

Satzung der Gemeinde Sauensiek über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wiegern Nr. 9 "Gewerbebetrieb Bösch" mit örtlichen Bauvorschriften

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wiegern Nr. 9 "Gewerbebetrieb Bösch", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Sauensiek, den 22.11.2004
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.06.2003 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wiegern Nr. 9 "Gewerbebetrieb Bösch" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.08.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Sauensiek, den 22.11.2004
(Bürgermeister)

Planunterlagen

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Gemarkung Wiegern, Flur 4
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 Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (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 Rotenburg/Stade)

Planverfasser

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

Himmelpforten, den 10.10.2004
(Stadtplaner)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.06.2003 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.08.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Begründung haben vom 18.08.2003 bis 19.09.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Sauensiek, den 22.11.2004
(Bürgermeister)

Erneute öffentliche Auslegung im vereinfachten Verfahren

Der Rat der Gemeinde Sauensiek hat in seiner Sitzung am 10.05.2004 dem Entwurf des Bebauungsplans mit den Textfestsetzungen und der Begründung zugestimmt und die Durchführung des vereinfachten Verfahrens entsprechend § 13 BauGB beschlossen.
Den Beteiligten i.S.d. § 13 Nr. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 11.06.2004 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 09.07.2004 gegeben.

Sauensiek, den 22.11.2004
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.09.2004 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sauensiek, den 22.11.2004
(Bürgermeister)

Inkrafttreten

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit Datum der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.

Sauensiek, den
(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten dieser Satzung sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes zum Flächennutzungsplan oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde 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

Gewerbegebiete (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO; vgl. textliche Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO; vgl. textl. Festsetzungen)
TH Traufhöhe als Höchstmaß in Metern; Bezugspunkt: vgl. textliche Festsetzungen (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
FH Firsthöhe als Höchstmaß in Metern; Bezugspunkt: vgl. textliche Festsetzungen (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 offene Bauweise (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Hier: privater Erschließungsweg

Grünflächen

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

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25b) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	
Traufhöhe	Firsthöhe

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, 8 BauNVO)

1.1 Im Gewerbegebiet (GE) sind die in 8 Abs. 2 der BauNVO genannten Nutzungen als Tankstelle und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist eine betriebsbezogene Betankungsanlage.
1.2 Die in 8 (3) Ziff. 2 und 3 der BauNVO für Gewerbegebiete vorgesehenen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
1.3 Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)

2.1 Festgesetzt wird als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,8.
2.2 Flächen für Stellplätze, Zufahrten und vergleichbare Anlagen, die wasserdurchlässig, z.B. mit breitflügeligem Natursteinpflaster mit mehr als 25% Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrassen o.ä. befestigt sind, werden auf die Grundfläche nicht angerechnet (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Garagen und bauliche Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, die Gebäude sind, sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bezugspunkt für die zulässigen Trauf- und Firsthöhen (TH und FH) ist jeweils die vorhandene umgebende Geländeoberfläche.

5. Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

5.1 Im Plangebiet vorhandene Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz durch Neupflanzungen auf dem Grundstück zu schaffen.
5.2 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind mehrreihige Anpflanzungen standortgerechter Bäume und Sträucher entsprechend der nachstehenden Pflanzliste anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und in die Randeingrünung einzubeziehen.
5.3 In den Reihen und zwischen den Reihen der Gehölzpflanzungen ist ein max. Abstand von 1,50 m einzuhalten.
5.4 Nadelbäume sind lediglich als einzelne, untergeordnete Elemente zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden. Die Pflanzung von Nadelbäumen in der Ortsrandeingrünung ist unzulässig.
5.5 Als Pflanzqualität der Sträucher innerhalb flächenhafter Pflanzungen sind mindestens zu verwenden: Heister 2xverpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100-150 cm, zusätzlich je 100 qm ein Heister, 2xverpflanzt, mit Ballen, Höhe 200-250 cm. Einzelbäume sind folgender Mindestqualität anzupflanzen: Hochstamm; 3x verschult, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm.
5.6 Für die Gehölzpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:
Laubbäume: Spitzahorn, Hainbuche, Esche, Stieleiche, Winter-Linde
Heister und Sträucher: Spitzahorn, Feldahorn, Sandbirke, Hainbuche, Kornelkirsche, Roter-Hartriegel, Haselnuß, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Rotbuche, Faulbaum, Esche, Stieleiche, Zitterpappel, Vogelkirsche, Schlehe, Kreuzdorn, Schwarzer Holunder, Eberesche / Vogelbeere, Schneeball, Winter-Linde.

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 56 NBauO)

1. Materialien

Für die äußere Gestalt der Baulichen Anlagen wird zur Reduzierung störender Fernwirkungen durch Reflexionen festgesetzt, das hochglänzende oder stark reflektierende Bauteile nicht flächenhaft verwendet werden dürfen.

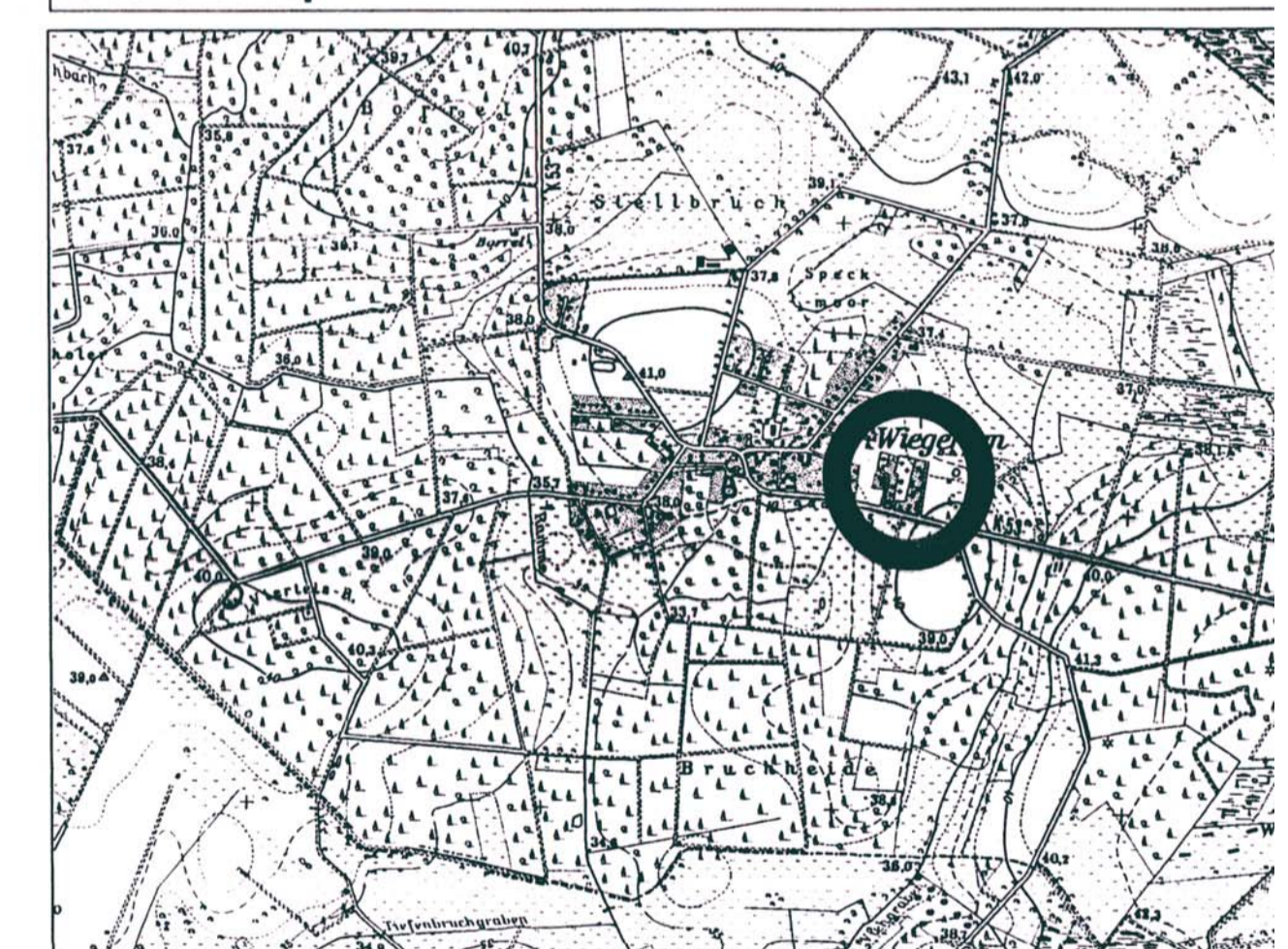
2. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden. Selbstleuchtende oder mit wechselnden Lichteffekten arbeitende Werbeanlagen sowie bewegliche Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbeschriften dürfen maximal 0,75 m hoch sein.

Hinweis:

Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Übersichtsplan M 1:25.000



Gemeinde Sauensiek
Landkreis Stade

Bebauungsplan Wiegern Nr. 9 "Gewerbebetrieb Bösch"

mit örtlichen Bauvorschriften

Auftraggeber:

Fa. Joachim Bosch
Tiefbau-Unternehmen
(Thomas Bosch)
Wiegensers Straße 43
21644 Sauensiek/Wiegern

Maßstab 1:1.000

cappel
architekten + planer

Poststr. 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 04144-1526, Fax 04144-1011

Stand: 20.09.2004