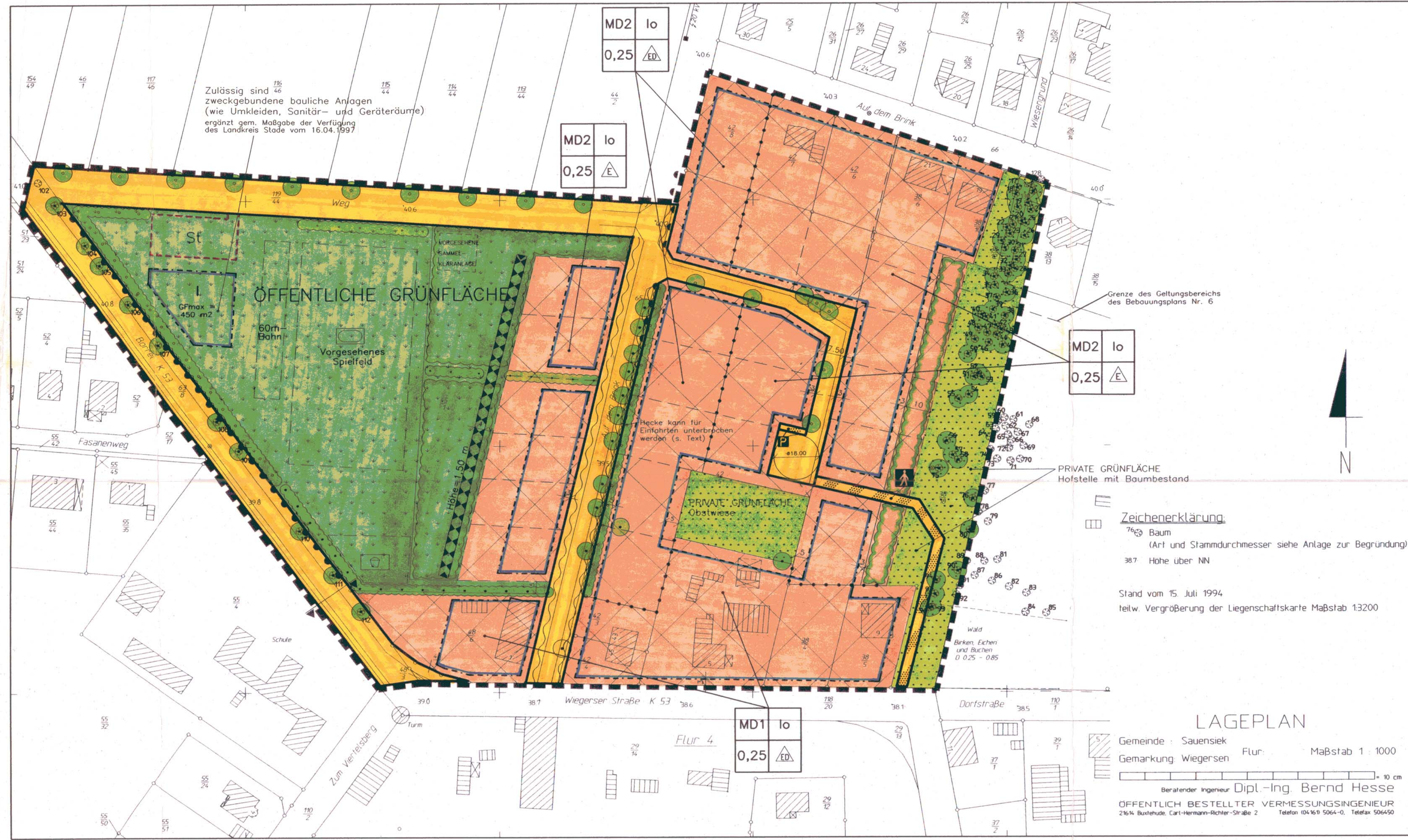


TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466).



TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Festsetzungen nach Baugesetzbuch**
    - Im Plangebiet sind die nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 3 BauVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Vergnügungststätten unzulässig.
    - Im Dorfgebiet 2 (MD 2) sind folgende Anlagen und Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr.1 und 4 BauVO ausgeschlossen: Wirtschaftsteil land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.
    - Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauVO durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten wird begrenzt auf 0,05. Für Flächen, die mit einer wasser- und luftdurchlässigen Befestigung (Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen u. ä.) versehen sind, gilt diese Beschränkung nicht.
    - Die Mindestgröße für Baugrundstücke beträgt 700 m<sup>2</sup>.
    - In Einzelhäusern und Doppelhaushälften sind maximal je zwei Wohnungen zulässig.
    - In der öffentlichen Grünfläche ist als Abschirmung am östlichen Rand ein 1,50 m hoher bepflanzter Wall anzulegen (Lage siehe Planzeichnung).
    - Auf privaten Stellplatzanlagen, die mehr als 2 Stellplätze umfassen, ist je angefangene 2 Stellplätze ein standortheimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 10 m<sup>2</sup> herzustellen.
    - Auf privaten Grundstücken ist je angefangene 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, die bebaut oder versiegelt wird, ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 10 m<sup>2</sup> herzustellen.
    - Innerhalb der Flächen für Bepflanzungen sind standortheimische Bäume und Sträucher und sonstige Bepflanzungen anzupflanzen. Der Pflanzabstand zwischen Strüchern beträgt höchstens 1,50 m. Bäume sind in einem gegenseitigen Höchstabstand von 8 m zu pflanzen.

Für diese Flächen sind folgende Pflanzen zu verwenden:  
 Bäume: Hainbuche, Feldahorn, Stieleiche, Weißdorn, Birke, Vogelbeere, Linde, Obstbaumarten.  
 Großsträucher: Hasel, Hartriegel, Zierapfel, Traubeneiche, Hainbuche, Pfaffenhütchen, Heckenrose.  
 Sonstige Bepflanzungen: Efeu, Brombeere.

Die Pflanzen aus dieser Liste sollen auch für die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche verwendet werden.
  - Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstwiese sind mindestens 10 storkwichtige Obstbäume (Mittel- oder Hochstamm) anzupflanzen und zu pflegen. Der Unterwuchs ist als Mähwiese zu pflegen. Der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist ausgeschlossen.
  - Der festgesetzte Baumbestand ist zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen gleicher Art mit einem Mindest-Stammumfang von 14 cm gemessen in 1 m Höhe vorzunehmen.
  - Die an der Erschließungsstraße festgesetzten Standorte für das Anpflanzen von Bäumen und die festgesetzten Parkplätze können zur Schaffung von Grundstückszufahrten örtlich variiert werden.
  - Die festgesetzten Hecken können für notwendige Grundstückszufahrten je Grundstück einmal auf einer Länge von höchstens 3,50 m unterbrochen werden.
- Örtliche Bauvorschriften nach Nds. Bauordnung**
  - Die Höhe der Oberkante des Erdgeschosfußbodens darf höchstens 50 cm höher als die mittlere Höhe des zugehörigen Straßen- oder Wegeabschnittes hergestellt werden.
  - Bei eingeschossigen Gebäuden beträgt die maximale zulässige Traufhöhe von Wohngebäuden 4 m über der mittleren Höhe des zugehörigen Straßen- oder Wegeabschnittes. Die maximale Firsthöhe für diese Gebäude beträgt 9,50 m.
  - Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von mehr als 25 Grad auszuführen.
  - Die Dachflächen von geneigten Dächern mit einer Neigung von mehr als 22 Grad sind in Pfannendeckung in den Farben rot bis braun auszuführen. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig. Fassaden sind in Sichtmauerwerk, verputzt oder in Holz in den Farben rot, rotbraun, grün oder grünblau herzustellen. Putzbauten sind auch in weiß zulässig. An Dach- und Außenwandflächen sind nur Materialien mit matter, nicht glänzender Oberfläche zulässig.
  - Die Breite von Dachgäuben, sonstigen Dachaufbauten oder Dacheinschnitten ist beschränkt auf die Hälfte der zugehörigen Traufhöhe.

- Der Rat der Gemeinde Sauensiek hat in seiner Sitzung am 23.04.1996 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7 Wiegern und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.07.1996 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7 Wiegern und der Begründung hoben vom 25.07.1996 bis 16.09.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Sauensiek, den 23.12.96  
 Bürgermeister
- Der Rat der Gemeinde Sauensiek hat den Bebauungsplan Nr. 7 Wiegern nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.11.1996 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen. Sauensiek, den 23.12.96  
 Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 7 Wiegern ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB zulässig. Für den Bebauungsplan Nr. 7 Wiegern wurde eine Verletzung von Rechten durch den Bebauungsplan Nr. 7 Wiegern mit Maßgaben / Maßnahmen nicht geltend gemacht. Stode, den 11.6. APR. 1997  
 Landkreis Stade im Auftrag
- Der Rat der Gemeinde Sauensiek ist durch die Beschlüsse des Landkreises (AZ: 6.06.13.6.7...) beauftragt, die Maßnahmen im Bebauungsplan Nr. 7 Wiegern im Rahmen der öffentlichen Auslegung / Maßnahmen vor Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.07.1996 ortsüblich bekanntgemacht. Sauensiek, den 09.12.97  
 Bürgermeister
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans Nr. 7 Wiegern der Gemeinde Sauensiek ist gemäß § 12 BauGB am 09.01.97 im Amtsblatt für den Landkreis Stade bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 7 Wiegern ist damit am 09.01.97 verbindlich geworden. Sauensiek, den 11.01.97  
 Bürgermeister
- Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 7 Wiegern ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden. Sauensiek, den 17.04.2000  
 Bürgermeister
- Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 7 Wiegern sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden. Sauensiek, den 09.01.97  
 Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- MD1 Dorfgebiet 1 (s. textliche Festsetzungen)
- MD2 Dorfgebiet 2 (s. textliche Festsetzungen)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,25 Grundflächenzahl
- G<sub>fmax</sub>=450 maximale Grundfläche = 450 m<sup>2</sup>
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- O Offene Bauweise
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- △/△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- P Öffentliche Parkfläche
- Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:
  - Sportplatz (Die Aufteilung der Sportanlage innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist nicht verbindlich)
  - Spielplatz
- Private Grünfläche Zweckbestimmung siehe Planzeichnung

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (privat / öffentlich)
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzen von Hecken
- Erhalten von Hecken

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplätze
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Immissionsschutzwall, bepflanzt, Höhe 1,50 m).
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude
- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- Vorgesehene Grundstücksgrenzen (Unverbindlicher Vorschlag)
- Groben
- Bemaßung in m
- Grenze der Ortsdurchfahrt

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 35, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Sauensiek diesen Bebauungsplan Nr. 7 Wiegern "Auf dem Brink / Borrel", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6 "Ortsteil Wiegern - Auf dem Brink" aufgehoben. Sauensiek, den 23.12.96  
 Bürgermeister

§ 1 Der Bebauungsplan Nr. 7 Wiegern "Auf dem Brink / Borrel" tritt mit dem Tage in Kraft, da das abgeschlossene Anzeigeverfahren gemäß § 11 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Stade bekanntgemacht wurde.

Verfahrensvermerke

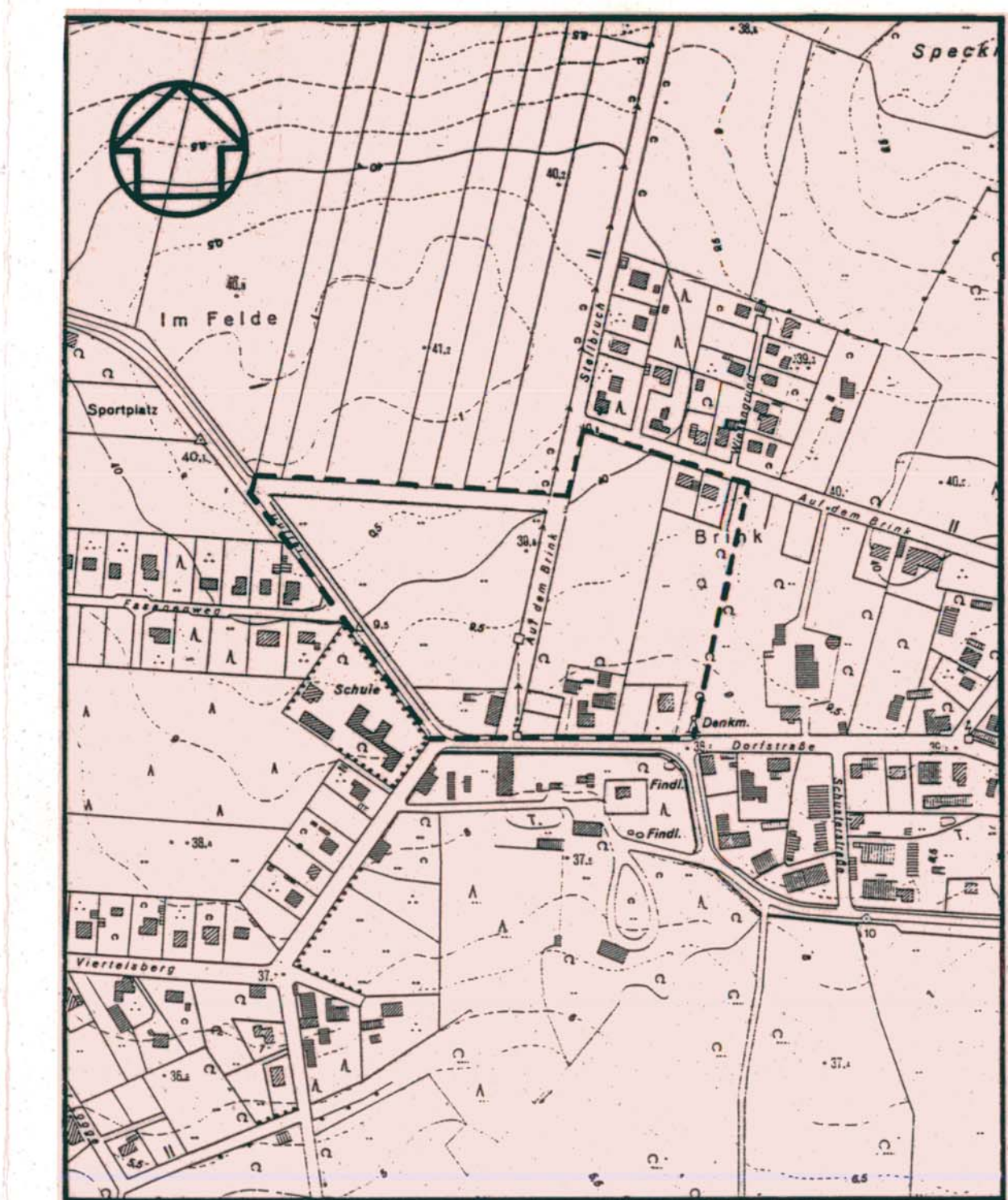
1. Der Rat der Gemeinde Sauensiek hat in seiner Sitzung am 09.12.1994 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 Wiegern "Auf dem Brink / Borrel" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.01.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden. Sauensiek, den 23.12.96  
 Bürgermeister

2. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juli 1994). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 19.09.1988, Nds. GVBl. S. 345). Buxtehude, den 08. JUN 1997  
 Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

3. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7 Wiegern wurde ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Grutzpaik, Feldstiegkamp 37, 48159 Münster und Falkenried 74 a, 20251 Hamburg. Hamburg, den 13.12.96  
 Planverfasser

Vermerk:

Einige Paragraphen wurden irrtümlich unterschrieben. Die Unterschriften wurden gestrichen. Sauensiek, 09.01.97



Übersichtspl. M 1:5.000

SATZUNG DER GEMEINDE SAUENSIEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 WIEGERSEN - "AUF DEM BRINK/BORREL" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH NDS. BAUORDNUNG