

Satzung der Gemeinde Sauensiek über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Revenahe Nr. 3 "Gewerbebetrieb Dehmel"


M 1 : 1.000

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 Revenahe Nr. 3 "Gewerbebetrieb Dehmel"**, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Sauensiek, den 27.10.2003

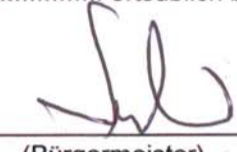

Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.06.2003 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Revenahe Nr.3 "Gewerbebetrieb Dehmel" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.07.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Sauensiek, den 01.07.2004


(Bürgermeister)

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Gemarkung Revenahe, Flur 2
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 Juli 2003). 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 14. Juli 2004


(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 27. Nov. 03



(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 01.07.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Begründung haben vom 19.08.2003 bis 19.09.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

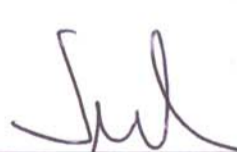
Sauensiek, den 01.07.2004


(Bürgermeister)

Inkrafttreten

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.04.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am 17.04.2004 rechtsverbindlich geworden.

Sauensiek, den 01.07.2004


(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 _____

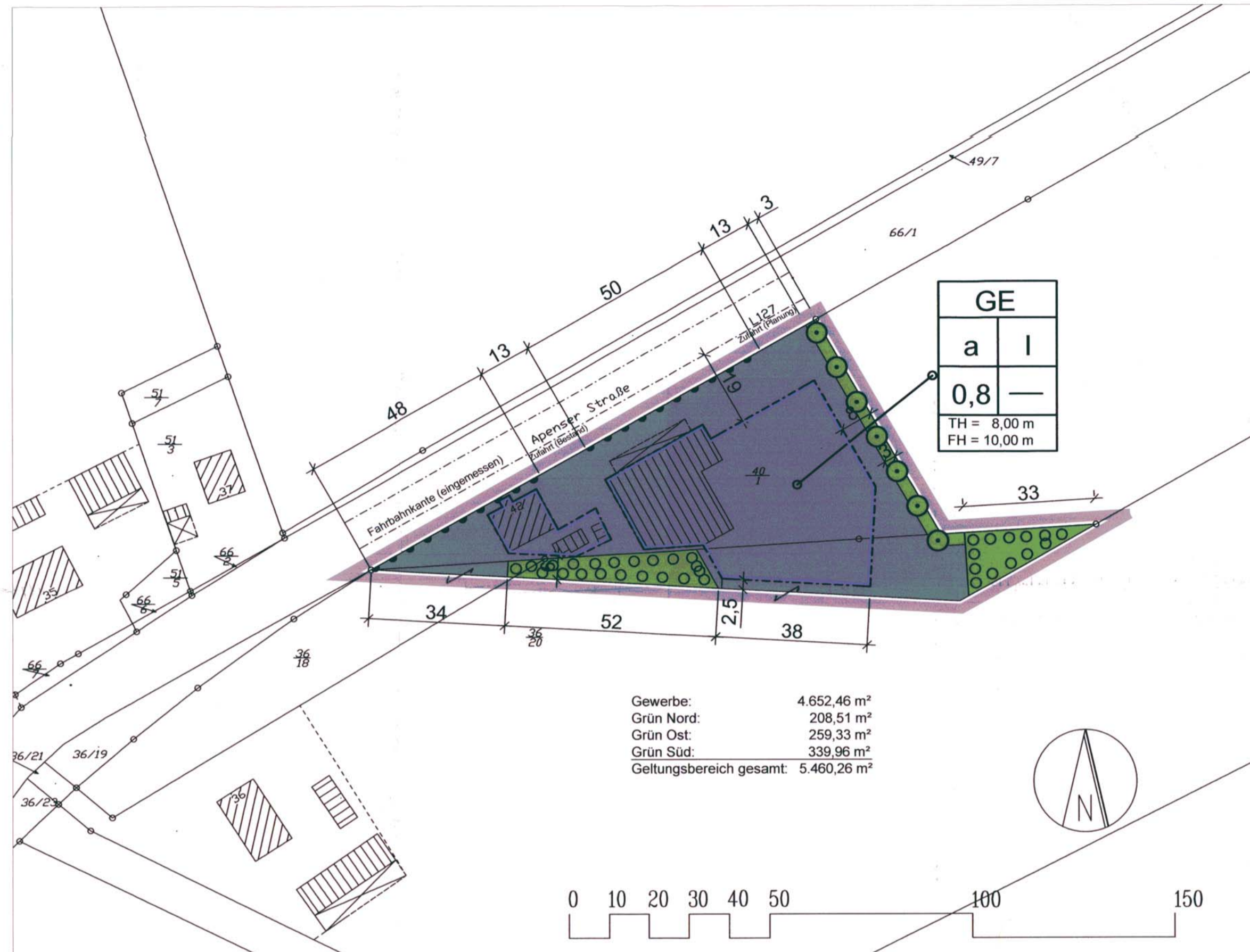
(Bürgermeister)

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

 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)
abweichende Bauweise (entsprechend § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO; vgl. textl. Festsetzungen)

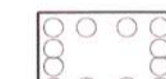
Verkehrsflächen

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten (entsprechend § 9 Abs.1 Nr.4, 11 und Abs.6 BauGB)

Grünflächen

 private Grünflächen (entsprechend § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs. 6 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 (entsprechend § 9 Abs.1 Nr.25a) und Abs. 6 BauGB)

 Anpflanzen von Bäumen (entsprechend § 9 Abs.1 Nr.25a) 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)	_____
max. Traufhöhe	_____
max. Firsthöhe	_____

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 6 und 8 BauNVO)

1.1 Die vorhabenbezogene Ausweisung eines Gewerbegebietes dient der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen eines OBSTHANDELSBETRIEBES. Zulässig sind:

- alle mit dem Obsthandel verbundenen Tätigkeiten wie beispielsweise Lagerung, Sortierung, Verpackung und die An- und Auslieferung sowie
- die Errichtung der dafür erforderlichen baulichen Anlagen.

1.2 Außer dem Gewerbebetrieb ist ferner eine Wohnung oder ein Wohnhaus für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter zulässig, sofern diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§1 (6) BauNVO i. V. m. § 8 BauNVO).

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 breitfüßig verlegtem 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. Abweichende Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

4. 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.

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

Bezugspunkt für die zulässigen Trauf- und Firsthöhen (TH und FH) ist OK-Fertigfußboden der vorhandenen Halle.

6. Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

6.1 Innerhalb der Fläche für Bepflanzungen sind mehrreihige Anpflanzungen standortgerechter Bäume und Sträucher entsprechend der nachstehenden Pflanzliste anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. In den Reihen und zwischen den Reihen der Gehölzpflanzungen ist ein max. Abstand von 1,50 m einzuhalten.

6.2 Nadelbäume sind lediglich als einzelne, untergeordnete Elemente zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden. Die Pflanzung von Nadelbäumen innerhalb der Randeingrünung ist unzulässig.

6.3 Die Fassade der geplanten Erweiterung ist entlang der südlichen Grundstücksgrenze zur freien Landschaft ist zu begrünen. Folgende Pflanzen sind zu verwenden: Efeu (Hedera helix), Waldrebe (Clematis vitalba), Knöterich (Polygonum auerbuli), Wilder Wein (z.B. Parthenocissus tricuspidata), Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris), Waldgeißblatt (Lonicera paeedynmenum) und Wintersjasmin (Jasminum nudiflorum).

6.4 Die Begrünung ist ggf. durch das Anbringen entsprechender Kletterhilfen zu unterstützen.
6.5 Pflanzungen auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind sachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Sollten Pflanzen eingehen, so sind diese umgehend in der aufgeführten Art und Qualität zu ersetzen.

6.6 Als Pflanzqualität der Sträucher innerhalb flächenhafter Pflanzungen sind mindestens zu verwenden: Heister zweifach, ohne Ballen, Höhe 100-150 cm, zusätzlich je 100 qm ein Heister, zweifach, mit Ballen, Höhe 200-250 cm.
6.7 Im Plan festgesetzte Einzelbäume sind in folgender Mindestqualität anzupflanzen: Hochstamm; 3x verschult, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm.

6.8 Für die Gehölzpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:
Laubbäume: Spitzahorn, Hainbuche, Esche, Stieleiche, Winter-Linde
Heister und Sträucher: Spitzahorn, Feldahorn, Sandbirke, Hainbuche, Kornelkirsche, Roter-Hartiegel, 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 Außenwand- und Dachflächen der baulichen Anlagen dürfen hochglänzende oder stark reflektierende Bauteile nicht flächenhaft verwendet werden.

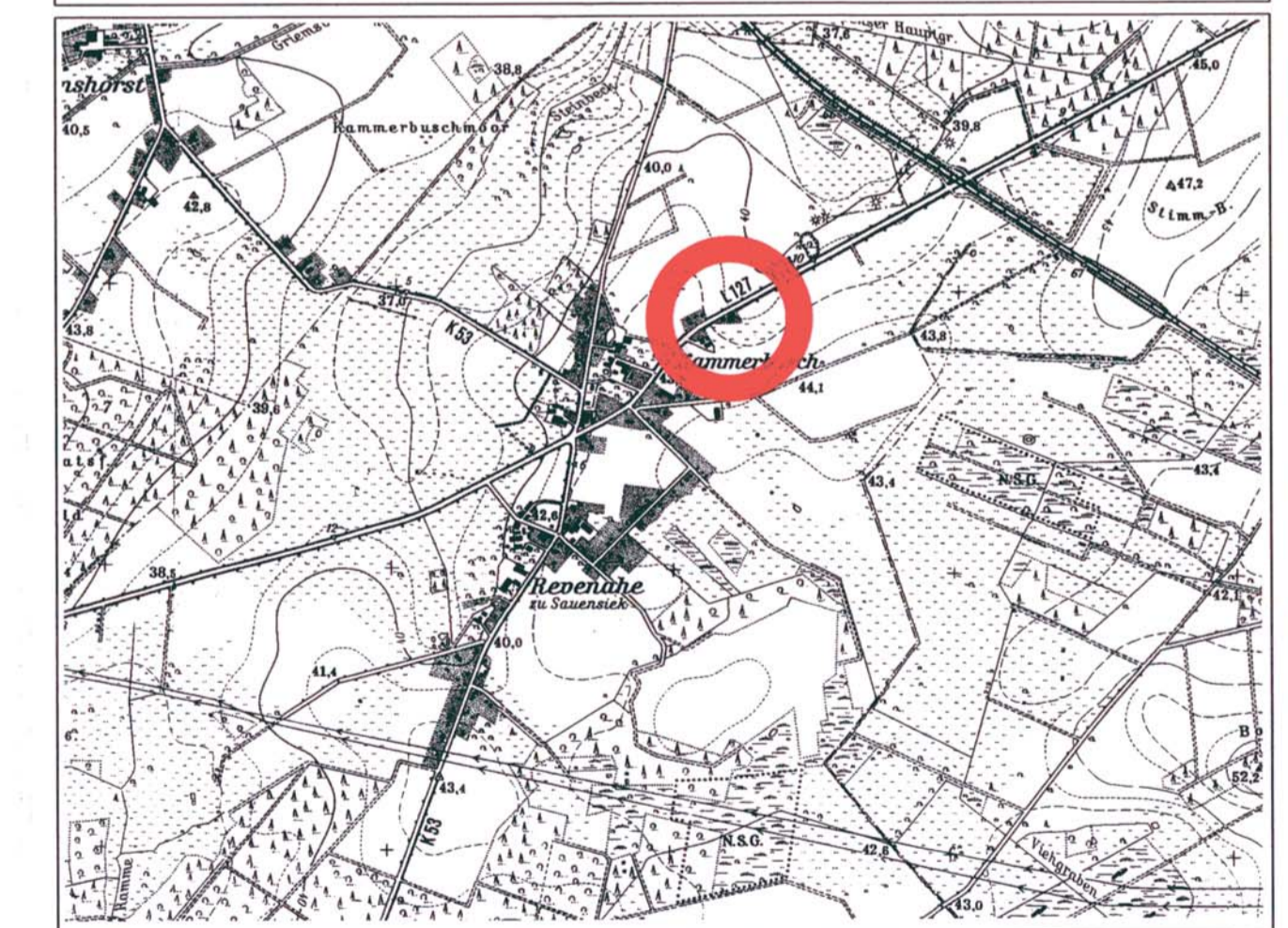
2. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden. Leuchtende Werbeanlagen sind nur straßenseitig zulässig. Mit wechselnden Lichteffekten arbeitende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

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 Revenahe Nr. 3
"Gewerbebetrieb Dehmel"
mit örtlichen Bauvorschriften

Auftraggeber:
Fa. Erwin Dehmel
Inh. Rolf Dehmel
Apenser Straße 42
21644 Sauensiek Kammerbusch

Maßstab 1:1.000
cappel
architekten + planer

Stand: 25. November 2003

Poststr. 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 04144-1526, Fax 04144-1016