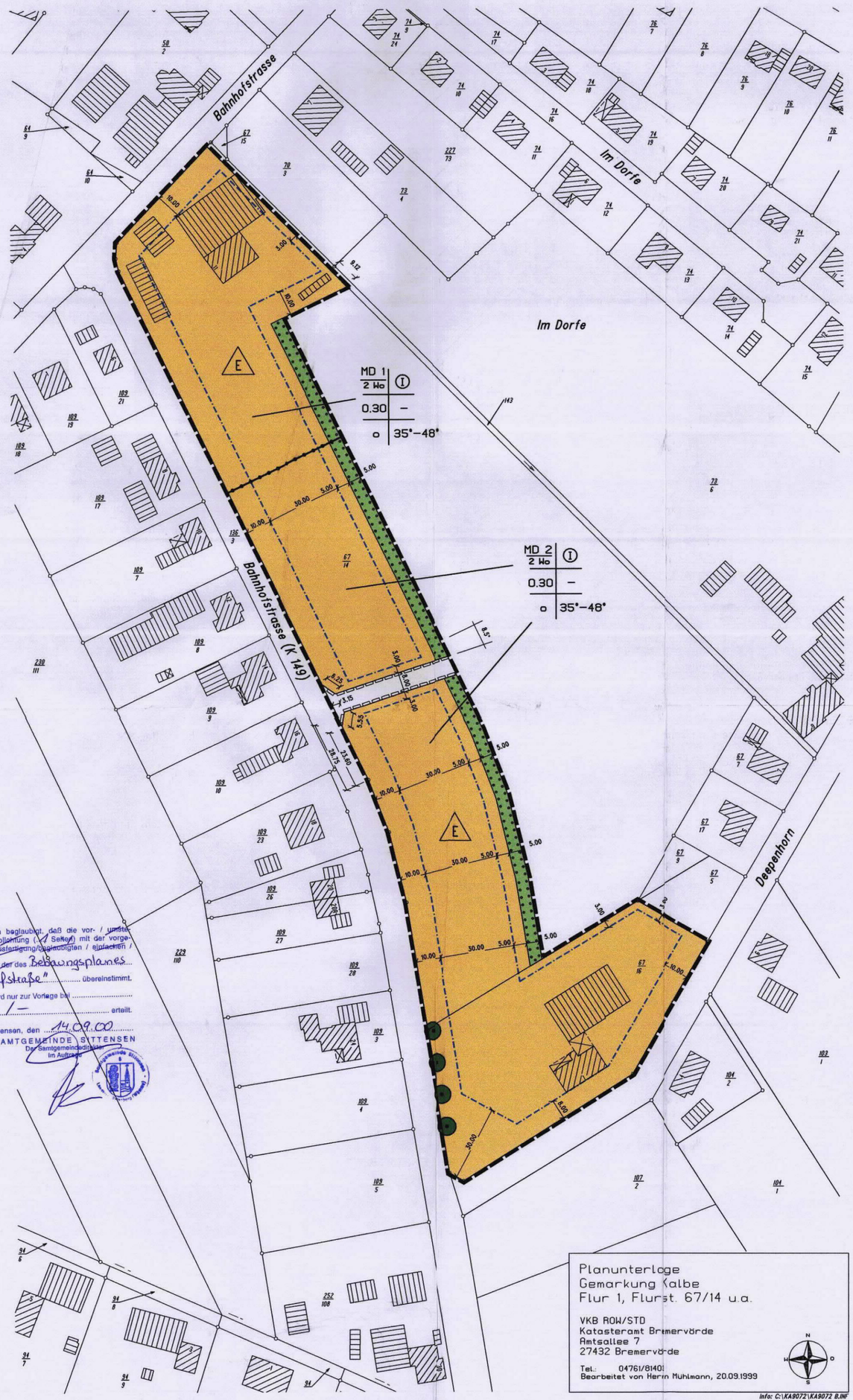

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vor- / umstehende Abschrift / Ablichtung (1 Seite) mit der vorgelegten Urschrift / Ausfertigung/beglaubigten / einfachen / Abschrift / Ablichtung der des Bebauungsplanes Nr. 4 „Bahnhofstraße" übereinstimmt.

Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei ..... — / — ..... erteilt.

Sittensen, den 14.09.00

SAMTGEMEINDE SITTENSEN
Der Samtgemeindebürgermeister
Im Auftrage

Präambel und Ausfertigung

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 hat der Rat der Gemeinde Kalbe den Bebauungsplan Nr. 4 'Bahnhofstraße' bestehend aus der Planzeichnung, den Grünordnungsfestsetzungen, der Begründung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Kalbe, den 17.07.2000 L.S. (Siegel)

..... Ratsvorsitzender

gez. Klindworth Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Rat/~~Verwaltungsausschuß~~ der Gemeinde Kalbe hat in seiner Sitzung am 09.08.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Bahnhofstraße' beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.02.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.

gez. Klindworth L.S.
Gemeindedirektor

Plangrundlage

Kartengrundlage — Gemarkung Kalbe
Liegenschaftskarte — Flur 1, Flurstück 67/14 u.a.
Maßstab 1 : 1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 14.07.2000) Sie ist hinsichtlich der Darstellung von Grenzen und baulichen Anlagen einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Bremervörde, den .....
Katasteramt Bremervörde

Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
- Erhaltenswerter Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)
- nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit belastete Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Textliche Festsetzungen

MD 1: Art der baulichen Nutzung

Allgemein zulässig sind nach § 5 Abs. 2 Nr. 1.
Ausgeschlossen werden die Nutzungen laut § 5 Abs. 2 Nr. 2–9.

MD 2: Art der baulichen Nutzung

Allgemein zulässig sind nach § 5 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 und 8.
Ausnahmsweise zulässig sind nach § 5 Abs. 2 Nr. 4, 5, 6 und 7.

Nr. 4 Betriebe zur Be- und Verarbeitung land- u. forstwirtsch. Erzeugnisse
Nr. 5 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr. 6 sonstige Gewerbebetriebe

Ausgeschlossen werden die Nutzungen laut § 5 Abs. 2 Nr. 9 (Tankstellen) sowie Vergnügungsstätten.

Maß der baulichen Nutzung

Mindestgrundstücksgröße für 1 WE beträgt 1.100 qm.
Mindestgrundstücksgröße für 2 WE beträgt 2.000 qm.
Die eingeschossige Bauweise mit Einzelhäusern ist zulässig.
In Wohngebäuden sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
Nebenanlagen und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zu Gunsten der Allgemeinheit wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von 8 m Breite zur Erschließung des östlich des Plangebietes gelegenen Bereiches festgesetzt.

Öffentliche Auslegung

Der Rat/~~Verwaltungsausschuß~~ der Gemeinde Kalbe hat in seiner Sitzung am 08.05.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Ort der öffentlichen Auslegung wurde am 06.06.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 15.06.2000 bis zum 14.07.2000 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Kalbe, den 17.07.2000 L.S. gez. Klindworth (Unterschrift)

Satzungsbeschluß

Der Rat/~~Verwaltungsausschuß~~ der Gemeinde Kalbe hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.07.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Kalbe, den 17.07.2000 L.S. gez. Klindworth (Unterschrift)

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.07.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Kalbe, den 14.08.2000 L.S. gez. Klindworth (Unterschrift)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Kalbe, den ..... (Unterschrift)

Mängel der Abwägung

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

Kalbe, den ..... (Unterschrift)

Grünordnung

Je Wohneinheit ist ein Laubbaum innerhalb eines 3 m breiten Streifens gemessen von der Straßenbegrenzungslinie anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu pflanzen sind eine Eberesche oder ein hochstämmiger Obstbaum (Kronenansatz in mindestens 1,80 m Höhe) mit einem Stammumfang von mind. 10 cm.
Der 5 m breite Pflanzstreifen ist gemäß des Pflanzschemas (vgl. Begründung) in der nächstmöglichen Pflanzperiode anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Abgang ist durch Neupflanzung zu ersetzen. Die übrige Kompensation erfolgt entlang des Flurstückes 9/1 (Flur 3, Gemarkung Kalbe) und ist auch über einen städtebaulichen Vertrag gesichert (vgl. Begründung). Zu verwenden sind mind. die Pflanzqualitäten leichte Heister 100–125 bzw. leichte Sträucher, 3 Triebe, 70–90. Die Pflanzung erfolgt spätestens im Herbst 2000.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56, 97 und 98 NBauO

Für die äußere Gestaltung der Hauptgebäude ist rotes, rotbraunes oder rotbuntes Verblendmauerwerk und Holz in Naturtönen zulässig.

Für die Dacheindeckungen sind rote bzw. rotbraune Dachpfannen, Reet und Begrünungen (Grasdächer) zulässig. Glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig (z.B. glasierte Dachpfannen).

Eine Dachneigung von 35 bis 48 Grad ist zulässig. Für Garagen, Nebenanlagen und Dachgauben sind geringere Dachneigungen zulässig.

Für Grundstückseinfriedungen sind Hecken, Feldsteine, Holzzäune und begrünte Verwallungen zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf max. 1,20 m über dem Niveau der dazugehörigen Erschließungsstraße betragen, gemessen in der Mitte der Straßenfront des Baugrundstückes.

Für die Befestigung von Flächen auf privatem Grund sind Pflasterungen und wasserdurchlässige Materialien zulässig.

Für Garagen und Nebenanlagen sind die Materialien des Hauptgebäudes oder Holz zulässig.

Bebauungsplan Nr. 4
"Bahnhofstraße"
Gemeinde Kalbe
Samtgemeinde Sittensen

M 1:1000

VERMESSUNGS- UND INGENIEURBÜRO NEUMANN + GRUBER
Parkstraße 8
21682 Stade
Tel.: 04141/45353
Fax: 04141/45343
mail: dhyg-neumann@t-online.de

Erarbeitet und gezeichnet: Dipl.-Ing. Simon, Stadtplanerin — 11.08.2000