

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert am 31.8.1990 i.V. mit Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl. I S. 885, 889, 1122) und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.6.1982 (Nds. GVBl. S. 229) zuletzt geändert am 17.12.1991 (Nds. GVBl. S. 363) und der §§ 56, 97, 98 und 91(3) der Nds. Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 6.6.1986 (Nds. GVBl. S. 157) zuletzt geändert am 29.3.1990 (Nds. GVBl. S. 107-109) hat der Rat der Gemeinde Sauensiek diesen Bebauungsplan Nr. 8 "zum Litberg" - bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen - als **Satzung** beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Sauensiek "zum Litberg" tritt mit dem Tage in Kraft, da das abgeschlossene Anzeigeverfahren gemäß § 11(3) BauGB in Amtsblatt für den Landkreis Stade bekanntgemacht wurde.

Sauensiek, den 24.08.92
 1. stellv. Bürgermeister
 R. HORN
 Gemeindedirektor
 K. W.

Verfahrensmerkmale: *1) Konzipiert im Auftrage vom 22.11.1992 - zuletzt geändert am 9.11.1992 (Nds. GVBl. S. 875)*
 Der Rat der Gemeinde Sauensiek hat in seiner Sitzung am 10.04.91 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 "zum Litberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2(1) BauGB am 26.06.91 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Sauensiek, den 24.08.92
 Gemeindedirektor
 K. W.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 23.10.1992). 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 24.08.92
 öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Sauensiek wurde ausgearbeitet von Dipl. Ing. Grutzpalk, Feldsteigenkamp 37, 44 Münster.

Münster, den 24.08.92
 Planverfasser Grutzpalk
 Der Rat der Gemeinde Sauensiek hat in seiner Sitzung am 23.03.92 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 und der Begründung zugestimmt und die Öffentlichkeitsauslegung gemäß § 3(2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.05.92 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 und der Begründung haben vom 21.05.92 bis 26.06.92 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Sauensiek, den 24.08.92
 Gemeindedirektor
 K. W.

Der Rat der Gemeinde Sauensiek hat den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 und der Begründung in seiner Sitzung am 10.05.92 zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3(3) BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 13(1) BauGB wurde mit Schreiben von Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 10.05.92 gegeben.

Sauensiek, den 24.08.92
 Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Sauensiek hat den Bebauungsplan Nr. 8 "zum Litberg" nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3(2) BauGB in seiner Sitzung am 15.07.92 als **Satzung** (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sauensiek, den 24.08.92
 Gemeindedirektor

Der Landkreis Stade hat mit Verfügung vom 23.11.1992 (AZ 61.06 1.36.8) erklärt, daß nach Erfüllung von Auflagen/Maßnahmen Rechtsvorschriften gemäß § 11(3) BauGB und gemäß § 6(2) BauGB in dem angezeigten Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Sauensiek nicht verletzt wurden.

Stade, den 23.11.1992
 Landkreis Stade
 Landrat
 K. W.

Der Rat der Gemeinde Sauensiek ist in dem Anzeigeverfahren vom Landkreis Stade geltend gemachten Maßnahmen in seiner Sitzung am 10.05.92 beigetreten. Der Bebauungsplan Nr. 8 hat zuvor wegen der Maßnahme öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind ortsüblich bekanntgemacht.

Sauensiek, den 24.08.92
 Gemeindedirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Sauensiek ist gemäß § 12 BauGB am 17.12.1992 in Amtsblatt für den Landkreis Stade bekanntgemacht. Der Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Sauensiek "zum Litberg" ist damit am 23.11.1992 rechtsverbindlich geworden.

Sauensiek, den 24.08.92
 Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 8 der Gemeinde Sauensiek ist die Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Rechtsvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Sauensiek, den 24.08.92
 Gemeindedirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 8 der Gemeinde Sauensiek sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. (§ 215 BauGB)

Sauensiek, den 24.08.92
 Gemeindedirektor

Sauensiek, den 24.08.92
 Bürgermeister
 K. W.

Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Sauensiek "zum Litberg"

textliche Festsetzungen

1.) Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA sind Anlagen und Nutzungen gemäß § 4(2) 1-3 BauNVO allgemein zulässig. Anlagen und Nutzungen gemäß § 4(3) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um Kleinbetriebe im Sinne von § 3(3) BauNVO handelt. Anlagen und Nutzungen gemäß § 4(3) 2-4 BauNVO sind allgemein zulässig. Anlagen und Nutzungen gemäß § 4(3) 5 BauNVO sind nicht zulässig.

2.) Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes muß die Mindestgröße der Baugrundstücke 800 qm betragen.

3.) Die Firsthöhe der Gebäude in WA darf maximal 9,50 m über Oberkante der abschließenden Strasse liegen. Diese Höhenbegrenzung betrifft Sonderbauten, Schornsteine, Masten u.ä. nicht.

4.) Innerhalb des Dorfgebietes MD sind Anlagen und Nutzungen gemäß § 5(2) 1, 2, 3, 6, 7, 8 BauNVO allgemein zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 5(2) 5 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig, wenn dies sich um Kleinbetriebe im Sinne von § 3(3) BauNVO handelt. Die übrigen Anlagen und Nutzungen gemäß § 5(2) 5 BauNVO sind allgemein zulässig. Anlagen und Nutzungen gemäß § 5(2) 4 und 9 und gemäß § 5(3) BauNVO sind nicht zulässig.

5.) Gemäß § 20(3) BauNVO wird festgesetzt, daß Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ausnahmsweise nicht auf die festgesetzte Geschosshöheanzahl anzureichen sind, wenn diese um nicht mehr als 0,1 überschritten wird.

6.) Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Zu den Nebenanlagen gehören auch Ställe für Kleintierhaltung im WA-Gebiet.

7.) Die Gliederung der Flächen innerhalb der Strassenbegrenzungslinien kann geringfügig abweichend von den Darstellungen im Bebauungsplan gestaltet werden.

8.) Auf den nicht überbauten Flächen jedes Grundstücks ist ausserhalb der festgesetzten Flächen für die Bepflanzung mindestens ein heimischer, laubwerfender Baum anzupflanzen und zu pflegen.

9.) Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (überlagernde Festsetzung im WA- und MD-Gebiet) sind überwiegend heimische, laubwerfende Arten anzupflanzen und zu pflegen. Nadelgehölze (z.B. Kiefern) dürfen innerhalb der Anpflanzungen auf jedem Grundstück nur einen untergeordneten Anteil der Anpflanzungen ausmachen.

10.) Die private Fläche für die Bepflanzung im Norden des Planungsbereiches ist als standortgerechter Laubwald zu entwickeln. Einzelstammnahme zur Pflege und Auslichtung des Bestandes ist zulässig.

Empfehlungen zu 8.), 9.) und 10.)
 Folgende Baumarten werden für die Bepflanzung empfohlen: Stieleiche, Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn, Birke, Vogelbeere, Weibdorn, Linde (als Einzelbaum)
 Folgende Sträucherarten werden u.a. empfohlen:
 Hasel, Hollender, Schlehe, Heckenrose, Pfaffenhütchen, Ilex, Obststräucher, Vogelkirsche
 Weidenarten, Ginster
 Folgende höhendeckende Anpflanzungen werden empfohlen: Efeu, Brombeere, Vitis, Goldnessel, Wildblumen- und Rasensmischung für trockene Standorte.

11.) Die Ausenwandflächen von Wohngebäuden sind in den Farbtönen rotbraun oder grün mit matter Oberfläche auszuführen. Gebäude mit weissen Ausenwandflächen sind nur zulässig, wenn sie eine matte Oberfläche zeigen und in Gruppen von mindestens 2-4 Gebäuden zusammengefaßt sind. Fachwerkbauweise sind nur mit rotbrauner oder weisser Ausenwand zulässig.

Die Ausenwandflächen von Wirtschaftsgebäuden oder Nebengebäuden dürfen nur in den Farbtönen rotbraun, grün, braunschwarz und Holznaturblässen mit matter Oberfläche ausgeführt werden. Teilflächen aller baulichen Anlagen dürfen in anderen Farbtönen mit matter Oberfläche gestaltet werden, wenn diese nicht grösser als 1/5 aller Ausenwandflächen eines Gebäudes sind. Die Festsetzung c.) und d.) betrifft solartechnische Elemente nicht.

e.) Die Ausenwandflächen von Garagen sind in Material und Farbe dem dazugehörigen Hauptgebäude anzupassen.

f.) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Die Summe aller befestigten Flächen (Gebäude, Garage, Garagenzufahrt, Hauszüge u.ä.) eines Baugrundstückes darf maximal 40 % der Grundstücksfläche im WA-Gebiet einnehmen, im MD-Gebiet maximal 50 %.

Zuerstgenannte Stellplätze, Freisitze u.ä. sollen mit einer wasserundurchlässigen Befestigung versehen werden (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen).

g.) Werbeanlagen sind nur zulässig bis zur Höhe der Brüstung von Fassadenöffnungen in dem über dem Erdgeschoss liegenden Geschoss. Leuchtwerbungen sind nur in weisgelber Farbgebung zulässig. Werbeanlagen sind nicht zulässig

- als Senkrechtwerbung
 - mit einer Buchstabenhöhe von mehr als 50 cm
 - auf beweglichen Körpern
 - Werbeanlagen, die in kurzen Abständen aus- oder eingeschaltet werden
 - fluoreszierende Werbeanlagen.

h.) Hinweis

Oberrflächenwasser - zumindest der Dachflächen - ist auf den Einzelgrundstücken zu versickern - soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen - oder aufzufangen.

textliche Festsetzungen gemäß Nds. Bauordnung

a.) Flachdächer sind nur für Garagen und Nebengebäude zulässig.

b.) Die Dachneigung der geeigneten Dächer im WA-Gebiet muß mindestens 30° betragen.

c.) Für die Dachdeckung ist nur Material mit matter Oberfläche in den Farbtönen rotbraun, dunkelgrau oder schwarz/ziegelrot zulässig. Ausserdem sind grüne oder bewachsene Dachflächen und solartechnische Elemente zulässig. Die Summe der Breiten von Dachaufbauten (Gäuben o.ä.) darf nicht grösser als 1/3 der Traufhöhe jeder Dachfläche betragen.

d.) Die Ausenwandflächen von Wohngebäuden sind in den Farbtönen rotbraun oder grün mit matter Oberfläche auszuführen. Gebäude mit weissen Ausenwandflächen sind nur zulässig, wenn sie eine matte Oberfläche zeigen und in Gruppen von mindestens 2-4 Gebäuden zusammengefaßt sind. Fachwerkbauweise sind nur mit rotbrauner oder weisser Ausenwand zulässig.

Die Ausenwandflächen von Wirtschaftsgebäuden oder Nebengebäuden dürfen nur in den Farbtönen rotbraun, grün, braunschwarz und Holznaturblässen mit matter Oberfläche ausgeführt werden. Teilflächen aller baulichen Anlagen dürfen in anderen Farbtönen mit matter Oberfläche gestaltet werden, wenn diese nicht grösser als 1/5 aller Ausenwandflächen eines Gebäudes sind. Die Festsetzung c.) und d.) betrifft solartechnische Elemente nicht.

e.) Die Ausenwandflächen von Garagen sind in Material und Farbe dem dazugehörigen Hauptgebäude anzupassen.

f.) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Die Summe aller befestigten Flächen (Gebäude, Garage, Garagenzufahrt, Hauszüge u.ä.) eines Baugrundstückes darf maximal 40 % der Grundstücksfläche im WA-Gebiet einnehmen, im MD-Gebiet maximal 50 %.

Zuerstgenannte Stellplätze, Freisitze u.ä. sollen mit einer wasserundurchlässigen Befestigung versehen werden (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen).

g.) Werbeanlagen sind nur zulässig bis zur Höhe der Brüstung von Fassadenöffnungen in dem über dem Erdgeschoss liegenden Geschoss. Leuchtwerbungen sind nur in weisgelber Farbgebung zulässig. Werbeanlagen sind nicht zulässig

- als Senkrechtwerbung
 - mit einer Buchstabenhöhe von mehr als 50 cm
 - auf beweglichen Körpern
 - Werbeanlagen, die in kurzen Abständen aus- oder eingeschaltet werden
 - fluoreszierende Werbeanlagen.

h.) Hinweis

Oberrflächenwasser - zumindest der Dachflächen - ist auf den Einzelgrundstücken zu versickern - soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen - oder aufzufangen.

Oberrflächenwasser - zumindest der Dachflächen - ist auf den Einzelgrundstücken zu versickern - soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen - oder aufzufangen.

Oberrflächenwasser - zumindest der Dachflächen - ist auf den Einzelgrundstücken zu versickern - soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen - oder aufzufangen.

Oberrflächenwasser - zumindest der Dachflächen - ist auf den Einzelgrundstücken zu versickern - soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen - oder aufzufangen.

Oberrflächenwasser - zumindest der Dachflächen - ist auf den Einzelgrundstücken zu versickern - soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen - oder aufzufangen.

Oberrflächenwasser - zumindest der Dachflächen - ist auf den Einzelgrundstücken zu versickern - soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen - oder aufzufangen.

Oberrflächenwasser - zumindest der Dachflächen - ist auf den Einzelgrundstücken zu versickern - soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen - oder aufzufangen.

Oberrflächenwasser - zumindest der Dachflächen - ist auf den Einzelgrundstücken zu versickern - soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen - oder aufzufangen.

Oberrflächenwasser - zumindest der Dachflächen - ist auf den Einzelgrundstücken zu versickern - soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen - oder aufzufangen.

Oberrflächenwasser - zumindest der Dachflächen - ist auf den Einzelgrundstücken zu versickern - soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen - oder aufzufangen.

Oberrflächenwasser - zumindest der Dachflächen - ist auf den Einzelgrundstücken zu versickern - soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen - oder aufzufangen.

Oberrflächenwasser - zumindest der Dachflächen - ist auf den Einzelgrundstücken zu versickern - soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen - oder aufzufangen.

Oberrflächenwasser - zumindest der Dachflächen - ist auf den Einzelgrundstücken zu versickern - soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen - oder aufzufangen.

Oberrflächenwasser - zumindest der Dachflächen - ist auf den Einzelgrundstücken zu versickern - soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen - oder aufzufangen.

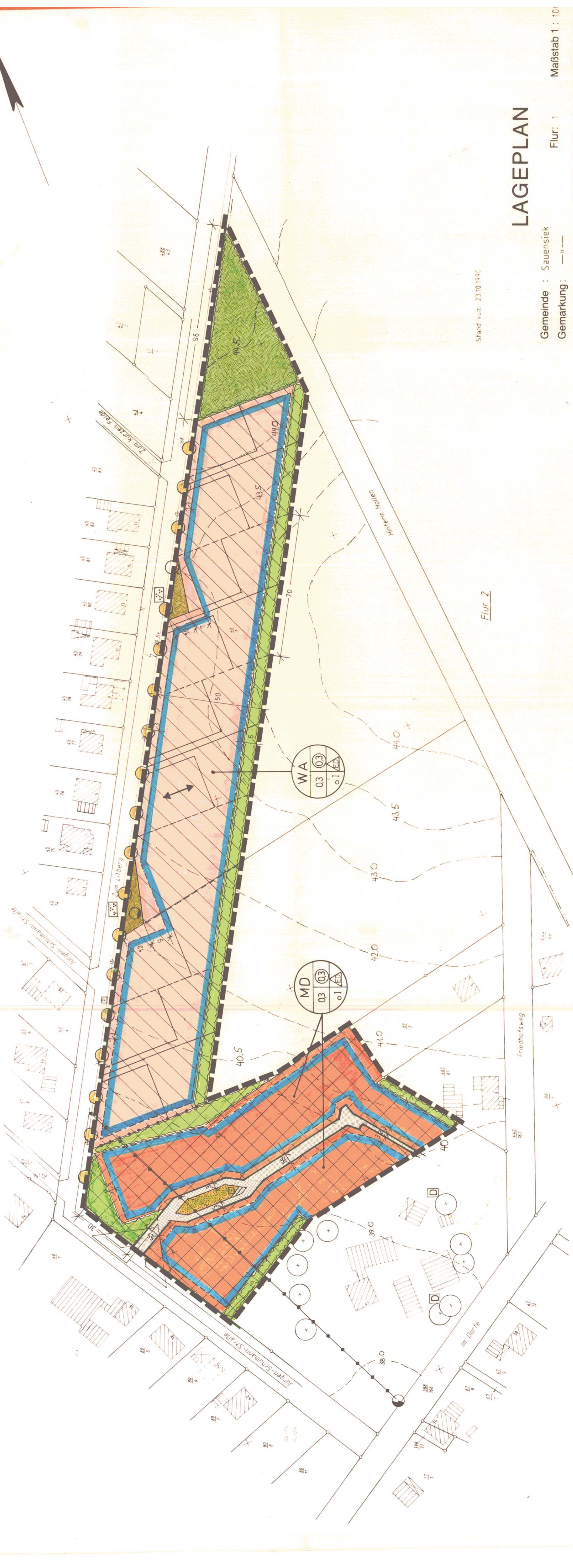
Oberrflächenwasser - zumindest der Dachflächen - ist auf den Einzelgrundstücken zu versickern - soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen - oder aufzufangen.

Oberrflächenwasser - zumindest der Dachflächen - ist auf den Einzelgrundstücken zu versickern - soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen - oder aufzufangen.

Oberrflächenwasser - zumindest der Dachflächen - ist auf den Einzelgrundstücken zu versickern - soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen - oder aufzufangen.

Oberrflächenwasser - zumindest der Dachflächen - ist auf den Einzelgrundstücken zu versickern - soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen - oder aufzufangen.

Oberrflächenwasser - zumindest der Dachflächen - ist auf den Einzelgrundstücken zu versickern - soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen - oder aufzufangen.

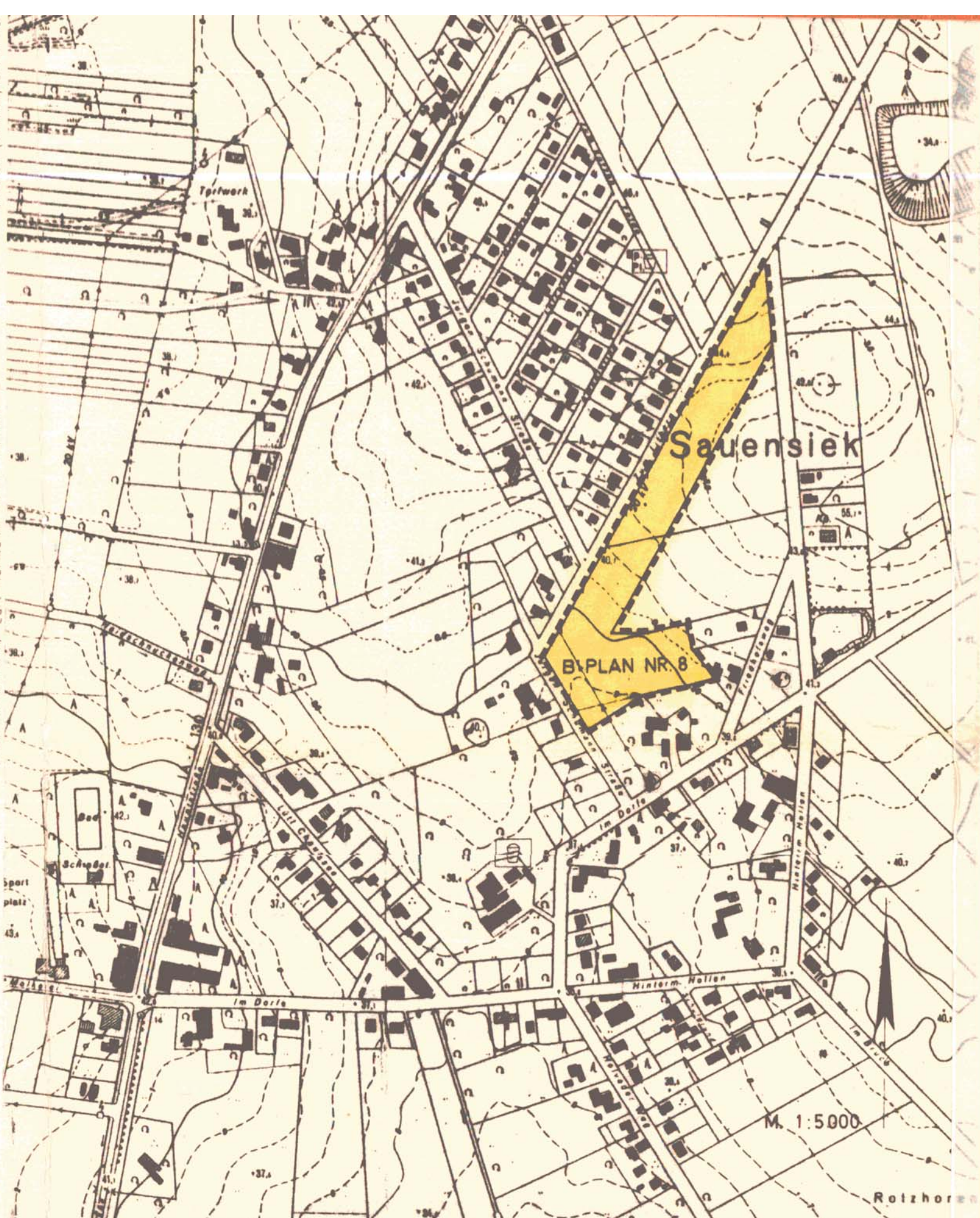


LAGEPLAN

Gemeinde : Sauensiek
 Gemarkung : - - - - -

Flur : 1
 Maßstab : 1 : 10

Dipl.-Ing. Bernd Hess
 OFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR
 2150 Buxtehude, Carl-Hermann-Straße
 Telefon 04161 3091-30



Planzeichenerklärung / Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB
 - WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
 - MD Dorfgebiet § 5 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - 0,3 Geschosflächenzahl
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - 9,50 m maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude im WA-Gebiet (siehe textl. Festsetzung Nr.3)
- Bauweise, Baugrenzen § 9(1)2 BauGB
 - Baugrenzen
 - offene Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Stellung der baulichen Anlagen
 - Einzelhäuser nur zulässig mit maximal 2 Wohneinheiten/Gebäude
- Verkehrsflächen § 9(1)1 BauGB
 - Strassenbegrenzungslinie
 - Strassenverkehrsfläche - Strassen- und Wege-öffentlich -
 - öffentliche Parkflächen
 - Fläche für Bepflanzungen innerhalb der Strassenbegrenzungslinien
- Grünflächen § 9(1) 15 BauGB
 - Grünfläche - öffentlich - gärtnerische Gestaltung "Aufenthalts- und Ruhebereich"
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9(1) 25 BauGB
 - Flächen für die Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - privat - überlagernde Festsetzung im WA-Gebiet und im MD-Gebiet
 - Fläche für die Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - privat - Ausgleichsfläche § 9(1)20 BauGB
- Flächen für Versorgungsanlagen, für Hauptversorgungsleitungen § 9(1), 12, 13 BauGB
 - Elektrizitätsleitung - oberirdisch -
 - Elektrizitätsleitung - oberirdisch - Abbruch nach 1993 vorgesehen
 - Trafo-Kompaktstation - nachrichtlich
 - Wasser- Löschwasserstelle-Zisterne
- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - 800 qm Mindestgröße der Baugrundstücke im WA-Gebiet
 - Sichtdreieck: jede Nutzung ist untersagt, durch die die Sicht in mehr als 80 cm Höhe über OK Fahrbahn beeinträchtigt wird
 - 4,0 Höhenlinien gemäß Deutscher Grundkarte M 1 : 5 000
 - Grundstücksgrenzen - unverbindlich
 - Grundstücksgrenzen - verbindlich
- Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz § 9(1) 6 BauGB
 - Bauenkmal gemäß Bewertung des Instituts für Denkmalpflege, Bezirksregierung Lüneburg 1988
 - nachrichtliche Darstellung ausserhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

GEMEINDE SAUENSIEK
 BEBAUUNGSPLAN NR. 8
 " ZUM LITBERG " M. 1:1000

mit örtlichen Bauvorschriften gemäss Nds. Bauordnung (NBauO) Anlage 23