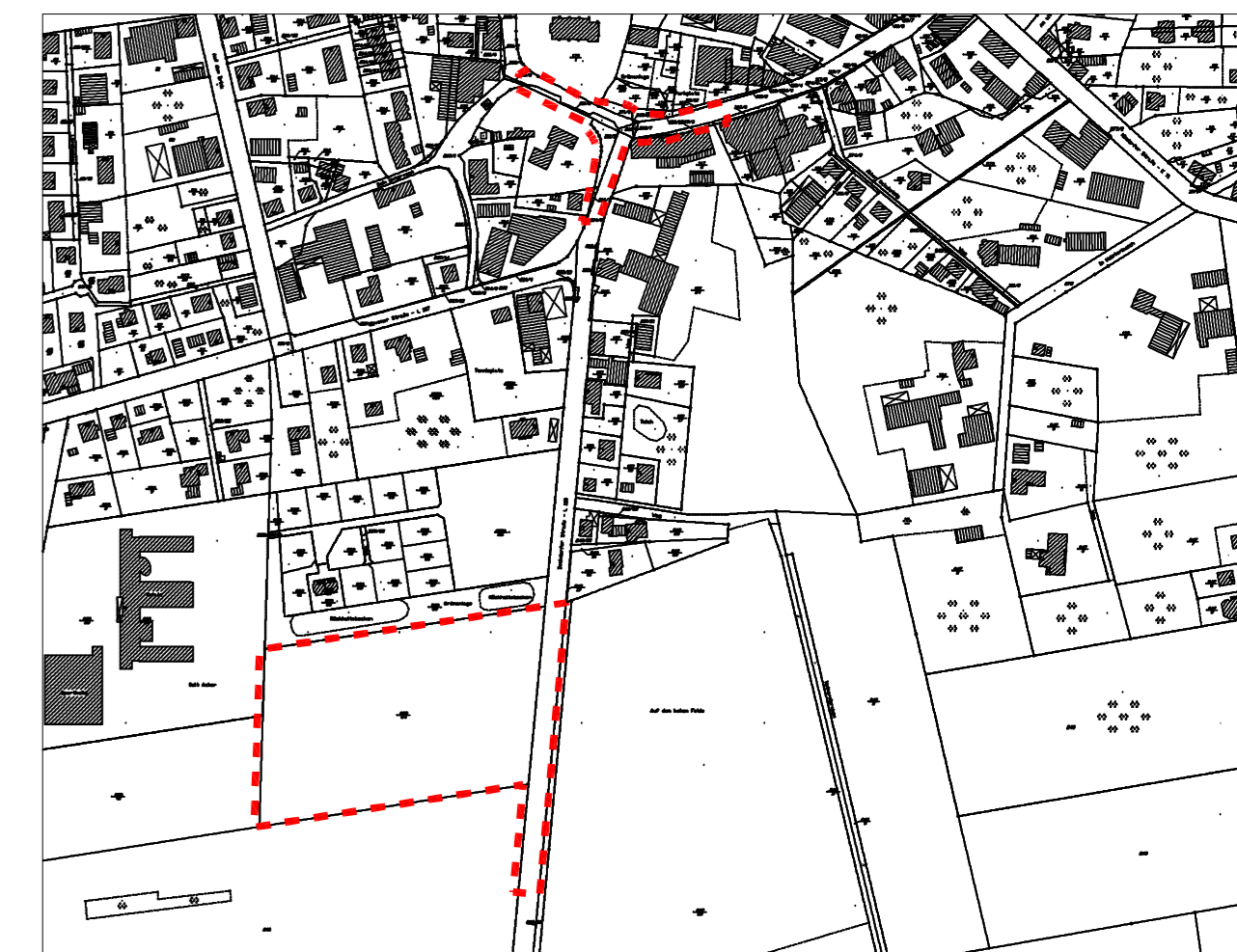
## Hinweise

1.1 Westlich des Plangebietes bestehen Reste einer eisenzeitlichen Siedlung. Deren Ausdehnung nach Osten ist nicht bekannt. Eingriffe in den Boden bedürfen daher nach § 13(1) NDSchG der Genehmigung der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Stade.

1.2 Im Bereich der Landesstraße L 130 bestehen außerhalb der Ortsdurchfahrt eine Bauverbotszone von 20 Metern und eine Baubeschränkungszone von 40 Metern. Maßgeblich ist dabei der Abstand zum tatsächlichen Fahrbandrand.

## Übersichtsplan

Maßstab 1:5.000



Gemeinde Apensen  
Samtgemeinde Apensen - Landkreis Stade

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27**  
**"Nahversorgungszentrum Beckdorfer Straße"**  
mit örtlichen Bauvorschriften

Maßstab 1:1.000

Auftraggeber:

Tobaben Grundbesitz GmbH & Co. KG  
Auf dem Klingenberg 8  
21698 Harsefeld

Stand: 08. Februar 2006

Planverfasser:

**cappel + partner**  
architekten stadtplaner  
uwe cappel peter kränzhoff  
Poststr. 27, 21709 Himmelpforten  
Tel. 04144 - 2179 10, Fax 2179 11