

SATZUNG DER GEMEINDE SAUENSIEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12 "RÜHMERWIESEN" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Sauensiek diesen Bebauungsplan Nr. 12 "Rühmerwiesen" bestehend aus der Flanzzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Sauensiek, den _____ (Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Sauensiek hat in seiner Sitzung am **07.10.2013** die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 "Rühmerwiesen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am **02.01.2014** ortsüblich bekannt gemacht.

Sauensiek, den _____ (Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **31.03.2014** dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **09.04.2014** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom **28.04.2014** bis **30.05.2014** gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.

Sauensiek, den _____ (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am **30.06.2014** als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sauensiek, den _____ (Bürgermeister)

In-Kraft-Treten
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Sauensiek, den _____ (Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung dieser Satzung sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Sauensiek, den _____ (Bürgermeister)

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, ©2013

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf / Katasteramt Stade
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.11.2013, ergänzt mit Stand vom 14.07.2014). Sie sind 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 _____ (Amtliche Vermessungsstelle - Katasteramt Stade)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
Cappel + Kranzhoff,
Stadtentwicklung und Planung GmbH
Poststr. 27, 21709 Himmelmpforten, Tel 04144-2179 10 Fax-2179 11

Himmelmpforten, den 28.07.2014 _____ (Stadtplaner)

Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990.

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**
Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)**
Im WA werden eine Traufhöhe von maximal 6,00 m und eine Firsthöhe von maximal 9,00 m festgesetzt. Die Traufhöhe ist als Schnittpunkt von Außenkante Außenwand mit der Dachoberfläche bestimmt. Bezugshöhe ist jeweils die Höhe der Erschließungsstraße in Mitte der Fahrbahn mittig zum jeweiligen Grundstück.
- Bauweise / Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 2 und 6 BauGB, § 22 BauNVO)**
Festgesetzt wird eine offene Bauweise. Zulässig sind Einzelhäuser mit maximal einer Wohneinheit.

4. 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 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

5. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 700 m².

6. Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25a) BauGB)
6.1 Auf jedem Grundstück ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Hierfür kommen in Frage: Spitzahorn, Rotbuche, Stieleiche, Winterlinde, Rosskastanie, Esche, Birke, Walnuss, Vogelkirsche, Harleibuche, Holzapfel oder ein Obstbaum (alle, hochstämmige Sorten).
6.2 Bäume entlang der Erschließungswege mit einem Stammumfang größer als 50 cm, gemessen in 1m Höhe, sind dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Bei unvermeidlichem Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzung auf dem gleichen Grundstück in der gleichen Art mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu schaffen.

6.3 Die Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen ist dreieinig mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen in einer Breite von 5 m zu bepflanzen. Zwischen und in den Reihen ist ein Abstand von max. 1,5 m einzuhalten. In den mittleren Reihen werden Harleibuchen und Stieleichen im Abstand von 6 m als Heister gepflanzt.

6.4 Die Pflanzqualität der Stücker hat mindestens zu betragen: 1x verpflanzt, 70-90 cm hoch. Die Pflanzqualität der Heister hat mindestens zu betragen: 2x verpflanzt, 150-200 cm. Für diese Strauchpflanzungen sind folgende Gehölze zu verwenden: Harleibuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Aspe (Populus tremula), Vogelkirsche (Prunus avium), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Schwarz-Hulder (Sambucus nigra), Hartleugel (Cornus sanguinea), Schlehe (Prunus spinosa), Wildbirne (Pyrus pyraeaster), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Ohrweide (Salix aurita) und Brombeere (Rubus fruticosus, jedoch nur in geringer Stückzahl). Zwischen und in den Reihen der Gehölzpflanzungen ist ein max. Abstand von 1,50 m zu halten. Nadelgehölze sind nicht zulässig.

6.5 Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität auf dem selben Grundstück zu schaffen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Bei Bauarbeiten, die Anfang März bis Ende August eines Jahres begonnen werden, ist durch die Begehung eines Fachkundigen festzustellen, dass in den betreffenden Flächen keine Brutgeschäfte von bodenbrütenden Vögeln stattfinden oder begonnen werden. Die Bauarbeiten haben unverzüglich nach der Begehung zu beginnen.

Örtliche Bauvorschriften

1. Außenwände
Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ist neben Verblendmauerwerk in roten bis braunen Farbttönen, Außenwandputz in Weiß, Grau oder Pastellfarben, naturfarbenes Holz oder Holz in den Farbgebungen Weiß, Grau, Pastellfarben oder Schwedeholz zulässig. Diese Vorschriften gelten nicht für bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports.

2. Dächer
2.1 Es sind nur geneigte Dächer zugelassen. Die Dachneigung darf 8° bis 48° betragen.
Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports, können auch mit Flachdächern versehen werden, sofern ihre jeweilige Grundfläche 54 m² nicht überschreitet.
2.2 Für die Dacheindeckung ist nur Material in den Farben Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit zulässig, dessen Oberfläche nicht hochglänzend ist.

3. Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen dürfen straßenseitig maximal eine Höhe von 1,50 m besitzen. Flächig geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig. Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen aus Hecken und Büschen.

4. Stellplätze
Auf jedem Grundstück innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind mind. 2 Stellplätze anzulegen.

5. Ausnahmen (gemäß § 31 BauGB)
Ausnahmsweise kann bei einem Quergebäude die Dachneigung bis auf 65 Grad vergrößert werden (Friesengebäude).

6. Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften
Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Hinweise

1. Archäologie
1.1 Im Gebiet des Bebauungsplans sind Bodendenkmale (FSNr. Sau 61) gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) vorhanden.
Nach § 13 Abs. 1 NDSchG bedarf es bei Erdarbeiten auf einem Bodendenkmal einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei genehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist.
Um die Ausdehnung und den Umfang des Bodendenkmals abzuklären, ist eine archäologische Sondierung vorzunehmen. Die Kosten hierfür hat nach § 9 Abs. 3 NDSchG der Verursacher zu tragen.

1.2 Alle Ur- und fröngeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bauarbeiten und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Stade mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

2. Artenschutz
2.1 Die Bauleitplanung zur Herstellung der Erschließungsstraße sollte im Zeitraum zwischen dem 1. September und dem 28. Februar eines Jahres und somit außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Jungen der Feldlerche und anderer bodenbrütender Vogelarten erfolgen.
2.2 Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gem. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten.

Planzeichenerklärung

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

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,25 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)
TH maximal zulässige Traufhöhe (TH), z. B. 6 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)
FH maximal zulässige Firsthöhe (FH), z. B. 9 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)
B Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

4. Verkehrsflächen

S Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
SB Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

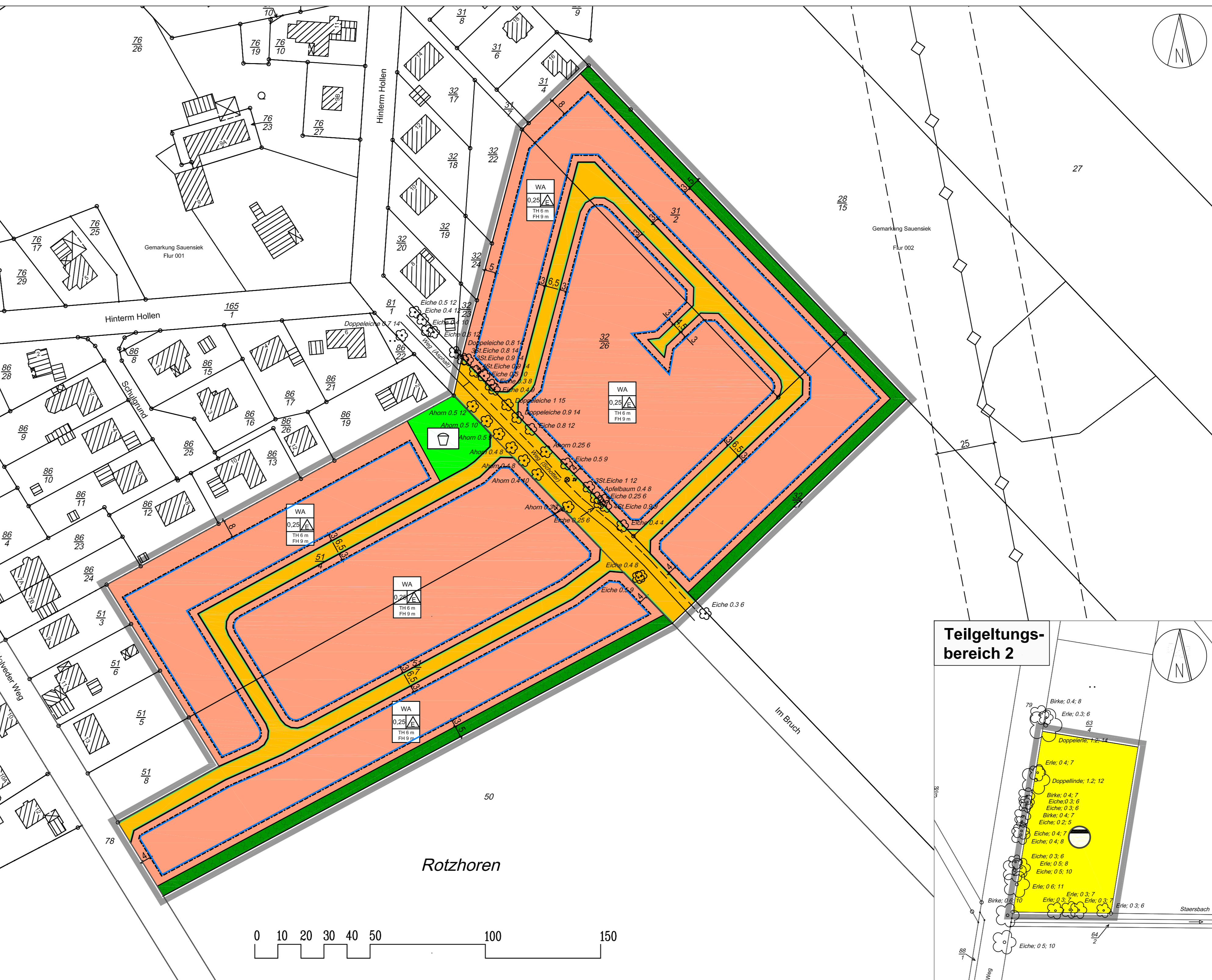
5. Grünflächen

Ö Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
P Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6. Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

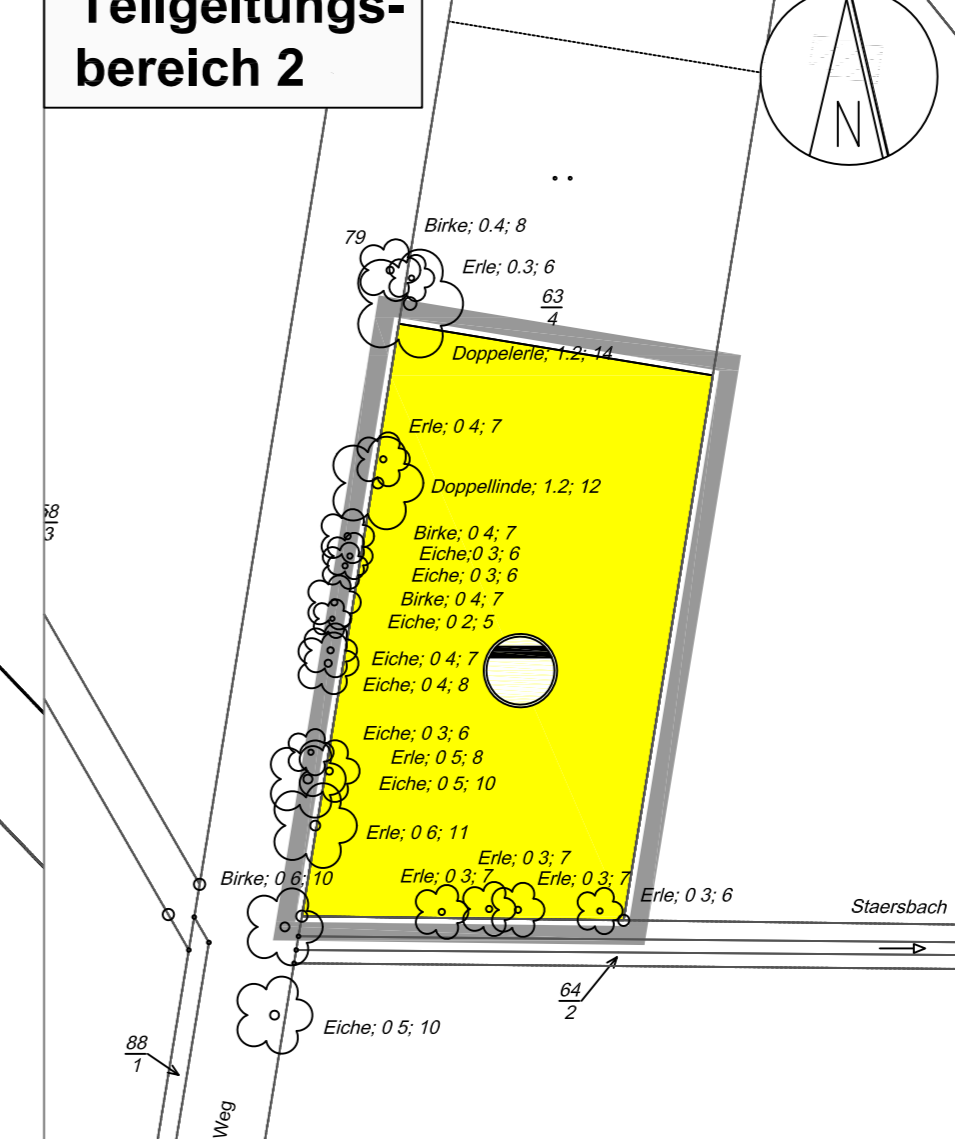
U Ungrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen gemäß den textlichen Festsetzungen (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

Planzeichnung (Teilgeltungsbereich 1)



Maßstab 1:1000

Teilgeltungsbereich 2



7. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Y Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)
Z Zweckbestimmung Regenenthaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

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

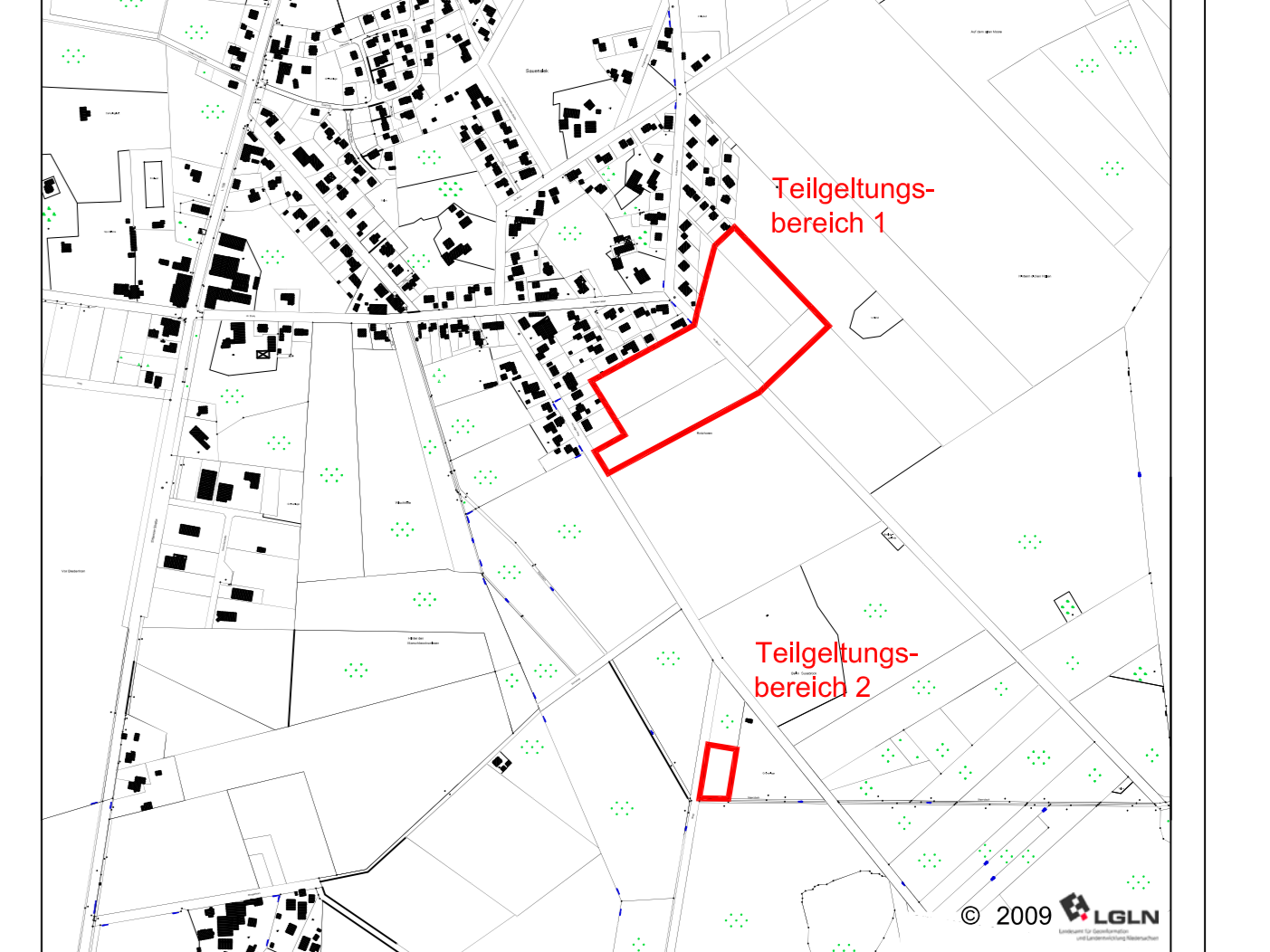
Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
min. Traufhöhe in m max. Firsthöhe in m	

Nachrichtliche Übernahmen
Erdgastrennung mit Schutzstreifen (Gasunie Deutschland Services GmbH)

Kenntnisse ohne Normcharakter

→ vorhandene Grundstücksgrenzen
171 Flurstücknummern
■ Gebäude mit Nebengebäuden
7,5 Bemaßung in Metern

Übersichtsplan



Gemeinde Sauensiek
Samtgemeinde Apensen - Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 12 "Rühmerwiesen" mit örtlichen Bauvorschriften

Satzung Juli 2014

Auftraggeber:
Gemeinde Sauensiek
Im Dorfe 27
21644 Sauensiek
Telefon: 04169 9190-11
Telefax: 04169 9190-12

Planverfasser:
cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh
Poststraße 27, 21709 Himmelmpforten
Tel.: 04144 - 2179 - 10
www.cap-plan.de