

SATZUNG DER GEMEINDE APENSEN ÜBER DIE 4. 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 des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Apensen diese 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan 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 29.03.2012 die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Neukloster Straße / Beim Butterberge" in Form einer Betroffenenbeteiligung gemäß §13 (2) BauGB beschlossen.

Apensen, den _____ (Gemeindedirektor)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
©2009



Landsamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf / Katasteramt Stade

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.12.2009/ Az. L4-269 / 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 _____ (Amtliche Vermessungsstelle)

Planverfasser

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

Himmelpforten, den 16.07.2012 _____ (Stadtplaner)

Betroffenenbeteiligung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.03.2012 dem Entwurf der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und eine Betroffenenbeteiligung in Form eines Anschreibens gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB beschlossen.

Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 18.04.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 10.05.2012 gegeben. Da im Rahmen dieser Betroffenenbeteiligung Änderungswünsche vorgebracht wurden, wurde der hiervon betroffenen Öffentlichkeit mit Schreiben vom 11.06.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 20.06.2012 gegeben.

Apensen, den _____ (Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 10.07.2012 als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Apensen, den _____ (Gemeindedirektor)

In-Kraft-Treten

Der Beschluss der 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 4. vereinfachte 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

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

1.1 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).

1.2 - nicht zutreffend -

2. 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.

3. 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.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) gilt:

- nicht zutreffend -
- 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.

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

5.1 - nicht zutreffend -

5.2 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)

6.1 - nicht zutreffend -

6.2 Einzelbäume auf Verkehrsflächen

6.2.1 Im Straßenraum der Baugebiete ist je 300 m² neu versiegelter Straßenverkehrsfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbau zu pflanzen. Hierfür kommen in Frage: Stieleiche, Hainbuche, Eberesche, Winterlinde, Spitzahorn, und Feldahorn.

6.2.2 Im Straßenraum der als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzten Planstraße H (Flst. 111/4) sind 40 Feldahome zu pflanzen.

6.2.3 Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mind. 12 cm, gemessen in 1 m Höhe, aufweisen.

6.3 Anpflanzungen in den Baugebieten

6.3.1 In den allgemeinen Wohngebieten ist auf jedem Grundstück ein standortgerechter, heimischer Laubbau gemäß Pflanzenliste B oder alternativ zwei Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen.

6.3.2 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

- nicht zutreffend -

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.

Ausnahmen (gemäß § 31 BauGB)

1.) 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.

2.) Ausnahmsweise ist in den Baufeldern zwischen den Planstraßen B,I,K,L,M und N jeweils maximale Reihenhauszeile und damit eine entsprechend größere Zahl von Wohnungen zulässig.

3.) Für das Baufeld zwischen Planstraße N, Rapsweg und der Straße Beim Butterberge sind in Abstimmung mit den betroffenen Nachbarn ausnahmsweise zwei Reihenhauszeilen zulässig, wenn diese der im Beteiligungsverfahren vorgelegten Skizze im Wesentlichen entsprechen. Näheres zu den Rahmenbedingungen ist in der Begründung dargelegt.

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

1. Außenwände und Dächer

1.1 Auf Wohn-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15-55° zulässig.

1.2 Steilere Dachneigungen sind für Mansarddächer und Friesengiebel zulässig.

1.3 Glasierte Dachpfannen sind nicht zulässig.

2. Werbeanlagen

2.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe oder an den Giebelwänden zulässig.

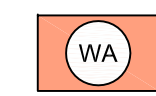
2.2 Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten und beweglichen Teilen.

2.3 In den Wohn- und Mischgebieten dürfen Werbeanlagen an Gebäuden eine Gesamtläche von 2,00 m² und eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen sind in den Wohn- und Mischgebieten bis zu einer Gesamtläche von 2,00 m² und einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Planzeichenerklärung

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

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete (§ 9 (1) 1 BauGB, § 4 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

2. Maß der baulichen Nutzung

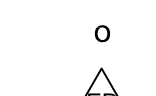
0,4

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z.B. 0,4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. I (§ 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)



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)

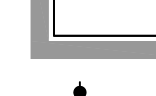


Zweckbestimmung: Geh- und Radweg (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen



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



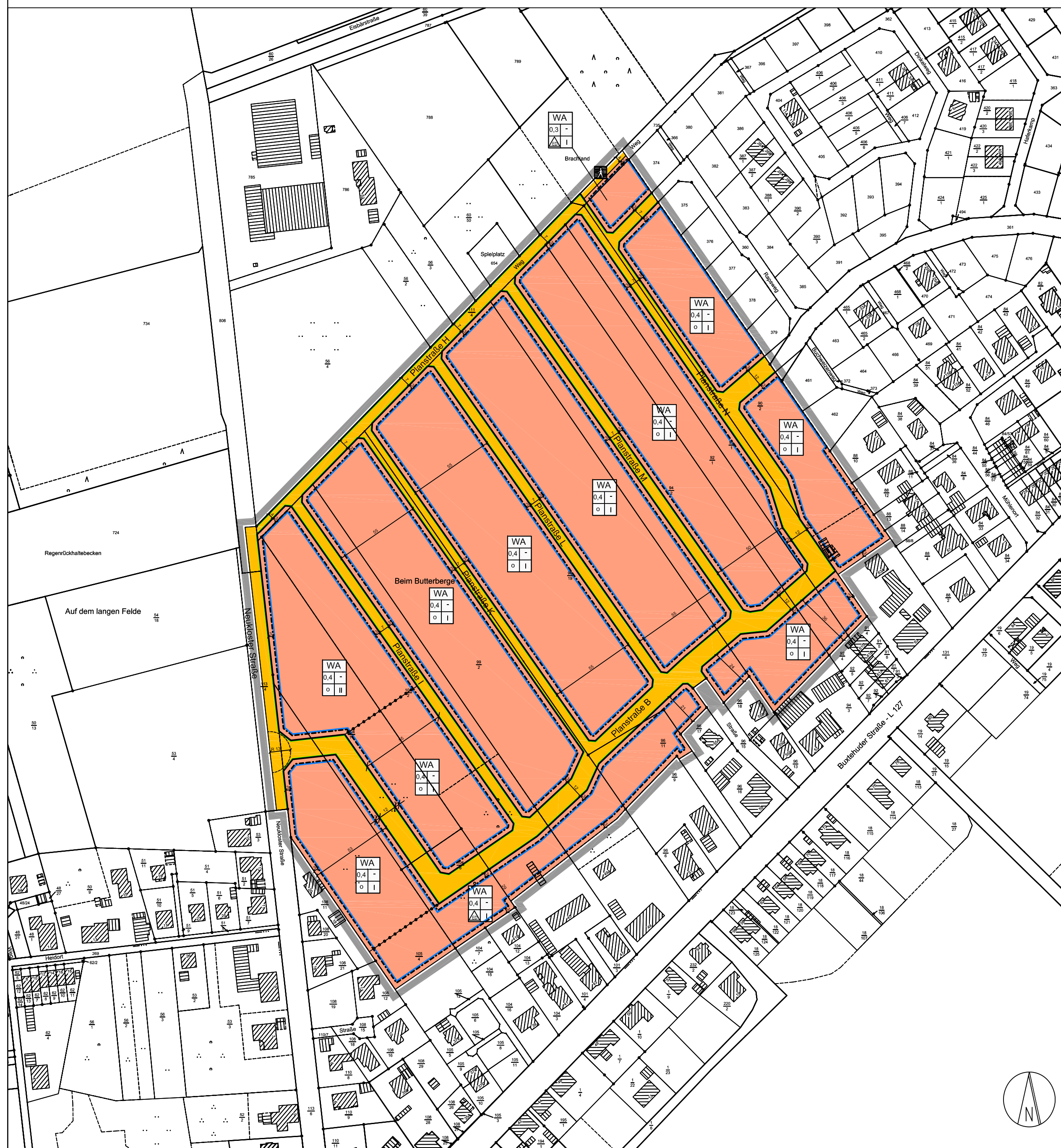
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Nutzungsschablone, vgl. textl. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung, ggf. mit Kennziffer	Grundflächenzahl GRZ	Zahl der Vollgeschosse
WA	-	-

Planzeichnung

Maßstab 1 : 2.000



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 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. 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 bauordnungsrechtliche 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 Luftschalldämmung von den nach außen abschließenden 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

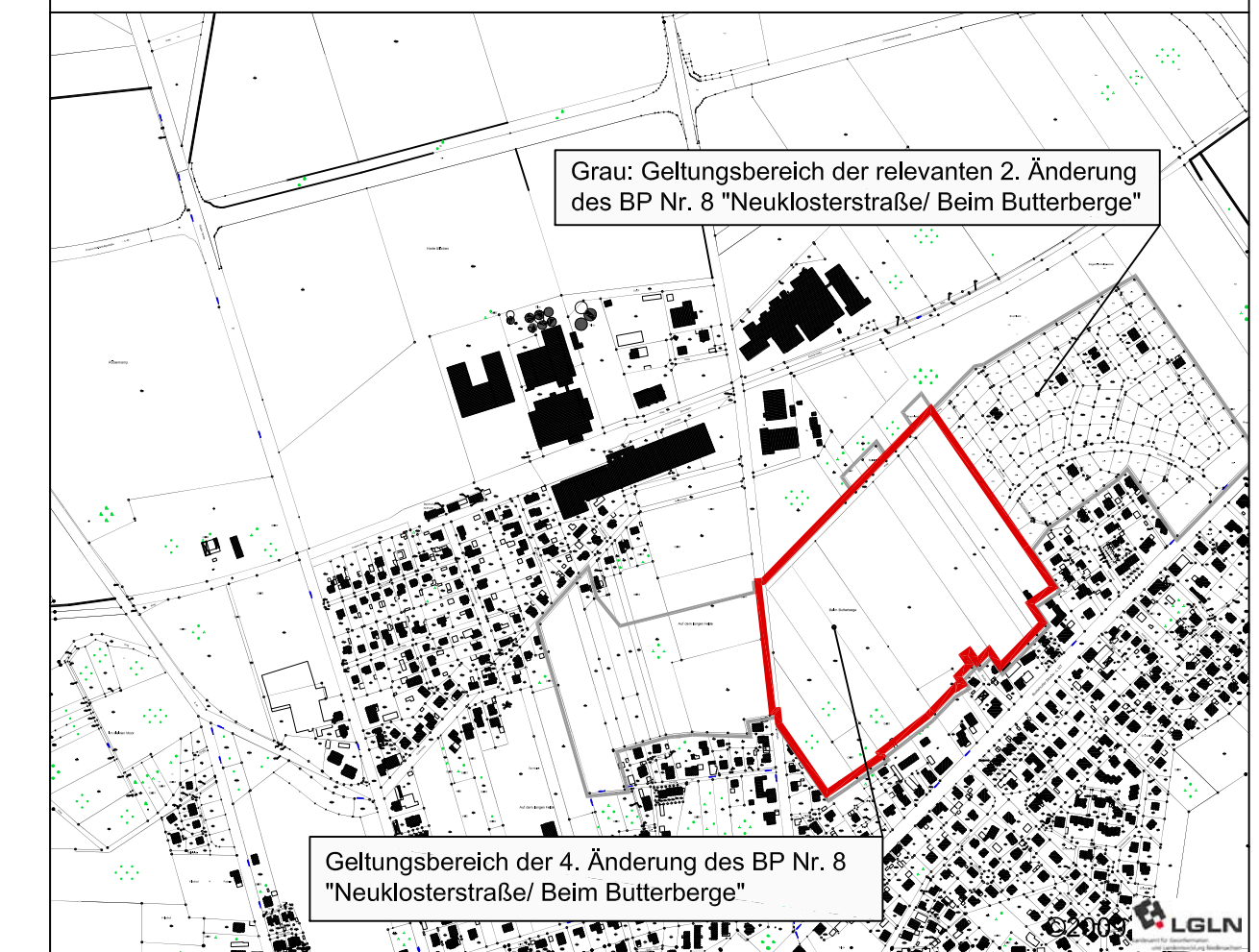
Im Plangebiet besteht ein Verdacht auf das Vorhandensein archäologischer Fundstätten. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Landkreis Stade, Amt für Kultur und Archäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder 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 : 10.000



Gemeinde Apensen

Landkreis Stade

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 8 "Neukloster Straße / Beim Butterberge"

mit örtlichen Bauvorschriften

Satzung 16-07-2012

Planverfasser:

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

cappel + partner
architektur und stadtplanung



Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Tel.: 04144 - 2179 - 10
www.cap-plan.de