

TEIL A: PLANZEICHNUNG

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



ZEICHENERKLÄRUNG
Es gilt die Planzeichnerverordnung 1990

FESTSETZUNGEN

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MD Dorfgebiet
GE Gewerbegebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. 0,6 Grundflächenzahl

0,8 Geschosflächenzahl

z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Thmax=8m Maximale Traufhöhe über mittlerer Höhe des zugehörigen Straßenabschnitts

FHmax=12m Maximale Firsthöhe über mittlerer Höhe des zugehörigen Straßenabschnitts

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o offene Bauweise
a Abweichende Bauweise (s. textliche Festsetzung Nr. 1.4.)

BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

VERSORGUNGSANLAGEN

Trafostation

GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung s. Planzeichnung

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

Fläche für die Landwirtschaft

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, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Gebietsnummer (s. textliche Festsetzungen Nr. 1.11 - 1.15)

Anpflanzen von Bäumen
Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

GFL 1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit Nummer (s. textliche Festsetzung Nr. 1.6.)

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Immissionsschutzwall, bepflanzt, Höhe mind. 1,80 m)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Vorhandene Grundstücksgrenzen
Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude
Vorgesehener Entwässerungsgraben
Grenze der Ortsdurchfahrt
Sichtdreieck

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Festsetzungen nach Baugesetzbuch

1.1. Im Dorf- und im Gewerbegebiet sind die nach § 5 Abs. 3 bzw. § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.2. Groß- und Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen.

Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn

- sie 300 m² Geschosfläche nicht überschreiten,
- sie nicht mit Gütern des täglichen Bedarfs handeln (wie z.B. Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel oder Körperpflegemittel) und
- sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem in Geschosfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Eine Überschreitung dieser Geschosfläche auf bis zu 500 m² kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Art des Betriebes es erfordert (z.B. bei besonders großvolumigen Handelsgütern). In diesem Fall kann auch auf die Unterordnung verzichtet werden.

1.3. Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Nebenanlagen sowie von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten wird begrenzt auf 0,1. Für Flächen, die mit einer wasser- und luftdurchlässigen Befestigung (Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen u.ä.) versehen sind, gilt diese Beschränkung nicht.

1.4. In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, daß auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

1.5. Nebenanlagen, die Gebäude sind, dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen errichtet werden.

1.6. Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche 1 (GFL 1) ist zugunsten des Nutzers des Flurstückes 466/106 festgesetzt. Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche 2 (GFL 2) umfaßt das Recht der Gemeinde Sauensiek, einen Graben oder Regenwasserkanal zu verlegen und die notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen durchzuführen.

1.7. Die festgesetzten Standorte für das Anpflanzen von Bäumen können zur Schaffung von Parkplätzen und zur Anlage von Betriebszufahrten örtlich variiert werden.

1.8. Auf privaten Stellplatzanlagen ist je angefangene 4 Stellplätze ein standortheimischer großkroniger Laubbau zu pflanzen und zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 10 m² herzustellen.

1.9. Auf privaten Grundstücken ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche, die bebaut oder versiegelt wird, ein standortheimischer Laubbau zu pflanzen und zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 10 m² herzustellen.

1.10. Fassaden mit einem Öffnungsanteil von weniger als 10% sind mit Schling- oder Kletterpflanzen auf mindestens der Hälfte ihrer Fläche zu begrünen oder mit direkten Vorpflanzungen von standortheimischen Sträuchern oder Bäumen zu versehen. Dies gilt nicht für Flächen, die durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie in Anspruch genommen werden. Sollte die Fassadenbegrünung oder die Vorpflanzung aus technischen oder betrieblichen Gründen nicht möglich sein, so kann sie durch die Pflanzung von einheimischen großkronigen Laubbäumen ersetzt werden. Je angefangene 100 m² nicht bepflanzbarer Fläche ist dabei ein Baum zu pflanzen. Für diese Bepflanzungen werden die folgenden Arten empfohlen:

- Euonymus fort. vegetus (Immergrüne Kletterspindel),
- Hedera helix (Efeu),
- Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie),
- Lonicera hecatosticta (Feuer-Geißblatt),
- Lonicera henryi (Immergrünes Geißblatt).

1.11. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Nr. 1 sind flächenhaft standortheimische Bäume, Sträucher und Unterpflanzungen anzupflanzen und zu unterhalten. Es ist eine mindestens vierreihige Bepflanzung mit einem Pflanzabstand von höchstens 1,20 m anzulegen. Bäume sind in einem Abstand von höchstens 10 m zu pflanzen, ihr Stammumfang muß mindestens 16 cm gemessen in 1 m Höhe betragen.

1.12. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Nr. 2 ist eine geschlossene Vegetationsdecke (Rasen oder Wiese) anzulegen und zu unterhalten. Das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern ist zulässig.

1.13. Für Bepflanzungen sind überwiegend standortheimische Arten wie Eiche, Buche, Birke, Ahorn, Weide, Eberesche, Efeu, Ginster, Brombeere, Holunder und Schlehe zu verwenden. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Verwendung von Nadelgehölzen unzulässig, im übrigen beschränkt auf 10 % der Anpflanzungen je Grundstück.

1.14. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang des Gewerbegebietes sind vor Baubeginn des ersten Vorhabens einheitlich und in einem Zuge herzurichten. Die einheitliche Pflege ist für zwei Jahre sicherzustellen. Im Gewerbegebiet sind Einfriedungen nur auf der den Baugrundstücken zugewandten Seite dieser Flächen zulässig. Zum Außenbereich hin ist die Fläche zwei Jahre nach Anpflanzung durch einen Wildschutzzaun zu sichern. Im übrigen ist eine Einzäunung zum Außenbereich hin unzulässig.

1.15. Für die festgesetzten Standorte zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen sind bei Abgang Ersatzpflanzungen der gleichen Art mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm gemessen in 1 m Höhe vorzunehmen.

II. Örtliche Bauvorschriften nach Nds. Bauordnung

II.1. Die Traufhöhe im Gewerbegebiet beträgt maximal 8 m, die Firsthöhe maximal 12 m. Im Dorfgebiet beträgt die Traufhöhe maximal 5 m und die Firsthöhe maximal 10 m. Bezugspunkt der Höhenmessung ist die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes. Unter Traufhöhe ist die Höhe der Schnittkante zwischen Oberkante der Dachhaut mit der Außenfläche der aufgehenden Wand zu verstehen.

II.2. Schüttungen, Stapelungen und Lagerungen im Freien dürfen eine Höhe von 8 m über der mittleren Höhe des zugehörigen Straßenabschnitts nicht überschreiten. Von öffentlichen Grünflächen und Anpflanzflächen ist ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten.

II.3. Die Dachneigung beträgt 15 - 48°. Geringere Dachneigungen oder Flachdächer sind nur zulässig über Gebäuden, deren kleinste Seitenlänge mehr als 25 m beträgt sowie über untergeordneten Gebäudeteilen.

II.4. Gebäude sind in Fassadenabschnitte zu gliedern, deren Länge höchstens 25 m beträgt. Die Gliederung kann durch Vor- und Rücksprünge, vertikal durchgehende Fugen oder auf andere Weise erfolgen, wenn durch eine durchgehende optische Trennung erzielt wird.

II.5. Für Wand- und Dachflächen sind farblich unbehandelte Metalloberflächen unzulässig.

II.6. Über die Traufe hinausragende Werbeanlagen sind unzulässig.

II.7. Beschriftungen von Werbeanlagen dürfen eine Schriftgröße von 40 cm nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

Prädabel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Sauensiek diesen Bebauungsplan für 9 "Sauensiek - Gewerbegebiet Sittenser Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Sauensiek, den 17.01.98

Bürgermeister 1. stellv. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Rat der Gemeinde Sauensiek hat in seiner Sitzung am 16.04.1997 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 beschlossen.

Sauensiek, den 17.01.98

Bürgermeister

2. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.09.1994). 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. Die Verwirklichung ist nur für eigene, nicht-gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 2 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 22.07.1985, Nds. GVBl. S. 463, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Buxtehude, den 29. JAN 1998

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

3. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der Planungsgruppe Elbberg, Kruse + Schmetter & Partner, Falkenberg 74 a, 20251 Hamburg.

Hamburg, den 13.01.98

Planverfasser

4. Der Rat der Gemeinde Sauensiek hat in seiner Sitzung am 16.04.1997 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.05.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 10.06.1997 bis 15.07.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Sauensiek, den 17.01.98

Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben daher vom 24.09.1997 bis 28.10.1997 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Dabei wurde bestimmt, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

Sauensiek, den 17.01.98

Bürgermeister

6. Der Rat der Gemeinde Sauensiek hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.11.1997 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Sauensiek, den 17.01.98

Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 16.3.1998 angezeigt worden. Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben / mit Ausnahmen des durch ... kennzeichnenden Teile nicht geltend gemacht.

Stade, den 12. 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 hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom ... bis ... öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekanntgemacht.

Sauensiek, den ...

Bürgermeister

9. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 08.10.98 im Amtsblatt für den Landkreis Stade bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 08.10.98 rechtsverbindlich geworden.

Sauensiek, den 17.10.98

Bürgermeister

10. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

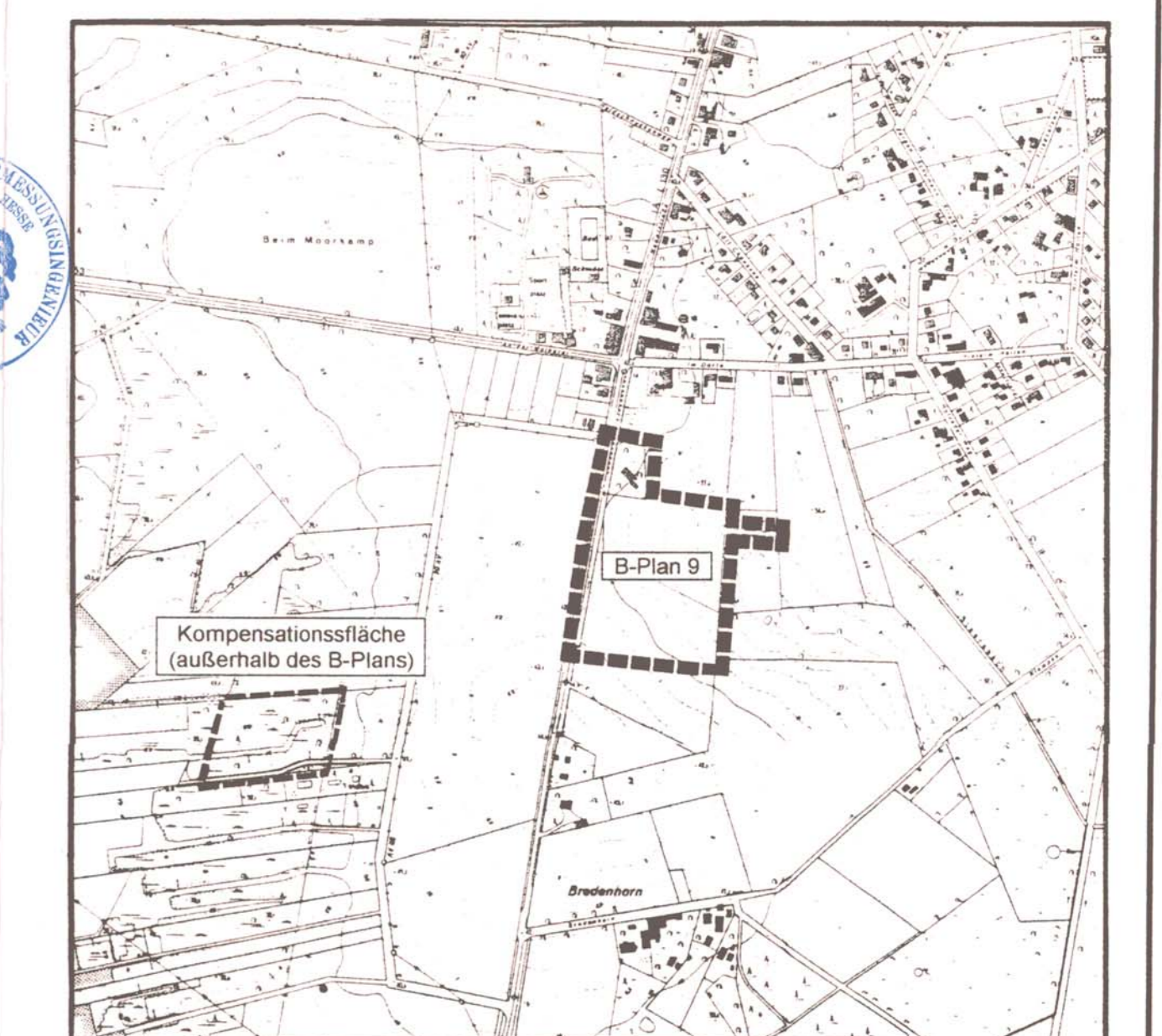
Sauensiek, den 18.10.99

Bürgermeister

11. Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Sauensiek, den ...

Bürgermeister



SATZUNG DER GEMEINDE SAUENSIEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "SAUENSIEK-GWERBEGEBIET SITTENSER STRASSE" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH NDS. BAUORDNUNG