

SATZUNG DER GEMEINDE APENSEN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 19 "Beckdorfer Straße" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Apensen diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Beckdorfer Straße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Apensen, den _____
(Bürgermeister) (Gemeindedirektor)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Apensen hat in seiner Sitzung am **02.12.2014** die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 "Beckdorfer Straße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **06.12.2014** ortsüblich bekannt gemacht.

Apensen, den _____
(Gemeindedirektor)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
©2014 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf / Katasteramt Stade

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (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 + Kranzhoff, Stadtentwicklung und Planung GmbH
Poststr. 27, 21709 Himmelpforten, Tel 04144-2179 10 Fax 04144-2179 11

Himmelpforten, den 24.03.2015 _____
(Stadtplaner)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Apensen hat in seiner Sitzung am **02.12.2014** dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **06.12.2014** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom **15.12.2014** bis **23.01.2015** gemäß § 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Apensen, den _____
(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat die 1. Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **19.03.2015** als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Apensen, den _____
(Gemeindedirektor)

In-Kraft-Treten

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 1. 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 Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Apensen, den _____
(Gemeindedirektor)

1. Textliche Festsetzungen

1.1 In den Mischgebieten (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 (Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) wird begrenzt auf den Faktor 0,1.

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Einzelhaus mindestens 550 m² Grundstücksfläche und je Doppelhaushälfte mindestens 300 m² Grundstücksfläche erforderlich. Je Grundstück ist maximal ein Einzel- oder ein Doppelhaus zulässig.

1.4 In Gebäuden, die weniger als 30 m Abstand zur L 130 haben ist es unzulässig, Aufenthaltsräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) nach Osten zur L 130 hin zu orientieren. Ausnahmsweise ist eine Orientierung nach Osten möglich, wenn durch Einzeluntersuchung nachgewiesen wird, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) eingehalten werden oder die Fenster zur L 130 hin nicht zu öffnen sind oder Fenster mit schallgedämmten Lüftungsanlagen eingebaut werden. Für die Lüftungsanlagen gelten die Bestimmungen der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen".

1.5 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung naturnahe Grünfläche ist die Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens zulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 30 cm höher als die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes hergestellt werden.

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.

Fassaden sind in Sichtmauerwerk oder Putz in den Farben Rot, Weiß oder Pastellfarben oder in Holz herzustellen. Wand- und Dachbaustoffe mit dauerhaft glänzenden Metall- oder metallisch wirkenden Oberflächen sind unzulässig.

2.4. Die festgesetzte Lärmschutzwand zur L 130 ist mindestens alle 15 m vertikal und in der Höhe zu gliedern. Die Gliederung kann durch Vor- und Rücksprünge, durchgehende Fugen oder auf andere Weise erfolgen, wenn dadurch eine durchgehende optische Trennung erzielt wird.



2.5. Über die Traufe hinausragende Werbeanlagen, mit Ausnahme von Fahnen, sind unzulässig. Ausnahmen für freistehende Werbeanlagen sind zulässig bei Betriebsarten, deren Werbeanlagen diese Höhe in der Regel überschreiten (z. B. Tankstellen, Kfz-Betriebe).

2.6. Leuchtwerbung mit sich bewegendem oder veränderlichem Licht ist unzulässig.

Planzeichenerklärung

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 u. 6 BauNVO)

	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
	Mischgebiete (§ 6 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)




2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,25	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z. B. 0,25 (§ 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)
TH = max 4,5 m	maximal zulässige Traufhöhe (TH), z. B. 4,5 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
FH = max 10,5 m	maximal zulässige Firsthöhe, z. B. 10,5 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)




3. Höchstzulässige Zahl an Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 WE	Höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
------	---

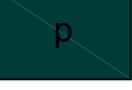

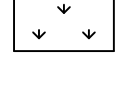
4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

	offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)


5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), hier: Fuß- und Radweg (Schulweg)

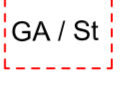


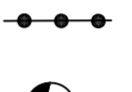


6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
	Naturnahe Grünfläche (vgl. textliche Festsetzung)

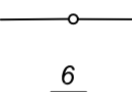
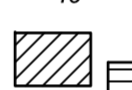
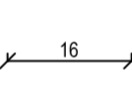
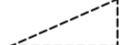

7. Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

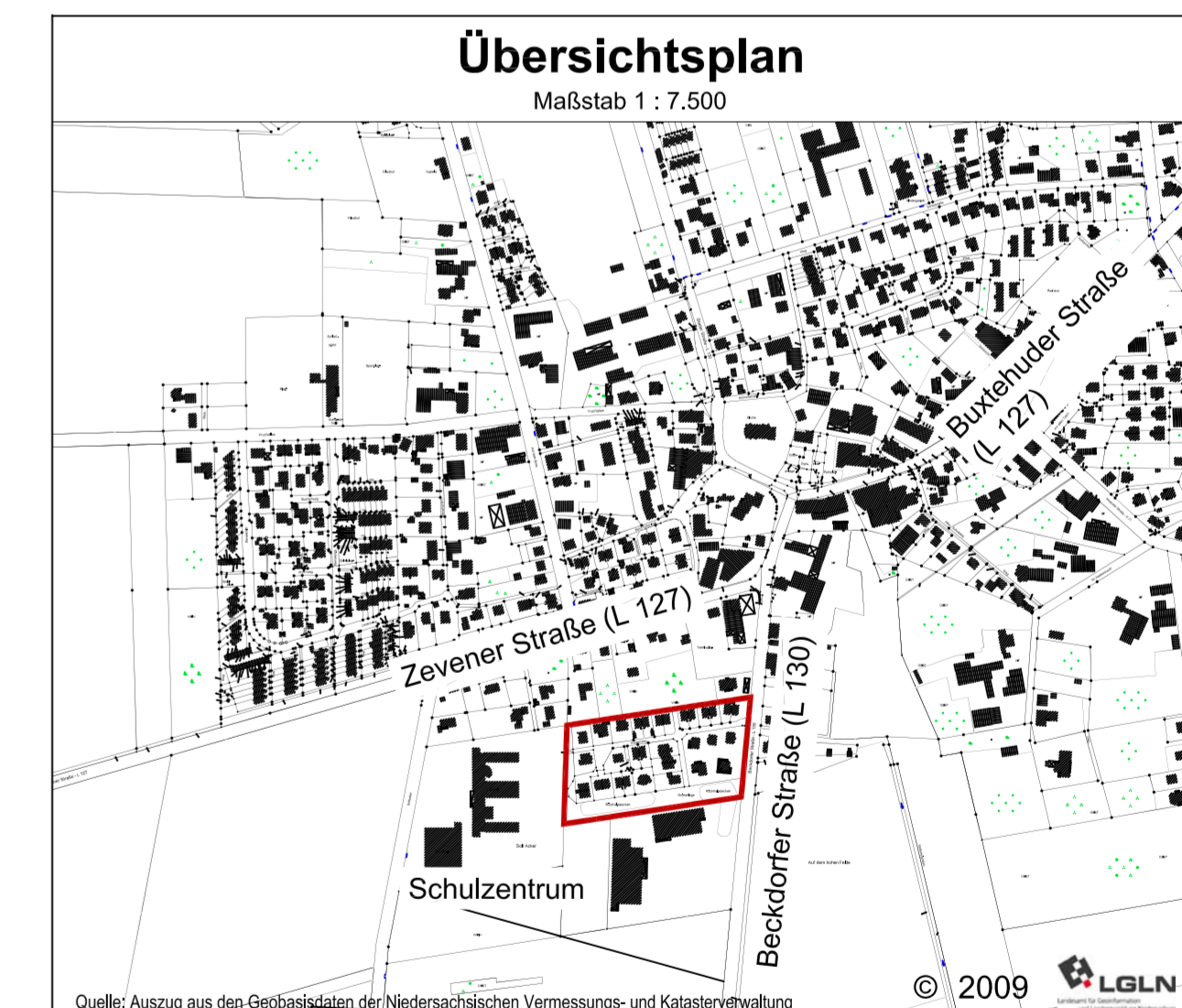
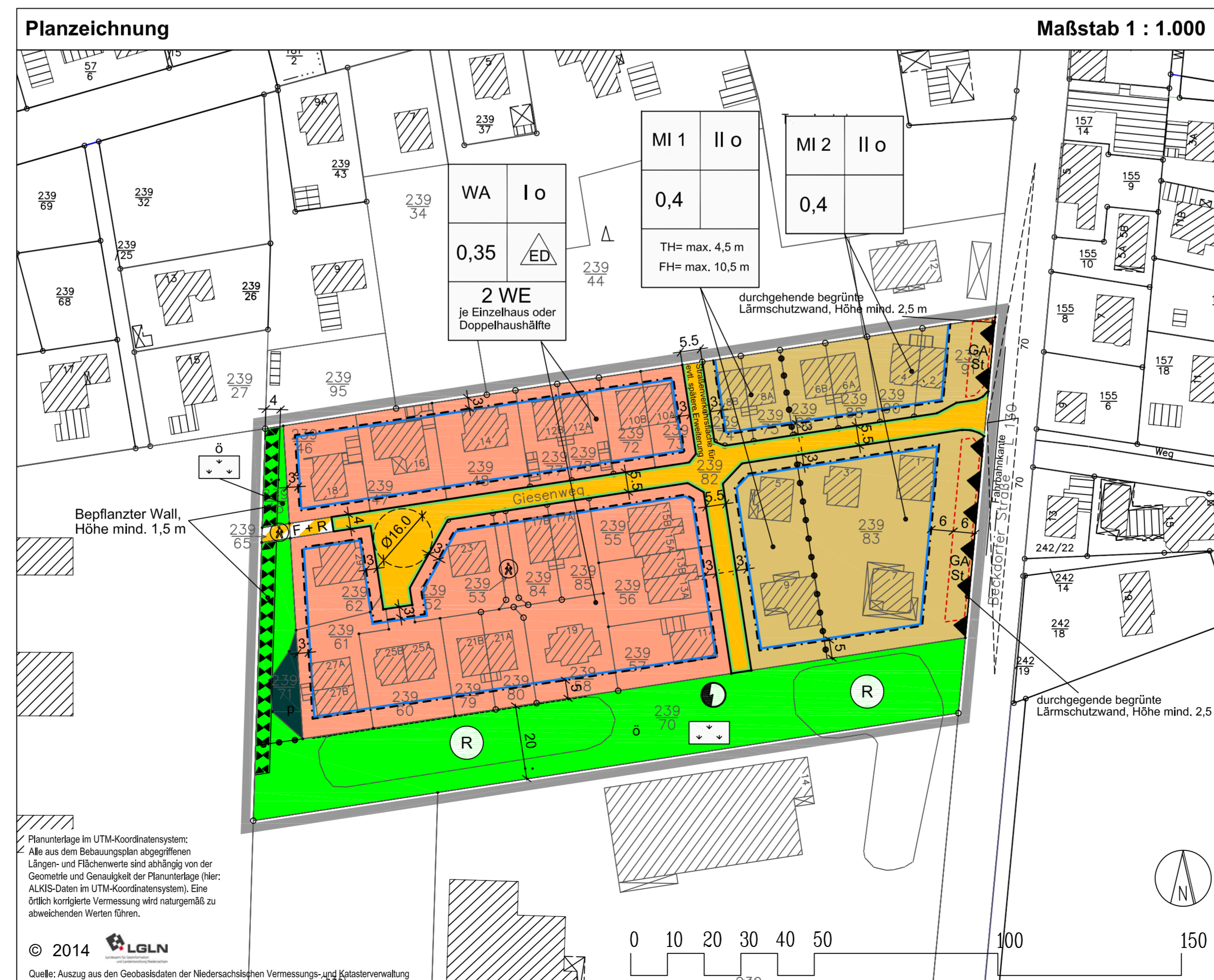
	Regenrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB, vgl. textliche Festsetzung)
---	---

8. Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) und Garagen (GA)
	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: durchgehende begrünte Lärmschutzwand, Höhe mind. 2,5 m
	Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Immissionsschutzwall, bepflanzt, Höhe mind. 1,5 m
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 16 Abs. 5 BauNVO)
	20 kV-Trafostation Gebäudemasse ca. 5 m x 3,4 m, Grundstücksfläche ca. 110 m ²
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Kennzeichnungen ohne Normcharakter

	vorhandene Grundstücksgrenzen
	Flurstücksnummern
	vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden
	Bemaßung in Metern
	Sichtdreieck (außerhalb des Geltungsbereiches)



Gemeinde Apensen
Landkreis Stade

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 "Beckdorfer Straße" mit örtlichen Bauvorschriften

aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Satzung 20-03-2015

Planverfasser:

Gemeinde Apensen
Buxtehuder Straße 27
21641 Apensen
Tel. 04167 91 27 0
Mail: info@apensen.de

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh
Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Tel.: 04144 - 2179 - 10
stadtplanung@cap-plan.de