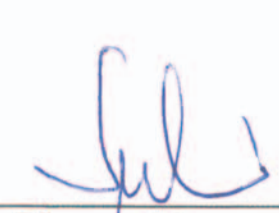


Satzung der Gemeinde Sauensiek über den Bebauungsplan Sauensiek Nr. 10 "Ortsmitte" mit örtlichen Bauvorschriften

M 1 : 1.000

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

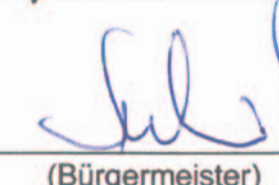
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Sauensiek diesen Bebauungsplan Sauensiek Nr. 10 "Ortsmitte", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Sauensiek, den 03.08.2001

 Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.02.2001 die Aufstellung des Bebauungsplans Sauensiek Nr. 10 "Ortsmitte" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.02.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Sauensiek, den 03.08.2001

 (Bürgermeister)

Planunterlage


Kartengrundlage:
 Liegenschaftskarte: Gemarkung Sauensiek, Flur 1
 Maßstab: 1:1.000
 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 1. Juli 2001). 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.

Buxtehude, den 07. AUG. 2001

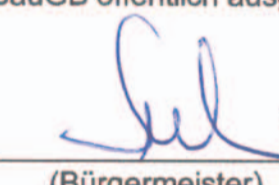
 (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
 Cappel Architekten + Planer
 Poststr. 27, 21709 Himmelpforten
 Tel 04144-1526 Fax -1016

Himmelpforten, den 16. JULI 2001

 (Stadtplaner)

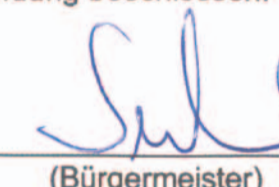
Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.03.2001 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 14.03.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 22.05.2001 bis 29.06.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sauensiek, den 03.08.2001

 (Bürgermeister)


Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.07.2001 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sauensiek, den 03.08.2001

 (Bürgermeister)


Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.11.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 22.11.2001 rechtsverbindlich geworden.

Sauensiek, den 04.02.2002

 (Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

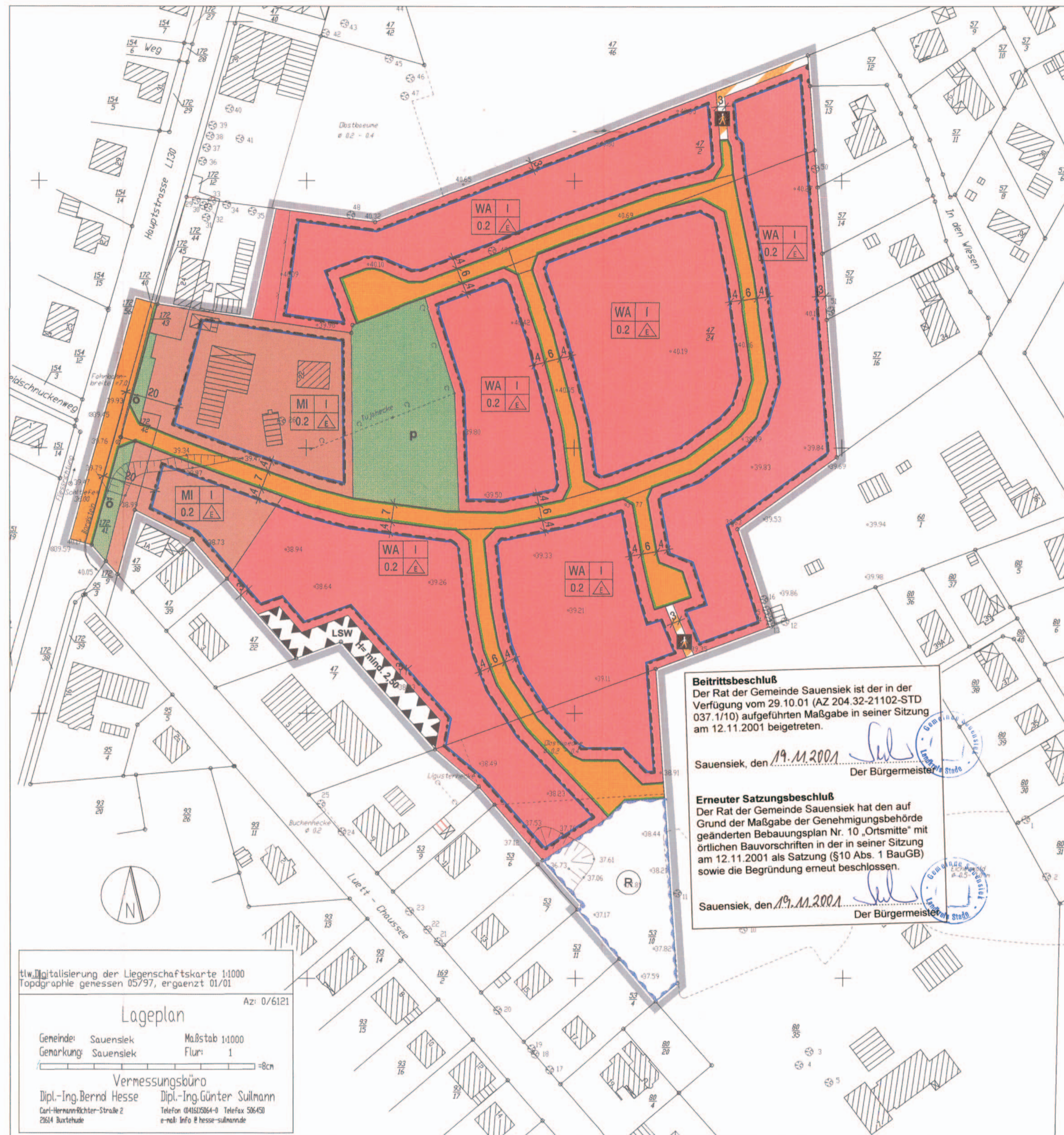
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Sauensiek, den 06.06.2003

 (Bürgermeister)

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Sauensiek, den _____
 (Bürgermeister)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO; vgl. textliche Festsetzungen)
 - MI** Mischgebiete (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 6 BauNVO; vgl. textliche Festsetzungen)
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,2** Grundflächenzahl (GRZ) (entspr. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (entsprechend § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- E** offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (entsprechend § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze** (entsprechend § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen**
- Strassenverkehrsflächen** (entsprechend § 9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)
 - Strassenbegrenzungslinie** (entsprechend § 9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung = Fuß- und Radweg** (entsprechend § 9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** (entsprechend § 9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche und private Grünflächen**
- ö** Öffentliche Grünfläche = Verkehrsbegleitgrün (entsprechend § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
 - P** Private Grünfläche = Garten (entsprechend § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- R** Regenrückhaltebecken (entsprechend § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans** (entsprechend § 9 Abs. 7 BauGB)
 - LSW** Umgrenzung der Fläche für einen bepflanzten Lärmschutzwall, mit Höhenfestsetzung (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, Bepflanzung vgl. textliche Festsetzung)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	zul. Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise

Textliche Festsetzungen

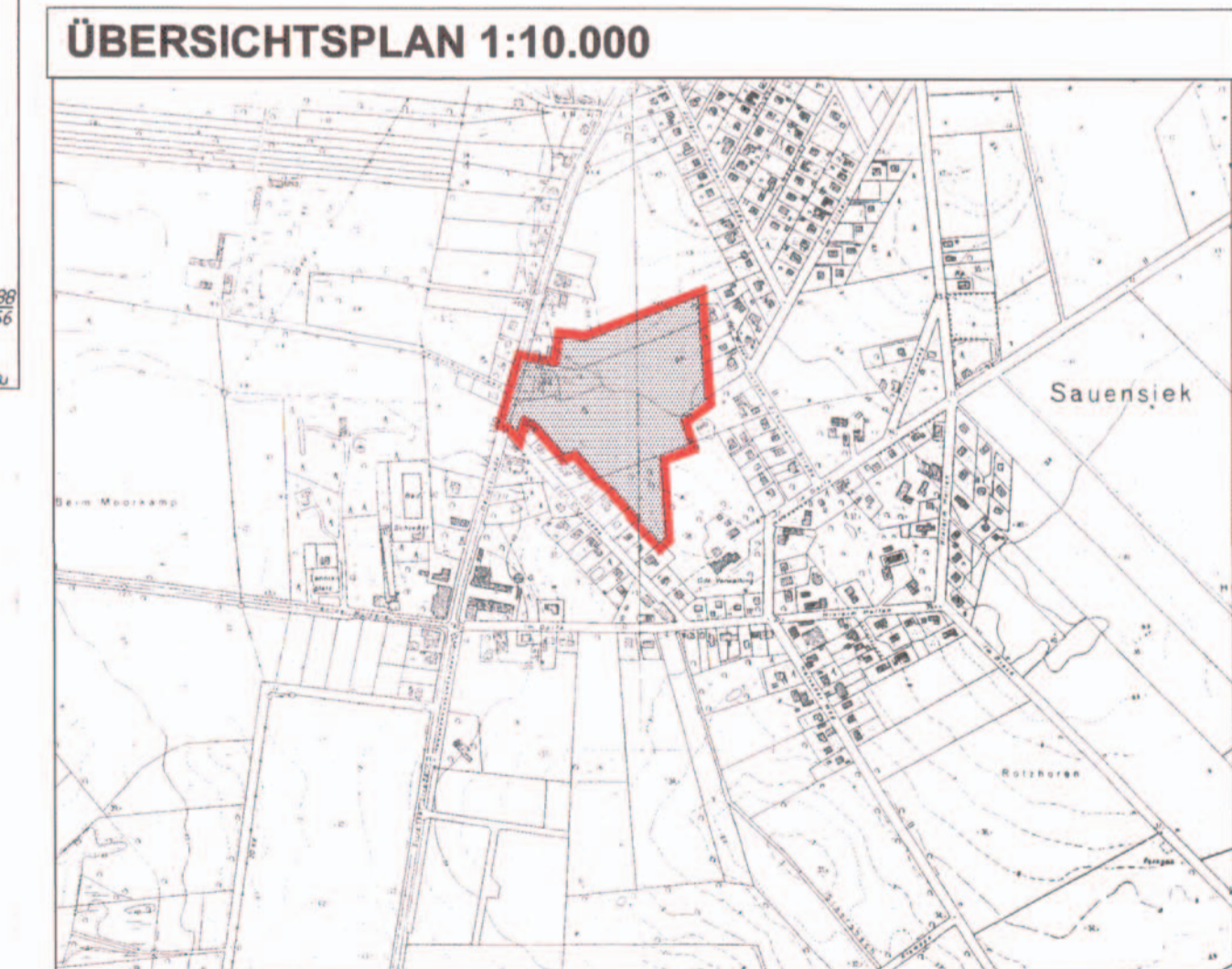
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB, § 4 BauNVO)
 - Allgemeine Wohngebiete (WA)**
 - Die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) BauNVO).
 - Mischgebiete (MI)**
 - Die in § 6 (2) Ziff. 6 bis 8 BauNVO genannten Nutzungen sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
 - Die in § 6 (3) BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) BauNVO).
- Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, die Gebäude sind, müssen einen Abstand von 4,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- Mindestgrundstücksgröße** (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
 - Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 600 m² je Einzelhaus.
- Stellplätze** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
 - Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
- Zulässige Zahl der Wohnungen** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 - In Einzelhäusern sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.
- Grünordnung** (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25a.) BauGB)
 - Auf jedem Grundstück ist ein standortgerechter, heimischer Laubbau zu pflanzen. Hierfür kommen in Frage: Erle, Esche, Weide, Eiche, Birke oder ein Obstbaum (alte, hochstämmige Sorte).
 - Nadelgehölze sind nur als Einzelgehölze zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.
 - Der Lärmschutzwall ist mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Je 2 qm der zu bepflanzen Flächen ist mindestens ein Laubgehölz zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Für diese Pflanzungen sind folgende Gehölze zulässig: Eiche, Birke, Kastanie, Linde, Rotbuche, Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Holunder, Gemeiner Schneeball, Schlehe, Brombeere, Vogelbeere und Haselnuß. Die Gemeinde wird zur Durchsetzung nötigenfalls § 178 BauGB (Pflanzgebot) anwenden.

Örtliche Bauvorschriften (§ 56 NBauO)

- Außenwände**
 - Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ist Verblendmauerwerk, weißer Putz oder naturfarbenes Holz zu verwenden. Diese Vorschriften gelten nicht für bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports.
- Dächer**
 - Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad zugelassen. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports, können auch mit flachen Dächern oder Flachdächern versehen werden, sofern ihre jeweilige Grundfläche 45 qm nicht überschreitet.
 - Für die Dacheindeckung ist nur Material mit matter Oberfläche in den Farben rot, braun oder anthrazit zulässig.

Hinweise zum Immissionsschutz:

- Verkehrslärm:**
 Die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" von tags/nachts 55/45 dB(A) für allgemeine Wohngebiete und 60/55 dB(A) für Mischgebiete können aufgrund des bestehenden Verkehrslärms nicht immer eingehalten werden.
 WA: Die Werte werden derzeit in einem Bereich bis zu 100 m von der Fahrbahn der L 130 überschritten. Die Überschreitung beträgt innerhalb der Baugrenzen bis zu 5 dB(A) tagsüber und bis zu 4 dB(A) nachts.
 MI: Die Werte werden derzeit in einem Bereich bis zu 45 m von der Fahrbahn der L 130 überschritten. Die Überschreitung beträgt innerhalb der Baugrenzen bis zu 4 dB(A) tagsüber und bis zu 3 dB(A) nachts.
 Beim Neubau, Anbau oder wesentlichen Umbau etc. von schutzbedürftigen Bauten müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 hergestellt werden. Dies ist im Einzelfall nachzuweisen.
- Gewerbliche Immissionen:**
 Im Umfeld der dörflichen (Landmaschinen-)Schlosserei in der Lüt-Chaussee können im Einzelfall saisonal bedingte, seltene Ereignisse nach § 7.2 der TA Lärm nicht gänzlich ausgeschlossen werden.



Gemeinde Sauensiek
 Landkreis Stade

Bebauungsplan Sauensiek Nr. 10 "Ortsmitte"
 mit örtlichen Bauvorschriften

Bezirksregierung Lüneburg
 Genehmigt gemäß Verfügung vom heutigen Tage
 201.32 - 2102 - 170 027.1 / 40
 mit Anlagen / Maßgaben / Hinweise
 Lüneburg, den 24.10.2001
 Im Auftrage

Maßstab 1:1.000

Planverfasser:
 cappel
 architekten + planer
 Poststr. 27, 21709 Himmelpforten
 Tel. 04144-1526, Fax 04144-1016

Stand: 12.07.2001