

# SATZUNG DER GEMEINDE SAUENSIEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9A "Erweiterung Gewerbegebiet Sittenser Straße"

## MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

### Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Nds. Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 der Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) hat der Rat der Gemeinde Sauensiek diesen Bebauungsplan Nr. 9A "Erweiterung Gewerbegebiet Sittenser Straße", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Sauensiek, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister) \_\_\_\_\_ (Gemeindedirektor)

### Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Sauensiek hat in seiner Sitzung am **07.10.2013** die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9A "Erweiterung Gewerbegebiet Sittenser Straße" beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am **02.01.2014** ortsüblich bekannt gemacht.

Sauensiek, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, ©2013

**Landesamt 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 04.11.2013). 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 - Katasteramt Stade)

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:  
Cappel + Kranzhoff, Stadtentwicklung und Planung GmbH  
Poststr. 27, 21709 Himmelforten, Tel 04144-2179 10 Fax 04144-2179 11

Himmelforten, den \_\_\_\_\_ (Stadtplaner)

**Öffentliche Auslegung**  
Der Rat der Gemeinde Sauensiek hat in seiner Sitzung am **31.03.2014** dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **09.04.2014** ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom **28.04.2014** bis **30.05.2014** gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Sauensiek, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

**Erneute öffentliche Auslegung**  
Der Rat der Gemeinde Sauensiek hat in seiner Sitzung am **09.02.2015** dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **23.02.2015** ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom **02.03.2015** bis **14.04.2015** gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Sauensiek, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Sauensiek hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am **27.04.2015** als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sauensiek, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

**In-Kraft-Treten**  
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB am **21.05.2015** ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Sauensiek, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

**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.

Sauensiek, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

### Textliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Gewerbegebiet dient gem. § 8 Abs. 1 BauNVO der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Betrieben. Nicht zulässig sind somit beispielsweise Betriebe der Abfallsammlung, -lagerung, -sortierung oder -verwertung sowie Betriebe mit erhöhtem Zu- und Abgangsverkehr oder anderweitig lärm- oder geruchsintensive Betriebe.

1.2 Im Gewerbegebiet gelten hinsichtlich der gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen folgende Einschränkungen: Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

1.3 Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 3 der BauNVO genannten Nutzungen, d.h. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.4 In den Gewerbegebieten (GE) sind Groß- und Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist der Verkauf von vor Ort produzierten Waren und Produkten.

#### 2. Bauweise

In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

#### 3. Überbaubare Grundstücksfläche

Nebenanlagen, die Gebäude sind, dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

#### 4. Höhe baulicher Anlagen

Die Traufhöhe im Gewerbegebiet beträgt maximal 8 m, die Firsthöhe maximal 12 m. Bezugspunkt der Höhenmessung ist die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenschnitts. Unter der Traufhöhe ist die Höhe der Schnittkante zwischen Oberkante der Dachhaut mit der Außenfläche der aufgehenden Wand zu verstehen.

#### 5. Grünordnung

5.1 Die Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen ist fünfjährig mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen in einer Breite von 8,5 m zu bepflanzen. Zwischen und in den Reihen ist ein Abstand von max. 1,5 m einzuhalten. In den mittleren Reihen werden Hainbuchen und Stieleichen im Abstand von 6 m als Heister gepflanzt.

5.2 Die Pflanzqualität der Sträucher hat mindestens zu betragen: 1x verpflanzt, 70-90 cm hoch. Die Pflanzqualität der Heister hat mindestens zu betragen: 2x verpflanzt, 150-250 cm. Für die Strauchpflanzungen sind folgende Gehölze zu verwenden: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Aspe (*Populus tremula*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Eingriffeliger-Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarzer-Holunder (*Sambucus nigra*), Hartiegel (*Cornus sanguinea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Wildbirne (*Pyrus pyrastris*), Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenkirschen (*Eurovynus europaeus*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Ohrweide (*Salix aurita*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*, jedoch nur in geringer Stückzahl). Nadelgehölze sind nicht zulässig. Die gesamte Fläche ist mit einem 1,6 m hohen Knotenflechtzaun für mindestens 5 Jahre einzuzäunen.

5.3 Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität auf demselben Grundstück zu schaffen.

### Örtliche Bauvorschriften

#### 1. Werbeanlagen

Über die Traufe herausragende und mit wechselndem, sich bewegendem Licht versehene Werbeanlagen sind unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 8 m nicht überschreiten.

#### 2. Lagerung auf dem Grundstück

Schüttungen, Stapelungen und Lagerungen im Freien dürfen eine Höhe von 8 m über der mittleren Höhe des zugehörigen Straßenschnitts nicht überschreiten. Von Grünflächen und Anpflanzflächen ist ein Abstand von mind. 3 m zu halten.

#### 3. Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

### Hinweise

#### Archäologie

Alle Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bauarbeiten und Erdbarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Stade mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

#### Artenschutz

Die Baufeldräumung zur Herstellung der Erschließungsstraße und Bauflächen sollte im Zeitraum zwischen dem 1. September und dem 28. Februar erfolgen. Bei Bauarbeiten, die Anfang März bis Ende August begonnen werden, ist durch die Begehung eines Fachkundigen festzustellen, dass in den betreffenden Flächen keine Brutgeschäfte von bodenbrütenden Vögeln stattfinden oder begonnen werden. Die Bauarbeiten haben unverzüglich nach der Begehung zu beginnen. Ergänzend sollten vor Beginn der Bauarbeiten sog. Maßnahmen zur Vergrämung durchgeführt werden, um eine Ansiedlung bodenbrütender Vögel zu unterbinden.

Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gem. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten.

### Planzeichenerklärung

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

#### Art der baulichen Nutzung

**GE** Gewerbegebiet (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 8 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

#### Maß der baulichen Nutzung

**0,6** Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)  
**0,8** Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

**TH max** Traufhöhe in Metern als Höchstmaß (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

**FH max** Firsthöhe in Metern als Höchstmaß (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**a** abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)  
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

#### Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Strassenbegrenzungslinie (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### Grünflächen

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

#### Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen gemäß den textlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a.) BauGB, vgl. textl. Festsetzungen)

#### Sonstige Planzeichen

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

#### Nutzungsschablone

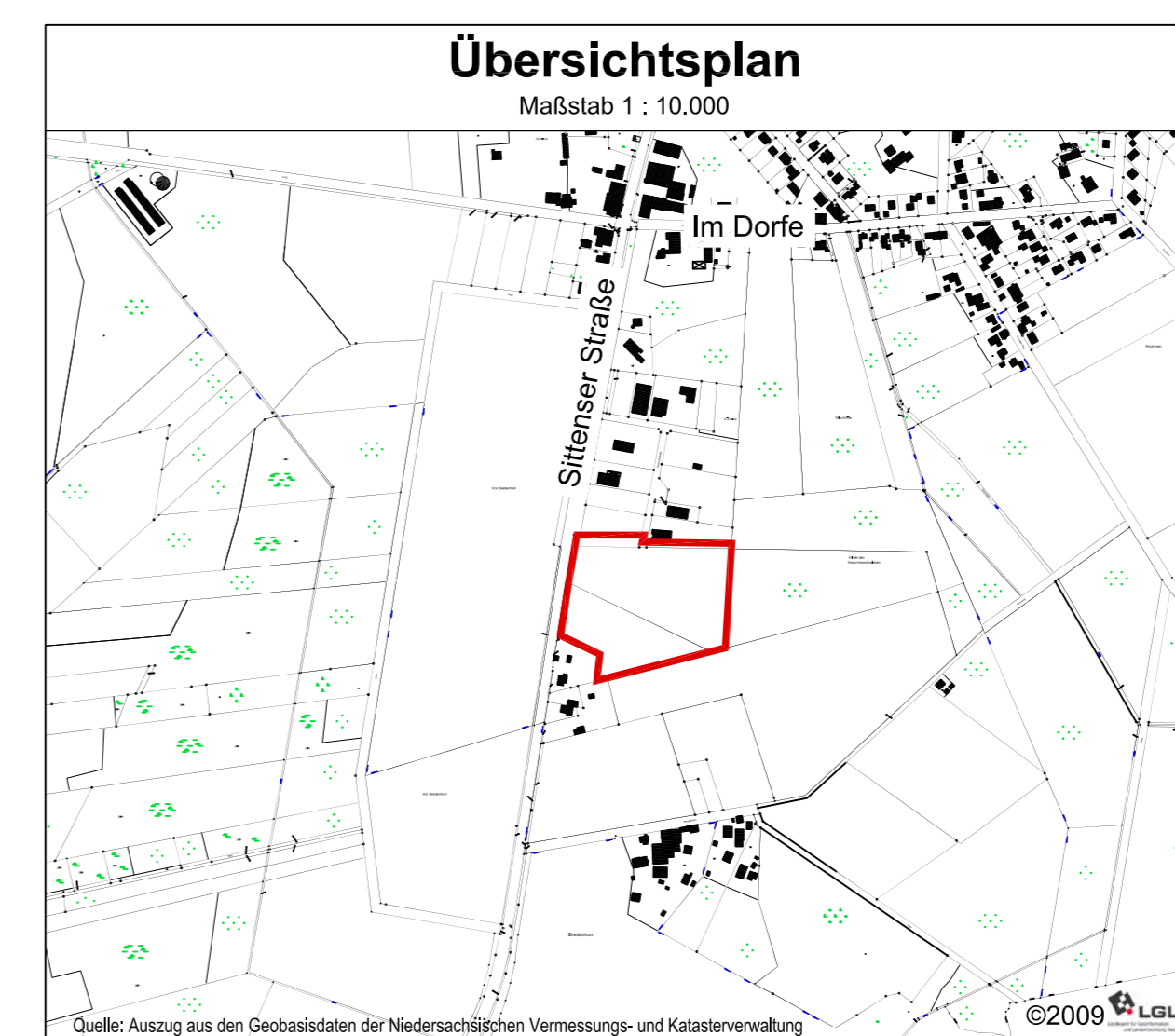
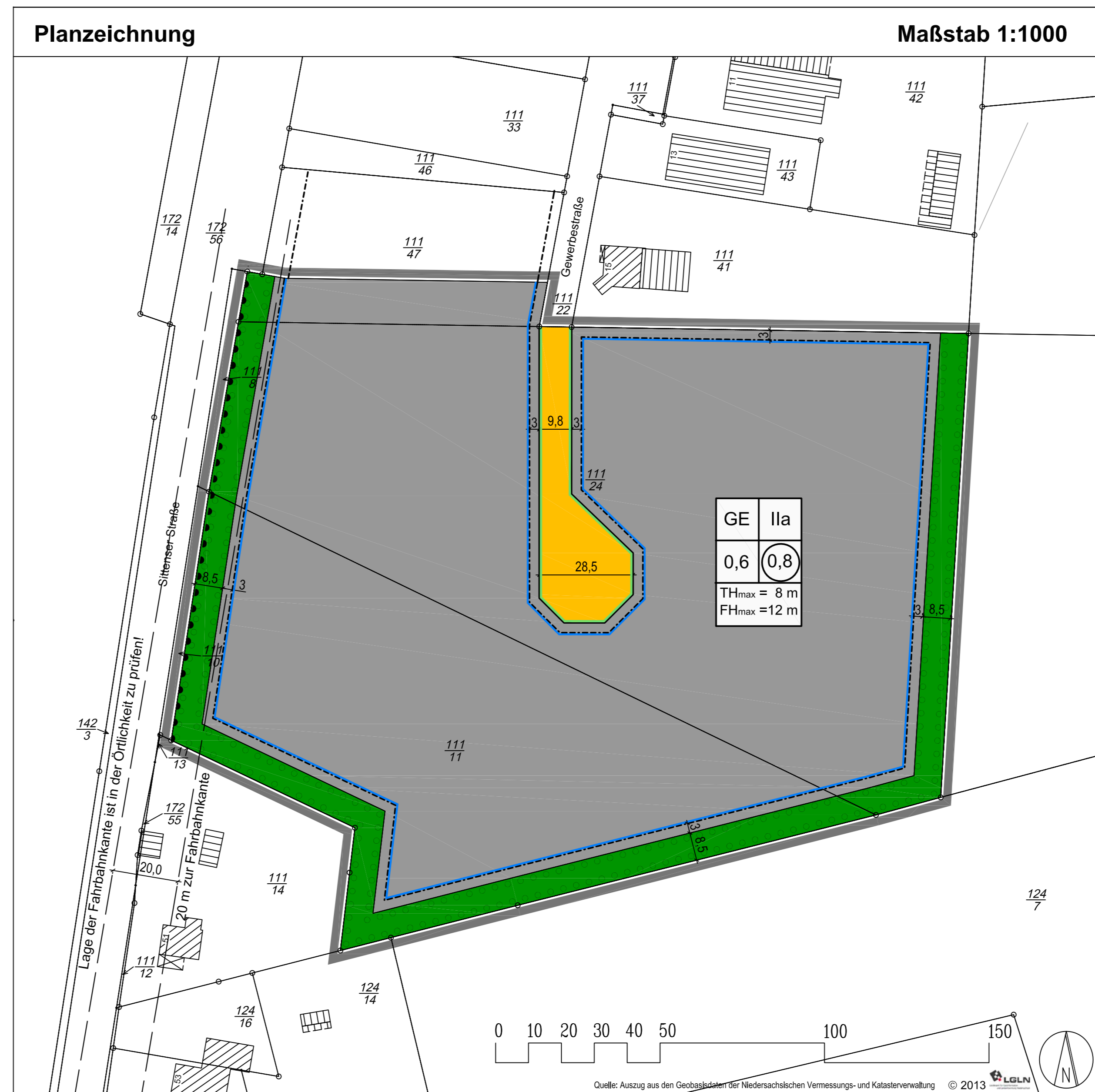
Art der baulichen Nutzung	zuf. Zahl der Vollgeschosse/ Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
zulässige Traufhöhe	zulässige Firsthöhe

#### Nachrichtliche Übernahmen

Bauverbotszone (20 m zur Fahrbahnkante)

#### Kennzeichnungen ohne Normcharakter

$\frac{6}{49}$  Flurstücksnummer  
vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden  
Bemaßung in Metern  
bestehende Baugrenze (Bebauungsplan Nr. 9)



Gemeinde Sauensiek  
Landkreis Stade

**Bebauungsplan Nr. 9A**  
**"Erweiterung Gewerbegebiet Sittenser Straße"**  
mit örtlichen Bauvorschriften

M. 1:1.000  
Satzung April 2015

**Auftraggeber:**  
Gemeinde Sauensiek  
Im Dorfe 27  
21644 Sauensiek  
Telefon: 04169 9190-11  
Telefax: 04169 9190-12

**Planverfasser:**  
cappel + kranzhoff  
stadtentwicklung und planung gmbh

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