Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsichen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Sauensiek diesen Bebauungsplan Nr. 1, 2. Änderung - " im kurzen Felde " - bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehen textlichen Festsetzungen - sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, am 10.12.1997 als Satzung beschlossen.

§ 1
Der Bebauungsplan Nr. 1,2. Änderung " im kurzen Felde " tritt mit dem Tage in Kraft, da das abgeschlossene Anzeigeverfahren gemäß § 11 (3) BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Stade bekanntgemacht wurde.

Sauensiek, den 23.03.1998 Bürgermeister stellv. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Sauensiek hat in seiner Sitzung am 23.04.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1, 2. Änderung " im kurzen Felde " beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 (1) BauGB am 14.05.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Sauensiek, den 23.03.1998 Bürgermeister ~~Gemeindedirektor~~

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet. (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, (Nds. GVBl. S. 187) geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989 (Nds. GVBl. S. 345)
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, Strassen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 11.3. 1996). 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 25. MRZ. 1998 öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1, 2. Änderung " im kurzen Felde " der Gemeinde Sauensiek wurde ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Grutzpalk, Feldstiegenkamp 37, 48159 Münster.

Münster, den 02.02.1998 Planverfasser

Der Rat der Gemeinde Sauensiek hat in seiner Sitzung am 04.02.1997 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1, 2. Änderung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.05.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1, 2. Änderung und der Begründung haben vom 29.05.1997 bis 04.07.1997 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Sauensiek, den 23.03.1998 Bürgermeister ~~Gemeindedirektor~~

~~Der Rat der Gemeinde Sauensiek hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1, 2. Änderung und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3(3) BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 13 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.~~

Sauensiek, den Bürgermeister ~~Gemeindedirektor~~

Der Rat der Gemeinde Sauensiek hat den Bebauungsplan Nr. 1, 2. Änderung nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3(2) BauGB - in seiner Sitzung am 10.12.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sauensiek, den 23.03.1998 Bürgermeister ~~Gemeindedirektor~~

Der Bebauungsplan Nr. 1, 2. Änderung der Gemeinde Sauensiek ist gemäß § 11 (1) und (3) BauGB am 4.4.1998 angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan Nr. 1, 2. Änderung der Gemeinde Sauensiek wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB ~~mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch- .... kenntlich gemachten Teile~~ nicht geltend gemacht.

Stade, den 17. JUNI 1998 Landkreis Stade im Auftrage

~~Der Rat der Gemeinde Sauensiek ist den in der Verfügung vom (AZ) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Der Bebauungsplan Nr. 1, 2. Änderung hat zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.~~

Sauensiek, den Bürgermeister ~~Gemeindedirektor~~

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 1, 2. Änderung der Gemeinde Sauensiek ist gemäß § 12 BauGB am 23.07.98 im Amtsblatt für den Landkreis Stade bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 1, 2. Änderung " im kurzen Felde " ist damit am 23.07.98 rechtsverbindlich geworden.

Sauensiek, den 07.08.98 Bürgermeister ~~Gemeindedirektor~~

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 1, 2. Änderung Gemeinde Sauensiek ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Sauensiek, den 18.10.99 Bürgermeister ~~Gemeindedirektor~~

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 1, 2. Änderung sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Sauensiek, den Bürgermeister ~~Gemeindedirektor~~

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. NDS. BAUORDNUNG

a.)
Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Mindestneigung von 30 ° zulässig.

b.)
An Aussenwandflächen und Dachflächen sind nur Materialien mit matter Oberfläche zulässig.

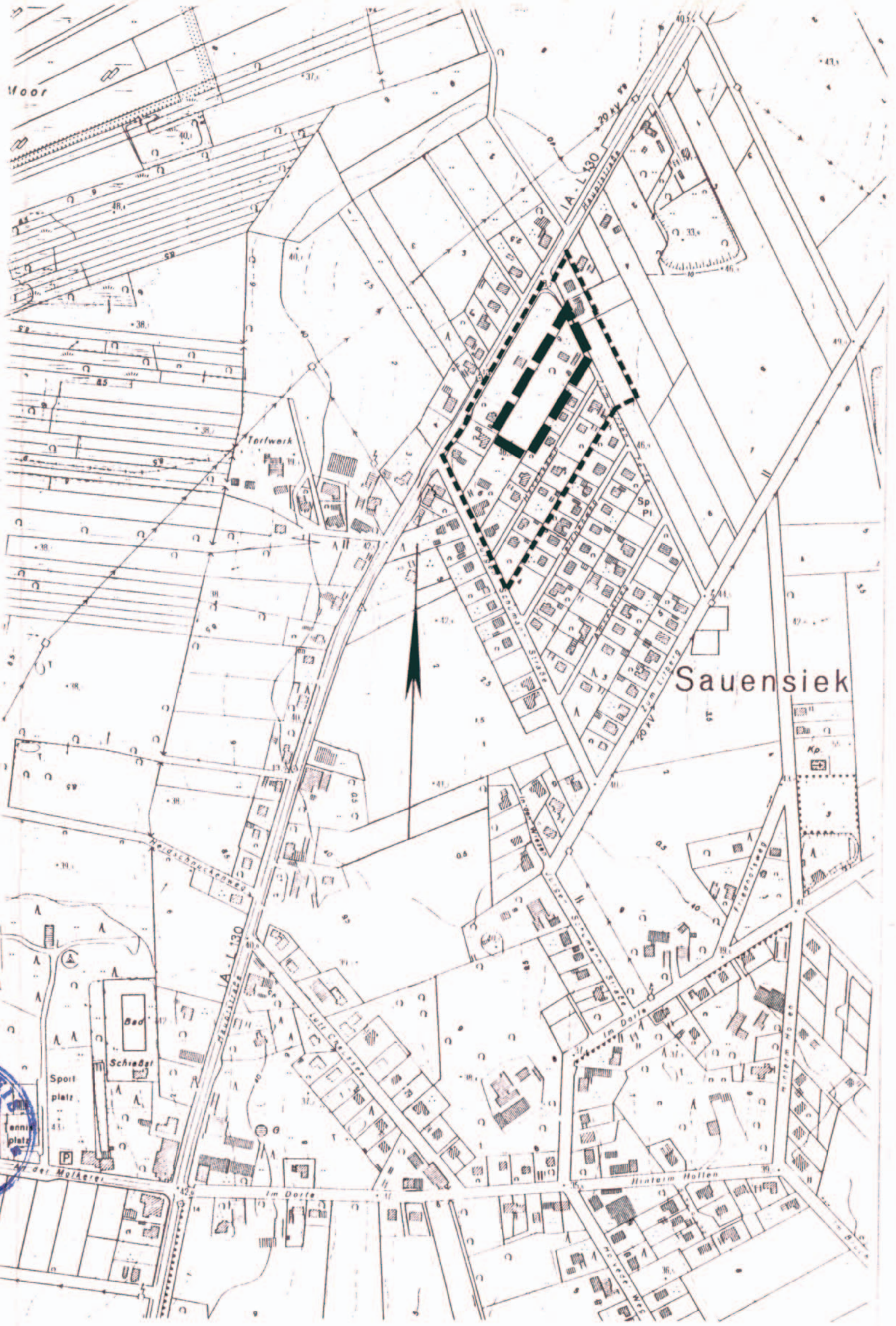
c.)
Doppelhäuser müssen in Farbgebung und Materialwahl einheitlich gestaltet werden.

d.)
Die Breite von Dachflächenaufbauten ist beschränkt auf maximal 1/3 jeder Trauflänge bei Einzelhäusern und maximal 1/2 jeder Trauflänge bei Doppelhäusern.

e.)
Die Traufhöhe der Gebäude ist beschränkt auf maximal 4,0 m über OK der Erschliessungsstrasse. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Aussenwandflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen.
Die Firsthöhe der Gebäude darf maximal 9,50 m betragen - bezogen auf OK Erschliessungsstrasse, in Gebäudemitte gemessen.

f.)
Gebäudelängen und -Breiten, die das Maß von 20 m überschreiten, müssen durch einen Baukörperversatz von mindestens 1,0 m Tiefe gegliedert werden.

g.)
Grundstückseinfriedungen müssen aus standortheimischen bzw. -gerechten Hecken oder Sträuchern angelegt werden. (Hainbuche, Liguster, Weißdorn).
Zäune sind nur zusätzlich zu Hecken oder Sträuchern zulässig."



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.)
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude — § 4(2)1 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe — § 4(2)2 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke — § 4(2)3 BauNVO

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sofern es sich um Kleinbetriebe im Sinne von § 3 BauNVO
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe — § 4(3)2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen — § 4(3)3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe — § 4(3)4 BauNVO

Nicht zulässig sind:
- Tankstellen — § 4(3)5 BauNVO

Ställe für Kleintierhaltung sind gemäß § 14 (1) BauNVO zulässig.

2.)
Pro Gebäude bzw. pro Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

3.)
Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Flächen von Garagen, Nebenanlagen und deren Zufahrten maximal um 0,05 überschritten werden. (§ 19(4) BauNVO)
Zuwegungen, Stellplätze und dergleichen, die mit wasserdurchlässigen, begrünbaren Materialien befestigt sind, müssen auf die festgesetzte Grundflächenzahl nicht angerechnet werden.

4.)
Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

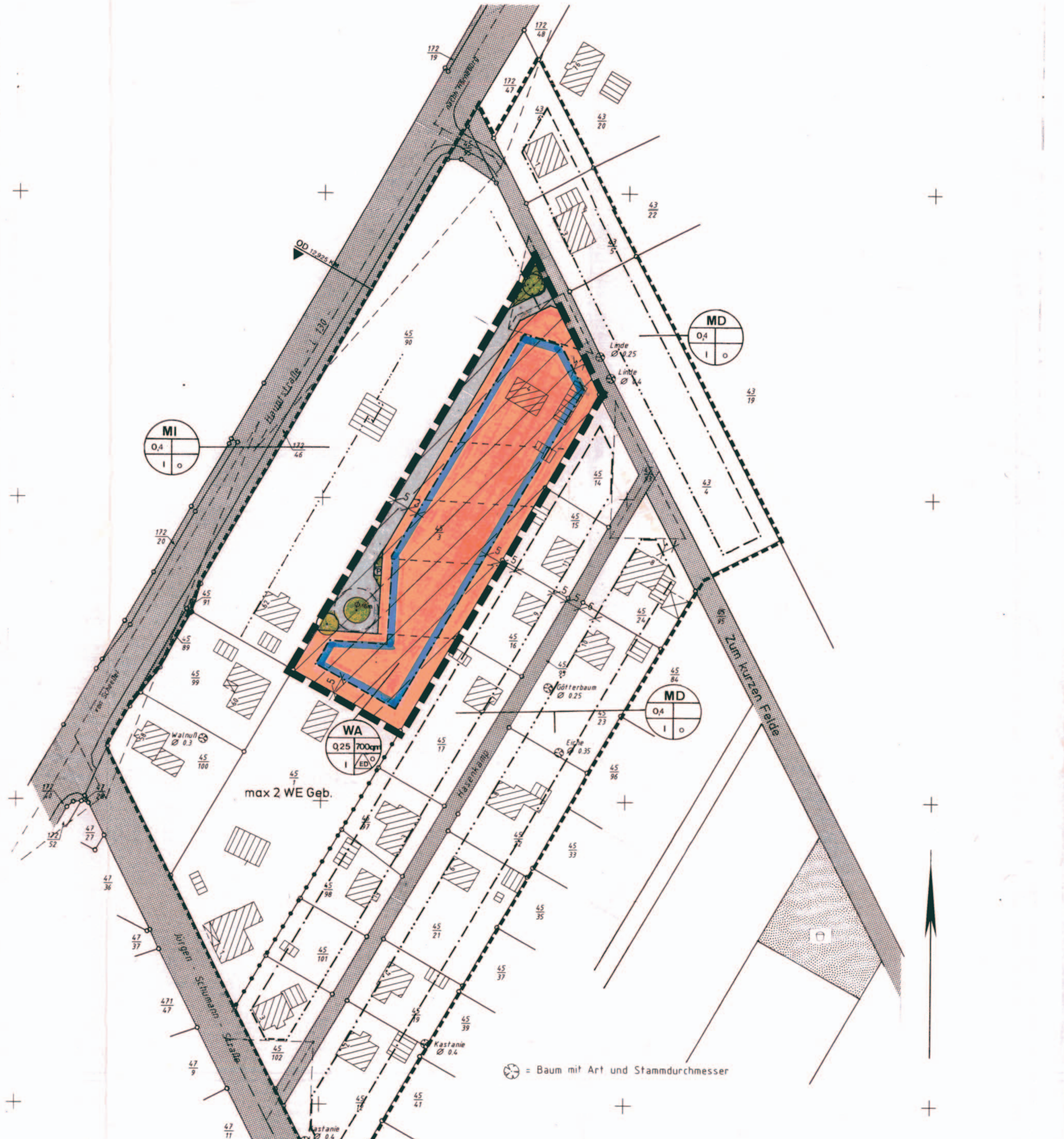
5.)
Auf jedem Baugrundstück sind mindestens 2 standortheimische bzw. -gerechte Laubbäume oder Obstbäume anzupflanzen und zu erhalten, in einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 10 qm Grösse. (zu wählende Arten: Eiche, Buche, Birke, Linde, Esche, Ahorn, Hasel, Obstbäume)

6.)
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind folgende Pflanzenarten zu wählen: Eiche, Buche, Eberesche, Schlehe, Hasel, Weißdorn, Holunder, Efeu, Farne, Brombeere, Wildrose.

7.)
Pro Wohnungseinheit ist mindestens ein Stellplatz oder Garagenplatz auf Privatgrundstücken anzulegen.

8.)
Die Mindestgrösse der Baugrundstücke muß 700 qm betragen.

9.)
Oberflächenwasser ist auf den Einzelgrundstücken zu versickern oder aufzufangen - mit einem Überlauf zu Sammlern.



Stand vom 11.03.1996

LAGEPLAN

Gemeinde : Sauensiek
Gemarkung : — " —
Flur: 1
Maßstab 1 : 1000

Beratender Ingenieur Dipl.-Ing. Bernd Hesse
ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR
21614 Buxtehude · Carl-Hermann-Richter-Straße 2
Telefon (0 41 61) 50 64 - 0 · Telefax 50 64 50

PLANZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

* Festsetzungen im Geltungsbereich der 2. Änderung

1.) Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MI — Mischgebiet
- MD — Dorfgebiet

2.) Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

- 0,25 — Grundflächenzahl
- max. TH 4,0 m — maximale Traufhöhe 4,0 m
- I — Zahl der Vollgeschosse zulässig als Höchstgrenze
- 9.50 m — maximal zulässige Firsthöhe (siehe textl. Festsetzungen)
- 700 m — Mindestgröße der Baugrundstücke 700 qm

3.) Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

- Baugrenze
- Baulinie
- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- max 2 WE/Geb. — pro Gebäude bzw. Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten zulässig

4.) Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche privat/ öffentlich
- P — Parkfläche privat
- Festsetzung: 1 Stellplatz pro Wohneinheit

5.) Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 25 BauGB

- Fläche zum Anpflanzen von standortheimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Privat -

6.) Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 und der 1. Änderung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- OD 12, 925 km — Ortsdurchfahrtsgrenze, nachrichtlich
- Sichtdreieck; jede Nutzung ist untersagt, durch die die Sicht in mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahn beeinträchtigt wird. Hochstammbäume sind zulässig.
- Grundstücksgrenzen unverbindlich

GEMEINDE SAUENSIEK

BEBAUUNGSPLAN NR. 1, "IM KURZEN FELDE"

2. ÄNDERUNG **MAßSTAB 1 : 1000**

GRUTZPALK • STADTPLANUNG & LANDSCHAFTSENTWICKLUNG
FELDSTIEGENKAMP 37 • 48159 MÜNSTER • TEL./FAX 0251 / 21 24 73