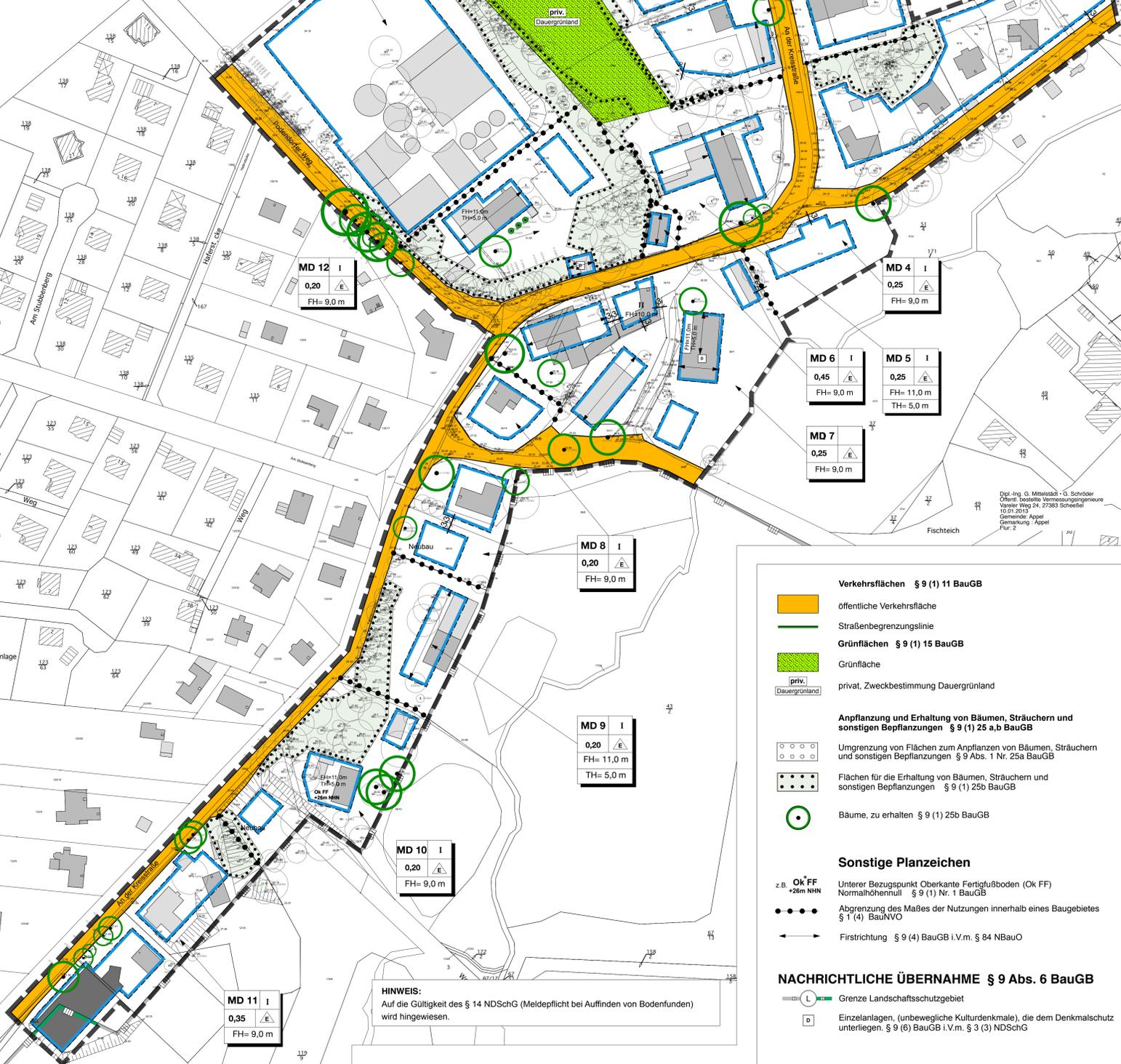


# SATZUNG DER GEMEINDE APPEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN "DORFKERN APPEL" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

## PLANZEICHNUNG TEIL A

M 1 : 1000

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)



**HINWEIS:**  
Auf die Gültigkeit des § 14 NDSchG (Meldepflicht bei Auffinden von Bodenfunden) wird hingewiesen.

### ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A1

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
- MD** Dorfgebiete § 5 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
- z.B. **0,25** Grundflächenzahl § 16 BauNVO
- z.B. **I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO
- z.B. **FH = 11,0 m** zulässige Firsthöhe § 16 BauNVO
- z.B. **TH = 5,0 m** zulässige Traufhöhe § 16 BauNVO
- Bauweise und Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB**
- nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO
- Baugrenzen § 23 BauNVO**

- Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB**
- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB**
- Grünfläche
- priv. Dauergrünland
- Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 a,b BauGB**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25b BauGB
- Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB
- Sonstige Planzeichen**
- z.B. **Ok FF +26m NHN** Unterer Bezugspunkt Oberkante Fertigfußboden (Ok FF) Normalhöhennull § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- Abgrenzung des Maßes der Nutzungen innerhalb eines Baugebietes § 1 (4) BauNVO
- Firstrichtung § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 Abs. 6 BauGB

- Grenze Landschaftsschutzgebiet
- Einzelanlagen, (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen. § 9 (6) BauGB i.V.m. § 3 (3) NDSchG

### DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksbezeichnung
- Vorhandene Gebäude
- Alle Maße sind in Meter angegeben

## TEXT TEIL B

- 1.0 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
  - 1.1 In den Dorfgebieten sind Tankstellen gem. § 5 (2) Nr. 9 BauNVO unzulässig.
  - 1.2 Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsgaststätten gem. § 5 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)
  - 1.3 Im MD L sind nur der Landwirtschaft dienende Betriebsgebäude und Nebenanlagen zulässig.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
  - 2.1 Der obere Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude. Der Traufpunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Mauerwerksfucht und Dachunterkante. Der untere Bezugspunkt (+ 0,00 m) für beide Höhen ist die Oberkante der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfurche (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
  - Hinweis:** Für Grundstücke die höher oder niedriger liegen, muss zum Entwurf ein unterer Bezugspunkt noch festgelegt werden
  - 2.2 Die in der Planzeichnung angegebenen maximal zulässigen Firsthöhen können ausnahmsweise von Gebäudeteilen, die im Verhältnis zum gesamten Baukörper nur von untergeordneter Größe sind, wie z. B. Schornsteinen und Lüftungsliegen, um bis zu 2,00 Meter überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
  - 2.3 Zur Installation von Solaranlagen darf die in der Planzeichnung angegebene Firsthöhe um maximal 0,5 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
- 3.0 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
  - 3.1 Die festgesetzten Baugrenzen können durch Terrassen überschritten werden.
  - 3.2 Im MD 9 kann bei Erhalt des historischen Bestandsgebäudes von der festgesetzten überbaubaren Fläche abgewichen werden.
- 4.0 Grundstücksgröße § 9 (1) Nr. 3 BauGB**
  - 4.1 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 1.000 m<sup>2</sup>.
  - 4.2 Bestehende Grundstücke, die die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten, sind von der Regelung der Mindestgrundstücksgröße ausgenommen. Eine weitere Reduzierung der Grundstücksgröße ist nicht zulässig.
- 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB**
  - 5.1 **Hinweis:** Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden zum Entwurf ergänzt.
- 6.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a+b BauGB**
  - 6.1 Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei ihrem Abgang zu ersetzen. Im Wurzelbereich der Bäume (Kronentraufe plus 1,50 m) sind keine neuen Versiegelungen oder Aufschüttungen vorzunehmen. Im Falle eines Abgangs der Gehölze sind nach Maßgabe des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
  - 6.2 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind... **Hinweis:** Wird durch PGL ggf. zum Entwurf ergänzt.
  - 6.3 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine flächendeckende und dichte Bepflanzung aus standort- und gebietsweises Laubgehölzen anzulegen, durch eine fachgerechte Pflege zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzpflanzung ist mit einem Mengenteil von 30 % Bäumen und mit einem Mengenteil von 70 % Sträuchern zu setzen (Pflanzenliste und Pflanzenqualitäten siehe Fachbeitrag zur Eingriffsregelung). Es ist ein Laubgehölz pro 1,5 m<sup>2</sup> Fläche zu pflanzen. Die Pflanzflächen sind in den ersten 5 Jahren durch einen durchgängigen Wildschutzzaun zu schützen. Danach ist der Verbleib des Zauns zu entfernen. Im Falle eines Abgangs der Gehölze ist für Ersatz zu sorgen.
- 7.0 Örtliche Bauvorschrift § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO**
  - 7.1 Fassaden
    - Für die Fassaden der Hauptgebäude sind nur Verblend- und Klinkerwerk in einem roten - rotbraunem Farbton zulässig (RAL-Farbtöne: vgl. Hinweise in der Begründung). Vollverglaste Wintergärten sind zulässig.
    - Teilflächen von bis zu 30 % der Gesamtfassadenflächen je Fassadenseite sind aus anderen Materialien und Farben zulässig.
  - 7.2 Dach
    - Bei den Hauptgebäuden sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 35° zulässig. Solarmodule auf Dachflächen sind zulässig.
    - Bei den Hauptgebäuden sind die Dächer mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachplatten (RAL-Farbtöne: vgl. Hinweise in der Begründung) einzudecken. Reetdächer sind zulässig.
    - Die Eindeckung der Dachflächen mit glänzenden Dachplatten ist unzulässig.
  - 7.3 Von den Festsetzungen 7.1 und 7.2 kann für landwirtschaftliche Betriebsgebäude und gewerblich genutzte Betriebsgebäude abgewichen werden.
  - 7.4 Werbeanlagen
    - Werbeanlagen im Sinne des § 50 NBauO sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Wechsellicht sind unzulässig.
  - 7.5 Zuwerdhandlungen gegenüber den örtlichen Bauvorschriften können mit einer Geldbuße gem. § 80 (5) NBauO geahndet werden (§ 80 (3) NBauO).

**Hinweis:**  
Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:  
Vermeidung des Verlustes von Vogelbruten  
Der Rückschnitt, die Fällung und die Rodung von Gehölzen darf nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und 28.02. eines jeden Jahres - also außerhalb der Brutzeit von Vogelarten der Hecken und Gebüsche - erfolgen, um unmittelbare Verluste von Vogelbruten zu vermeiden (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).  
Vermeidung des Tötens von Fledermäusen  
Um das Töten von Fledermäusen zu vermeiden, dürfen größere Gehölze (Stammdurchmesser ab ca. 30 cm) nicht innerhalb der Quartierzeiten von Fledermäusen vom 01. Dezember bis 28. Februar entfernt werden. Vor Beginn der Baumfällungen sind für jeden entfallenden potenziellen Fledermaus-Quartierbaum 3 Fledermauskästen an benachbarten Bäumen anzubringen. Die Beurteilung potenzieller Fledermaus-Quartierbäume ist durch einen Biologen jeweils zuvor vorzunehmen.

## VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Appel hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans "Dorfkern Appel" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... öffentlich bekanntgemacht worden.

Appel, den .....  
Bürgermeister

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 500  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2014 **LGLN**  
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion (Lüneburg)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.04.2014). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Scheeßel, den .....  
Öffentl. best. Vermessungsingenieur  
Dipl.-Ing. D. Mittelstädt

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom Büro Architektur und Stadtplanung, Baum - Schwormstedt GbR, Graumannsweg 69, 22087 Hamburg.  
Hamburg, den .....  
Planverfasser

**Öffentliche Auslegung**  
Der Rat der Gemeinde Appel hat in seiner Sitzung am ..... 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 ..... öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Appel, den .....  
Bürgermeister

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

Appel, den .....  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Harburg öffentlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Appel, den .....  
Bürgermeister

**Verletzung von Form- und Verfahrensvorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Form- und Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Appel, den .....  
Bürgermeister

**Mängel der Abwägung**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung gem. § 215 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Appel, den .....  
Bürgermeister

## SATZUNG DER GEMEINDE APPEL über den BEBAUUNGSPLAN "DORFKERN APPEL" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

FÜR DAS GEBIET:

"Bebauung südlich und südöstlich der Kreisstraße K31, Bebauung zwischen Podendorfer Weg und Kreisstraße K31 und Bebauung nördlich der Straße Am Daudiek"

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG**  
Baum - Schwormstedt GbR  
22087 Hamburg, Graumannsweg 69  
Tel. 040 / 44 14 19  
Fax. 040 / 44 31 05

Vorentwurf  
14.04.2015 (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)