

Satzung der Gemeinde Sauensiek über den Bebauungsplan Wiegersen Nr. 10 "Rammewiesen" mit örtlichen Bauvorschriften

Präambel

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 Bebauungsplan Wiegersen Nr. 10 "Rammewiesen", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Sauensiek, den _____
(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.07.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans Wiegersen Nr. 10 "Rammewiesen" beschlossen.

Sauensiek, den _____
(Bürgermeister)

Planunterlage
Kartengrundlage: ALK
Gemarkung Wiegersen, Flur

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht wirtschaftliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs.3 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dez 2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5). Als Vervielfältigungen gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen so wie Speicherung auf Datenträgern.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). 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 _____
(Katasteramt Stade)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
Cappel + Partner Dipl.-Ingenieure, Architektur und Stadtplanung
Poststr. 27, 21709 Himmelpforten, Tel 04144-2179-10, Fax 2179-11, E-Mail info@cap-plan.de

Himmelpforten, den _____
(Stadtplaner)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.10.2007 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 23.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 30.10.2007 bis 30.11.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sauensiek, den _____
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.12.2007 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sauensiek, den _____
(Bürgermeister)

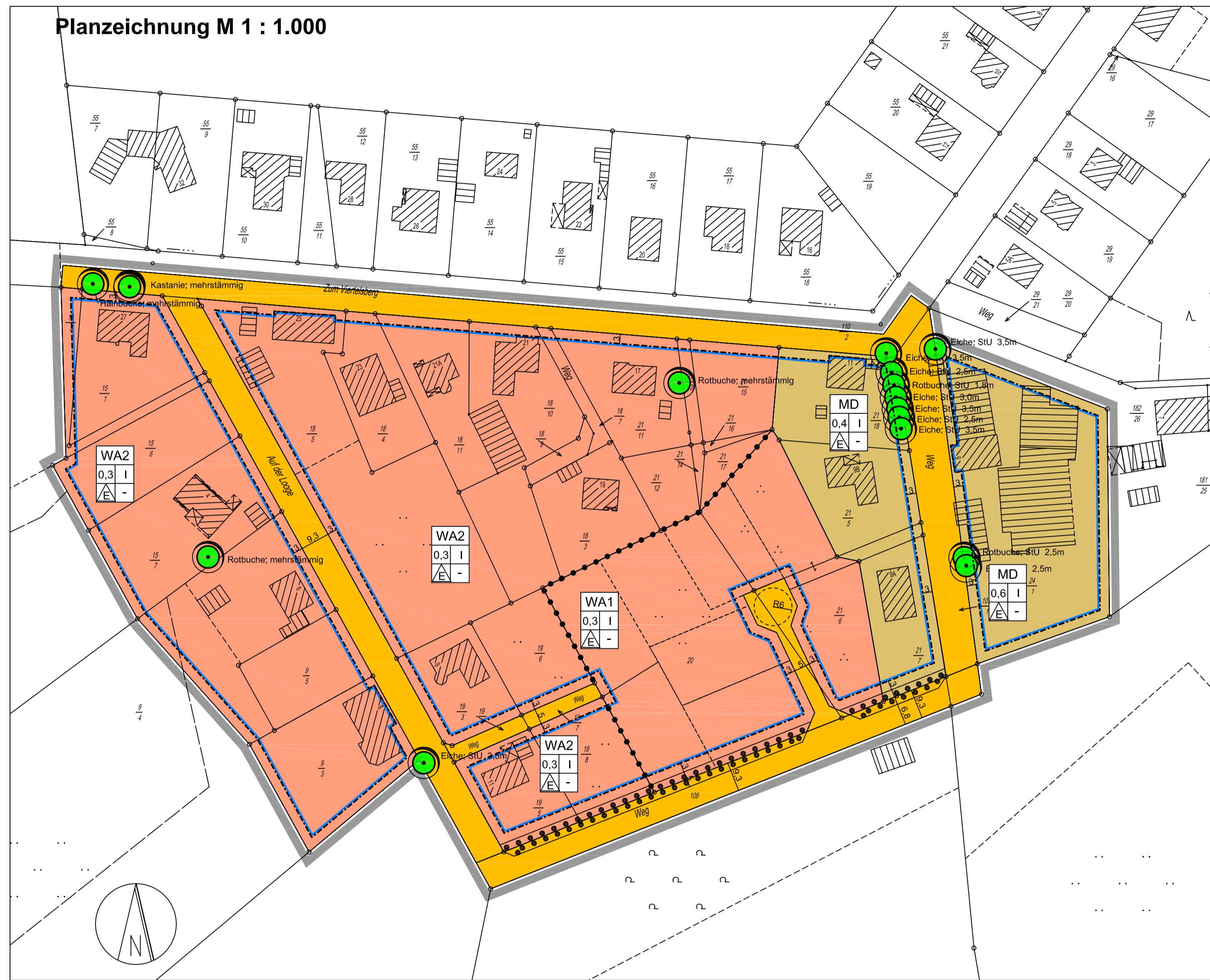
Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Sauensiek, den _____
(Bürgermeister)

Geltendmachung von Rechtsverletzungen
Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes sind eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Sauensiek, den _____
(Bürgermeister)



Planzeichnung M 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

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



Art der baulichen Nutzung

-  Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO; vgl. textliche Festsetzungen)
-  Dorfgebiete (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 5 BauNVO; vgl. textliche Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,3** Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

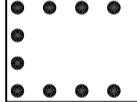
Bauweise, Baulinie, Baugrenzen


-  offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
-  Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsflächen



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

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

-  Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB, vgl. textliche Festsetzungen)

-  Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB, vgl. textliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung mit Kennziffer des Baugebietes	
Grundflächenzahl (GRZ)	zul. Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB, § 4 BauNVO)
Die in §§ 4 (3) und 5 (3) BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) BauNVO).

2. 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.

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

4. Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Im WA 1 sind je Einzelhaus höchstens eine im WA 2 und MD höchstens zwei Wohneinheiten zulässig. Hinweis: Für bestehende Gebäude gilt Bestandsschutz, sofern in ihnen vor Rechtskraft des Bebauungsplans schon mehr Wohneinheiten vorhanden waren.

5. Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25a.) BauGB)
5.1 Auf jedem Grundstück ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Hierfür kommen in Frage: Ahorn, Rotbuche, Stieleiche, Winterlinde, Rosskastanie, Esche, Birke, Walnuss, Vogelkirsche, Hainbuche, Holzapfel oder ein Obstbaum (alte, hochstämmige Sorte).
5.2 Nadelgehölze sind nur als Einzelgehölze zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.
5.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten erhaltenswerten Eichen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz gleicher Art an Stelle mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen.
5.4 Auf den Flächen mit Bindungen zur Erhaltung von Gehölzen (§ 9 (1) Nr. 25a.) BauGB sind die vorhandenen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz an gleicher Stelle zu pflanzen.

Örtliche Bauvorschriften (gemäß §56 NBauO)

1. Außenwände
Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ist Verblendmauerwerk in roten bis rotbraunen Farbtönen, Außenwandputz in weiß oder Pastellfarben und naturfarbendes Holz zulässig. Diese Vorschriften gelten nicht für bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports.

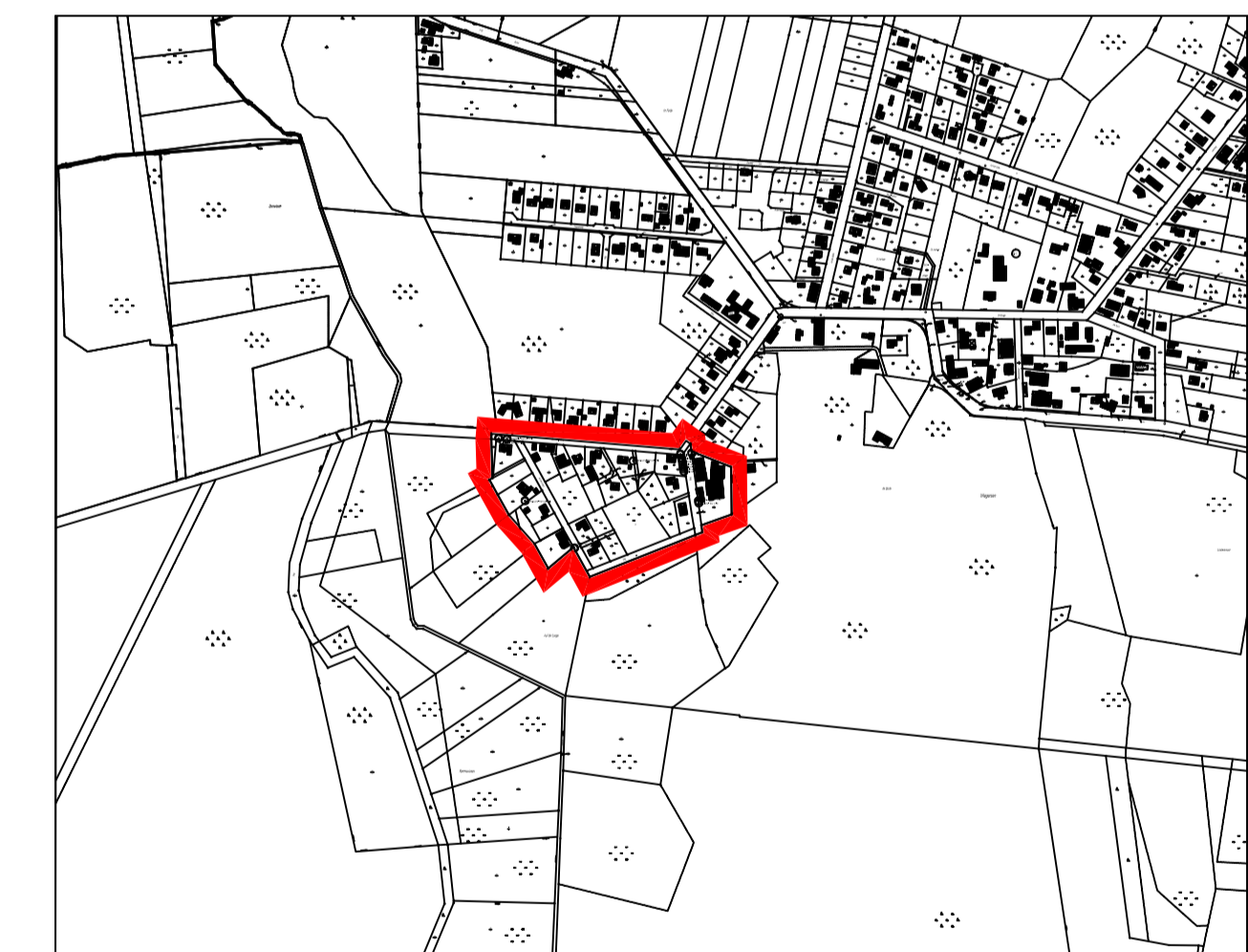
2. Dächer
2.1 Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25 bis maximal 48 Grad zugelassen. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports, können auch mit flacheren Dächern oder Flachdächern versehen werden, sofern ihre jeweilige Grundfläche 45 qm nicht überschreitet.
2.2 Für die Dacheindeckung ist nur Material in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zulässig, dessen Oberfläche nicht hochglänzend ist.

3. Einfriedigungen
3.1 Grundstückseinfriedigungen dürfen straßenseitig und im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und den festgesetzten Baugrenzen maximal eine Höhe von 1,00 m haben.

Ausnahmen (gemäß § 31 BauGB)
Ausnahmsweise können zweigeschossige Gebäude mit einer Dachneigung von weniger als 25 Grad zugelassen werden (z.B. „Toskana-Stil“), wenn diese unter Berücksichtigung nachbarlicher Belange vertretbar sind. Unter dem Aspekt der Wahrung nachbarlicher Belange sind insbesondere zu beachten:
• Größere Gebäudeteile mit Flachdach und ggf. Dachterrassen sind nicht vertretbar.
• Vorgesehene Abstände und aus der Gebäudehöhe resultierende Verschattungseffekte müssen vertretlich sein.
• Das Obergeschoss soll maximal 80% der Grundfläche des Erdgeschosses umfassen.

Ausnahmsweise kann bei einem Quergiebel die Dachneigung bis auf 65 Grad vergrößert werden (Friesengiebel).

Hinweise
Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.
Stellplatznachweis: In Anwendung der Anlage zu §§ 46 und 47 NBauO sollen je Einfamilienhaus 2 bzw. je Wohneinheit mind. 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden.



Übersichtsplan 1:10.000

Gemeinde Sauensiek
Samtgemeinde Apensen - Landkreis Stade

Bebauungsplan Wiegersen Nr. 10
"Rammewiesen"
mit örtlichen Bauvorschriften

Maßstab 1:1.000

Planverfasser:
cappel + partner
architektur und stadtplanung

Poststr. 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 04144-2179-10, Fax 2179-11
info@cap-plan.de