

SATZUNG DER GEMEINDE APENSEN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 8 "Neukloster Straße / Beim Butterberge"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (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 diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Neukloster Straße / Beim Butterberge", 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 01.10.2009 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Neukloster Straße / Beim Butterberge" beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 30.11.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Apensen, den _____ (Gemeindedirektor)

Planunterlagen
Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2009 LGN
Gemeinde Apensen, Gemarkung Apensen Flur 2, Maßstab: 1:1.000
Auftragsnummer: L4 - 269 / 2009

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 (1), (2), (3), § 9 (1) des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dez. 2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5). Als Vervielfältigung gilt 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 17.12.2009). 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,
Poststr. 27, 21709 Himmelforten, Tel 04144-2179 10 Fax 04144-2179 11

Himmelforten, den _____ (Stadtplaner)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.03.2010 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 14.04.2010 bis 17.05.2010 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Apensen, den _____ (Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat die 2. Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 17.06.2010 als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Apensen, den _____ (Gemeindedirektor)

In-Kraft-Treten
Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 2. 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 Bebauungsplanes zum Flächennutzungsplan oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Apensen, den _____ (Gemeindedirektor)

Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 2-11 BauNVO)
 - Allgemeine Wohngebiete** (WA, § 4 BauNVO)
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 3-5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 (6) BauNVO i.V.m. § 4 BauNVO).
 - Mischgebiete** (MI, § 6 BauNVO)
 - Die nach § 6 Abs. 2 Ziff. 8 genannte Nutzungsart (Vergnügungsstätten in gewerblich geprägten Teilen der Gebiete) ist nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO i.V.m. § 6 BauNVO).
 - Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten in nicht gewerblich geprägten Teilen der Gebiete) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) BauNVO i.V.m. § 6 BauNVO).
 - Im MI 2 sind folgende Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig: Supermärkte, Verbrauchermärkte, Lebensmittelcounter (§ 1 (5) BauNVO i.V.m. § 6 BauNVO).
 - Im MI 3 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO i.V.m. § 6 BauNVO).
- Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, die Gebäude sind, sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Mindestgrundstücksgrößen** (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
In den allgemeinen Wohngebieten (WA), in denen nur Einzelhäuser oder nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, beträgt die Mindestgrundstücksgröße 600 m² je Einzelhaus und 350 m² je Doppelhaushälfte.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
In den allgemeinen Wohngebieten (WA) gilt:
 - In den Gebieten, in denen maximal ein Vollgeschoss sowie nur Einzelhäuser errichtet werden dürfen, ist höchstens eine Wohneinheit je Einzelhaus zulässig.
 - In den Gebieten, in denen maximal ein Vollgeschoss als Einzel- und Doppelhäuser oder in offener Bauweise errichtet werden darf, sind in Einzelhäusern höchstens zwei Wohneinheiten und in Doppelhäusern höchstens eine Wohneinheit je Haushälfte zulässig.
 - In den Gebieten, in denen maximal zwei Vollgeschosse errichtet werden dürfen, wird die Anzahl der Wohnungen nicht eingeschränkt.

Apensen, den _____ (Gemeindedirektor)

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

- Aufforderungen**
Die SPE-Fläche ist als Teil der im Bebauungsplan Nr. 8 festgesetzten SPE-Fläche B2 zu betrachten. Sie ist insofern in das für die SPE-Fläche B2 vorgesehene Bepflanzungskonzept einzubezogen und mit der SPE-Fläche B2 im Zusammenhang entsprechend zu bepflanzen.
- Zuordnung der Maßnahmen**
Die Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt in Bauabschnitten. Jedem Bauabschnitt wurden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Die Zuordnung ist in dem der Begründung beigefügten "Anhang zur Eingriffsregelung" des Bebauungsplans Nr. 8 verbindlich festgelegt. Die dort verbindlich geregelten Zuordnungen der Ausgleichsmaßnahmen zu den verschiedenen Bauabschnitten behalten unverändert ihre Gültigkeit.

6. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- Heckenpflanzungen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)**
Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte heimische Gehölze gemäß Pflanzenliste A zu pflanzen. Zwischen den Gehölzen ist ein max. Abstand von 1,00 m zu halten.
- Einzelbäume auf Verkehrsflächen**
 - Im Straßenraum der Baugebietes ist je 300 m² neu versiegelte Straßenverkehrsfläche ein standortgerechter, heimischer Laubb Baum zu pflanzen. Hierfür kommen in Frage: Stieleiche, Hainbuche, Eberesche, Winterlinde, Spitzahorn, und Feldahorn.
 - Im Straßenraum der als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzten Planstraße H (Flst. 111/4) sind 40 Feldahorne zu pflanzen.
- Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mind. 12 cm, gemessen in 1 m Höhe, aufweisen.

6.3 Anpflanzungen in den Baugebieten

- In den allgemeinen Wohngebieten ist auf jedem Grundstück ein standortgerechter, heimischer Laubb Baum gemäß Pflanzenliste B oder alternativ zwei Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen.
- Nadelgehölze sind nur als einzelne, untergeordnete Elemente zulässig. Sie dürfen nicht in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.

6.4 Erhaltung und Pflege der Anpflanzungen
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.

6.5 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die gemäß der Baugenehmigung vorgeschriebenen Bepflanzungen dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust ist Ersatz zu leisten.

6.6 Pflanzenlisten
Pflanzenliste A
Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Sandbirke (Betula pendula), Aspe (Populus tremula), Vogelkirsche (Prunus avium), Eingriffeliger Weidener (Crataegus monogyna), Schwarzer-Höhlender (Sambucus nigra), Hartriegel (Cornus sanguinea), Schlehe (Prunus spinosa), Wildbirne (Pyrus pyrastris), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenblüchlein (Euonymus europaeus), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Ohrwende (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.

6.7 Erhaltung von Bäumen
Im Plangebiet sind außerhalb der Straßenverkehrsflächen alle Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 30 cm, gemessen in 1 m Höhe, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist Ersatz der gleichen Art in gleichem Umfang und an gleicher Stelle zu leisten.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) i.V.m., §§ 56, 97, 98 NBauO)

- Außenwände und Dächer**
 - Auf Wohn-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15-55° zulässig.
 - Steilere Dachneigungen sind für Mansarddächer und Friesengiebel zulässig.
 - Glasierte Dachpfannen sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen**
 - Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe oder an den Giebelwänden zulässig.
 - Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten und beweglichen Teilen.
 - In den Wohn- und Mischgebieten dürfen Werbeanlagen an Gebäuden eine Gesamtlänge von 2,00 m² und eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen sind in den Wohn- und Mischgebieten bis zu einer Gesamtlänge von 2,00 m² und einer Höhe von 2,00 m zulässig.
- Ausnahmen (gemäß § 31 BauGB)**

Ausnahmsweise können in den Baugebieten, in denen maximal nur ein Vollgeschoss errichtet werden darf, zweigeschossige Gebäude mit einer Dachneigung von weniger als 25° zugelassen werden (z.B. "Toskana-Stil"), wenn diese unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange vertretbar sind. Unter dem Aspekt der Wahrung nachbarschaftlicher Belange sind insbesondere zu beachten:

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

Planzeichenerklärung

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

1. Art der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)
- Mischgebiete (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

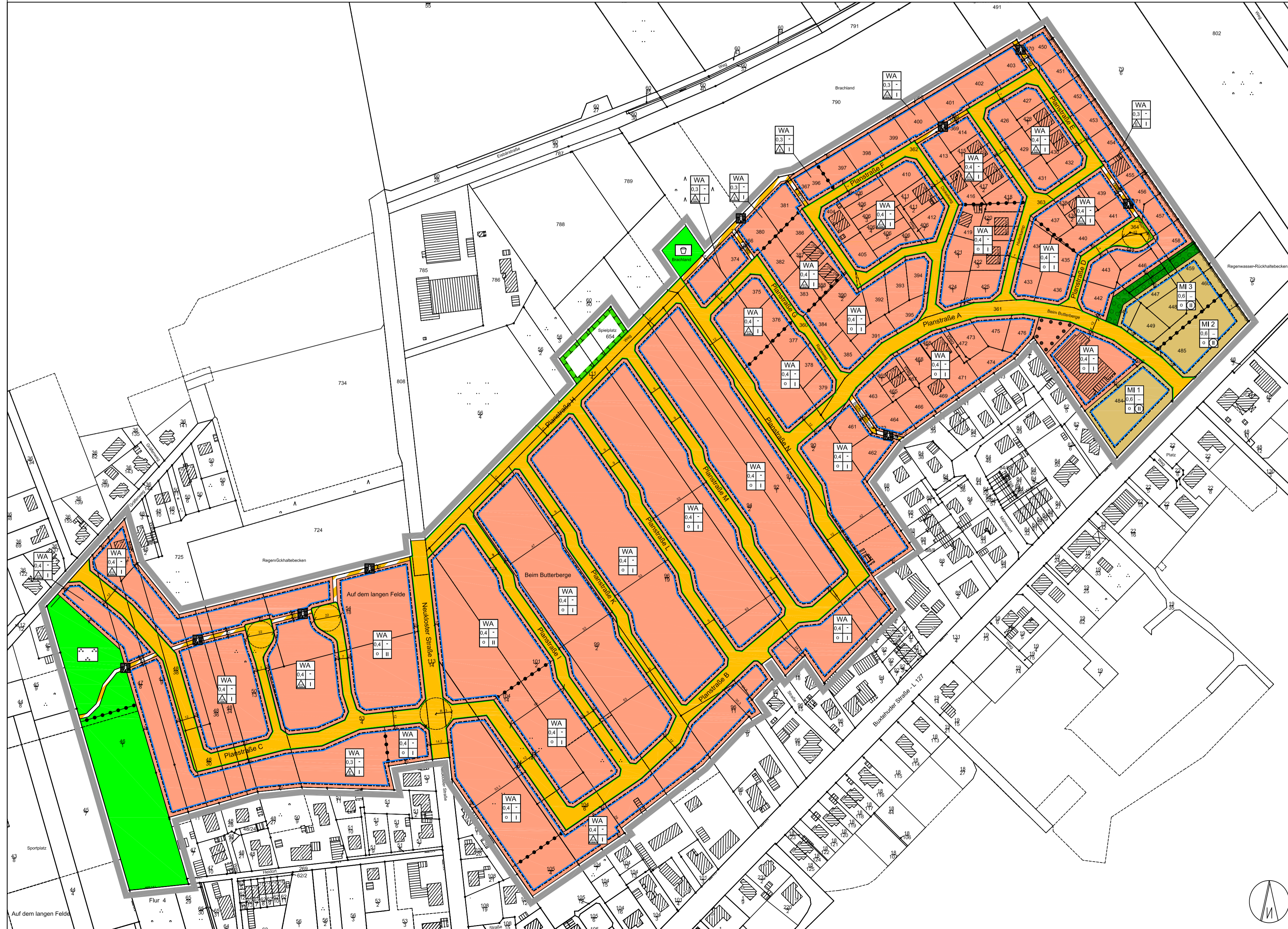
2. Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z.B. 0,4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. I (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse, zwingend, z.B. II (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Planzeichnung



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

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Zweckbestimmung: Geh- und Radweg (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Grünflächen

- Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Zweckbestimmung: Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Zweckbestimmung: Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung (SPE) von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, vgl. textl. Festsetzungen)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB, vgl. textl. Festsetzungen)
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB, vgl. textl. Festsetzungen)

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Nutzungsschablone, vgl. textl. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung, ggf. mit Kennziffer	Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse	

Hinweise

1. Pflege, Unterhaltung und Ersatz von Anpflanzungen
Der Grundstückseigentümer ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur fachgerechten Pflege und Unterhaltung der aufgeführten Anpflanzungen 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 Plangebiet 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.

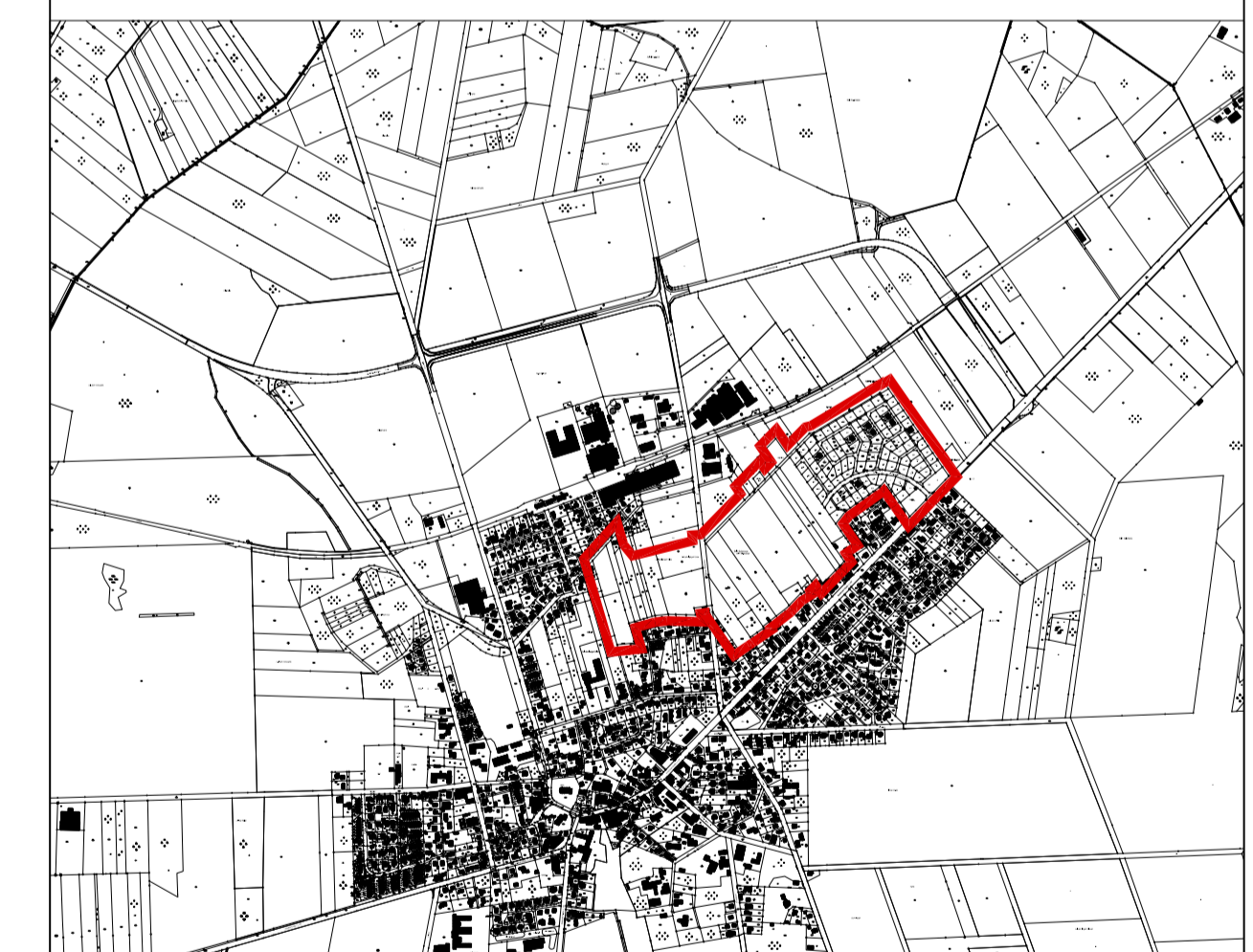
3. Vorbelastungen durch Lärm
In Teilen des Plangebietes besteht eine Vorbelastung durch Lärm unterschiedlicher Herkunft. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete können zum Teil nicht eingehalten werden.
Im Nahbereich der Buxtehuder Straße (bis zu ca. 30 m) kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete um bis zu 5 dB(A) (Lärmpegelbereich III). Hier wird empfohlen, dass Räume, in denen besonders hohe Anforderungen an den Schallschutz zu stellen sind, vorsorglich auf die dem Lärm abgewandte Seite gelegt werden oder zumindest auf einer abgewandten Seite belüftet werden können. Weiter wird empfohlen, die Gebäude so anzuordnen, dass sie eine abschirmende Wirkung für die Gartenbereiche entfalten.
Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird die baurechtliche Forderung des § 21 Abs. 1 NBauO nicht berührt. Bei der Errichtung von Gebäuden, die dem Wohnen oder dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Mindestanforderungen an die Luftschallämmung von den nach außen anschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen der DIN 4109, Tabelle 8 eingehalten werden. Hinweise zu Überschreitungen der Orientierungswerte, zur Einstufung in Lärmpegelbereiche und zu passiven Schallschutzmaßnahmen sind dem schalltechnischen Gutachten des TÜV Nord vom 11.01.2006 zu entnehmen.

4. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde
Im Plangebiet besteht ein Verdacht auf das Vorhandensein archäologischer 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.

5. Flächen für Abwasserpumpwerke und Trafostationen
Im Zuge der Erschließungsplanung sind im Plangebiet in Abstimmung mit der Stadtentwässerung Buxtehude Standorte für zwei Abwasserpumpwerke sowie in Abstimmung mit den Stadtwerken Buxtehude ein Standort für eine Trafostation zu sichern.

Übersichtsplan

Maßstab 1 : 20.000



Gemeinde Apensen
Landkreis Stade

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 8 "Neukloster Straße / Beim Butterberge" mit örtlichen Bauvorschriften

Stand: Satzung 15.07.2010

Gemeinde Apensen
Buxtehuder Straße 27
21641 Apensen
Tel. 04167 - 9127 - 0
Fax 04167 - 9127 - 99
Mail info@apensen.de

Planverfasser:
cappel + partner
architektur und stadtplanung
Poststraße 27, 21709 Himmelforten
Tel.: 04144 - 2179 - 10
www.cap-plan.de