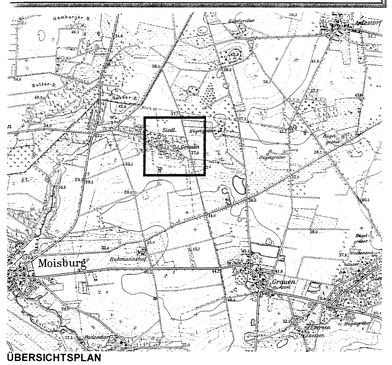
GEMEINDE APPEL

LANDKREIS HARBURG



ÜBERSICHTSPLAN

BEBAUUNGSPLAN „Grauen-Siedlung“

mit Örtlichen Bauvorschriften

AUSFERTIGUNG

FASSUNG: November 2005 (AppKhps-2W)

VERFAHRENSSTAND DIESER FASSUNG	Erläuterungen: ● bereits erfolgt ◐ nicht erforderlich ○ noch offen						
frühzeit. Bürgerbet.	Beteiligung der TöB	öffentliche Auslegung(1)	erneute öff. Auslegung(2)	Prüfung der Anregungen	Satzungs-beschluss	Ergebnis-mitteilung	Bekanntm. des B-Plans
●	●	●	⇔	(1) ● (2) ○	●	●	●

DIPL.-ING. RALF PETERSEN

BERATENDER INGENIEUR · STADTPLANER SRL Mitglied der Ingenieurkammer Niedersachsen

BÜRO FÜR STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Appel diesen Bebauungsplan, bestehend aus dem GELTUNGSBEREICH, den TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, den ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN sowie der ANLAGE, als Satzung beschlossen:

Appel, den 05.10.2006

Bürgermeister

GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Grauen-Siedlung" ergibt sich aus dem anliegenden Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) i.M. 1:2000. Er erfasst vollständig die Flurstücke 1, 2/1, 2/3, 2/4, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/9, 2/10, 9/5, 64/2, 65/2, 69/2, 70/2, 72/2, 73/2, 74/2 und 75/2 sowie eine westliche Teilfläche des Flurstückes 9/4 der Flur 1 in der Gemarkung Appel.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Art der Nutzung

1. Soweit nachfolgend keine abweichenden Festsetzungen getroffen sind, werden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 3 BauNVO als „Reine Wohngebiete“ festgesetzt.
   Dabei wird gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO bestimmt, dass die in § 3 (3) BauNVO benannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.
2. Die nachfolgend nicht als „Wald“ festgesetzten Teile des Flurstücks 2/1 werden als „Wochenendhausgebiete“ festgesetzt.
3. Das Flurstück 74/2 wird als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt.
4. Die als solche im anliegenden Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte gekennzeichneten Flächen werden als „Wald“ festgesetzt. Es handelt sich um das Flurstück 1 sowie Teilstücke der Flurstücke 2/1, 9/4, 64/2, 65/2, 72/2, 73/2 und 75/2.

II. Maß der baulichen Nutzung

1. Auf den Flurstücken 2/3, 2/4, 2/8, 2/9, 2/10, 9/5, 64/2, 65/2, 69/2, 70/2, 72/2, 73/2 und 75/2 ist jeweils ein Wohngebäude auf dem Standort und unter Einschluss des vorhandenen Wohngebäudes zulässig.
2. Die Zahl der Vollgeschosse der Wohngebäude wird auf I festgesetzt.
3. Je Wohngebäude ist eine Grundfläche von maximal 100 m² zulässig.
   Die Grundfläche darf um 30 m² überschritten werden, wenn die Überschreitung ausschließlich für der Hauptanlage zuzurechnende Terrassen und überdachte Freisitze genutzt wird.
4. Je Wohngebäude ist eine Geschossfläche von maximal 110 m² zulässig.
   Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wird dabei festgesetzt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind.
5. Auf dem Flurstück 2/1 sind insgesamt 2 Wochenendhäuser mit einer jeweiligen Grundfläche von maximal 55 m² und ohne Aufenthaltsräume in einem anderen Geschoss als dem Vollgeschoss zulässig. Eins der beiden Wochenendhäuser ist ausschließlich auf dem Standort und unter Einschluss des vorhandenen Wochenendhauses zulässig. Das zweite Wochenendhaus muss innerhalb eines Abstands von 80 m von der öffentlichen Verkehrsfläche (Flurstück 74/2) angeordnet werden.
   Die zulässige Grundfläche darf bei beiden Wochenendhäusern um jeweils 15 m² überschritten werden, wenn die Überschreitung ausschließlich für der Hauptanlage zuzurechnende Terrassen und überdachte Freisitze genutzt wird.
6. Auf dem Flurstück 9/4 ist ein Wochenendhaus mit einer Grundfläche von maximal 30 m² und ohne Aufenthaltsräume in einem anderen Geschoss als dem Vollgeschoss auf dem Standort und unter Einschluss des vorhandenen Wochenendhauses zugeordnet zulässig.
   Die Grundfläche darf um 8 m² überschritten werden, wenn die Überschreitung ausschließlich für der Hauptanlage zuzurechnende Terrassen und überdachte Freisitze genutzt wird.
7. Über die Festsetzungen der obigen Ziffern 1, 5 und 6 hinaus sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Ausnahme der auf Grundlage der Regelungen des Abschnitts V, Ziffern 1 bis 3 möglichen Nebengebäude keine weiteren Gebäude zulässig.

III. Zahl der Wohnungen

Je Wohngebäude ist nur eine Wohnung zulässig.

IV. Höhenlage

1. Zur Festsetzung der Höhenlage der Wohngebäude und der Wochenendhäuser wird die maximal zulässige Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante über der mittleren Höhe der gewachsenen Geländeoberfläche am Standort des Gebäudes bei Wohngebäuden mit 60 cm, bei den Wochenendhäusern mit 20 cm festgelegt.
   Von dieser Festsetzung können bei Wohngebäuden Ausnahmen zugelassen werden, wenn es sich um Gebäudeerweiterungen handelt. Hier darf das in Satz 1 angegebene Maß maximal soweit überschritten werden, bis die Höhenlage der Erdgeschossfußbodenoberkante des neuen Gebäudeteils höchstens dem Niveau der Erdgeschossfußbodenoberkante des vorhandenen Gebäudes entspricht.
2. Zur Sicherstellung eines freien Oberflächenwasserabflusses durch das bestehende Trockental sind nördlich entlang dem als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzten Flurstück 74/2 auf einer durchgehenden Fläche von 10 m Breite Geländeaufhöhungen jeder Art unzulässig. Bezugsniveau ist die ursprüngliche gewachsene Geländeoberfläche. Diese Festsetzung gilt auch für die Teile von Zufahrten, die innerhalb der benannten Fläche liegen. Soweit bereits Geländeaufhöhungen bestehen, müssen diese zurück gebaut werden, wenn der Oberflächenwasserabfluss nicht durch andere Maßnahmen (z.B. durch Geländemulden oder großzügig dimensionierte offene Gräben) ausreichend sichergestellt wird.

V. Nebenanlagen

1. In den „Reinen Wohngebieten“ sind abweichend von § 19 (4) BauNVO die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundfläche von maximal 55 m² einmalig jedem Wohngebäude zugeordnet zulässig. Offene Stellplätze und Zufahrten sind, soweit diese in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden, nicht auf die Grundfläche anzurechnen.

2. In den „Wochenendhausgebieten“ sind abweichend von § 19 (4) BauNVO die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundfläche von maximal 30 m² einmalig jedem Wochenendhaus zugeordnet zulässig. Offene Stellplätze und Zufahrten sind, soweit diese in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden, nicht auf die Grundfläche anzurechnen.
3. Auf dem Flurstück 9/4 sind abweichend von den Regelungen des § 19 (4) BauNVO bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von maximal 8 m² zulässig. Die Nebenanlagen sind nur auf dem Standort und unter Einschluss der vorhandenen Nebenanlage zulässig. Darüber hinaus ist ein offener PKW-Stellplatz mit einer maximalen Größe von 15 m² sowie die zugehörige Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3 m zulässig, soweit diese in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden.
4. Nördlich entlang dem als *öffentliche Verkehrsfläche* festgesetzten Flurstück 74/2 sind auf einer durchgehenden Fläche von 10 m Breite außer durchlässigen Einfriedungen ohne Sockel und Zufahrten keine Nebenanlagen zulässig.

VI. Grünordnung

1. Der festgesetzte Wald ist zu erhalten und zu entwickeln. Bei Abgang ist eine Nachpflanzung mit standortgerechten, heimischen Arten gemäß Pflanzliste (*s. Anhang zur Begründung*) auf der Fläche vorzunehmen, wenn stattdessen nicht eine standortgerechte Naturverjüngung eingetreten ist.
2. Sofern das auf dem Flurstück 2/1 zusätzlich zulässige Wochenendhaus einschließlich aller sonstigen Teile der Hauptanlage sowie den Nebenanlagen ganz oder teilweise die als Wald festgesetzte Fläche in Anspruch nehmen soll, ist dies nur zulässig, wenn für den Wald durch Neuaufforstung an anderer Stelle auf einer Fläche in einer Größe von 1:2 *(Abgang:Ersatz)* Ausgleich geschaffen wird. Hierüber ist mit der Gemeinde eine vertragliche Vereinbarung gemäß § 11 BauGB zu treffen.
3. In den „reinen Wohngebieten“ sind mit Ausnahme von Fichten, Obst- und Ziergehölzen alle Einzelbäume mit einem Mindestdurchmesser von 25 cm, in einer Höhe von 130 cm über dem Boden gemessen, zu erhalten und zu pflegen.
   Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit großkronigen Laubbäumen aus standortgerechten und einheimischen Arten gemäß Pflanzliste (*s. Anhang zur Begründung*) im Verhältnis 1:3 (*Abgang:Ersatz*) vorzunehmen, wobei im Wurzelbereich jedes anzupflanzenden Baumes eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen ist.
4. Private Stellplatz- und Zufahrtsbefestigungen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
5. Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

I. Dächer

1. Bei Wohngebäuden und Wochenendhäusern sind nur geneigte Dächer zulässig. Der Neigungswinkel wird bei Wohngebäuden zwischen 15° und 40° und bei Wochenendhäusern zwischen 15° und 28° festgelegt.
   Bei Garagen, Carports, Nebengebäuden ohne Feuerstätten und Aufenthaltsräume und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind darüber hinaus auch Flachdächer zulässig.
2. Die Wohngebäude und Wochenendhäuser sind in Richtung der Hauptfirstlinie zu strecken.
3. Bei sämtlichen Gebäuden sind Drempel, Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht zulässig.
4. Als Dachdeckungsmaterial sind bei Wohngebäuden nur Tonziegel, Betondachsteine und Reet zulässig.
5. Die Dacheindeckungen sämtlicher Gebäude sind in roten, braunen Farbtönen oder anthrazitfarben auszuführen.
6. Soweit bei vorhandenen Gebäuden Abweichungen von den Bauvorschriften der obigen Nr. 1 - 5 bestehen, kann als Ausnahme auf die Umsetzung der Regelungen im Zuge von Umnutzungen, Umbauten oder Erweiterungen verzichtet werden, wenn damit im Vergleich zu den beantragten Maßnahmen ein relativ hoher baulicher Aufwand verbunden wäre.

II. Außenwände

1. Als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände von Wohngebäuden und Wochenendhäusern sind nur zulässig
   - Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen in roten, rotbraunen und weißen Farbtönen,
   - sichtbares Holzfachwerk in braunen und dunkelgrünen Farbtönen mit Ausfachung als Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen in roten, rotbraunen und weißen Farbtönen,
   - Putz in weißen Farbtönen,
   - Holzverschalungen und Holzblockbohlen in braunen und dunkelgrünen Farbtönen.

   Das Format der zu verwendenden Ziegelsteine darf maximal dem Normalformat gemäß DIN 105 entsprechen.
2. Bei sämtlichen Gebäuden sind Außenwandmaterialien, die andere vortäuschen, nicht zulässig.

III. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur ohne Sockel und bis zu einer Höhe von 1,50 m als Holzzäune, als Feldsteinmauern oder als lebende Hecken zulässig. Zäune müssen für Kleintiere durchlässig sein.

Soweit Wald unmittelbar an die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes stößt sowie auf dem Flurstück 9/4 sind Einfriedungen nicht zulässig.

IV. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.

V. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer den Abschnitten I-IV dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

HINWEIS:
Auf Grundlage der Überleitungsvorschriften des EAG-Bau wird das Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach der bis zum 20. Juli 2004 geltenden Fassung der Vorschriften des Baugesetzbuches zu Ende geführt.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

DIPL.-ING. RALF PETERSEN

BERATENDER INGENIEUR · STADTPLANER SRL Mitglied der Ingenieurkammer Niedersachsen

BÜRO FÜR STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN

Seevetal-Wittenberg, den 04.10.2006

Planverfasser

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.02.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.02.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.06.2005 dem Entwurf des Bebauungsplans und der zugehörigen Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.07.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der zugehörigen Begründung haben vom 28.07.2005 bis 01.09.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BBauG öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.07.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Appel, den 05.10.2006

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB am 13.07.2006 im Amtsblatt für den Landkreis Harburg bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan und die Gemeindliche Teilungssatzung sind damit am 14.07.2006 rechtsverbindlich geworden.

Appel, den 05.10.2006

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit Örtlichen Bauvorschriften sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Appel, den

Bürgermeister

DIPL.-ING. RALF PETERSEN
BERATENDER INGENIEUR · STADTPLANER SRL
BÜRO FÜR STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN
Lindenstr. 39 Telefon 04105/3883
21218 Seevetal Telefax 04105/10735

04/05/2005

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- WR — Reine Wohngebiete
- SO — Wochenendhausgebiete
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Wald
- Fläche ohne Nebenanlagen und ohne Geländeaufhöhungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ANLAGE zum Bebauungsplan "Grauen-Siedlung"

Auszug aus der ALK M. 1:2000