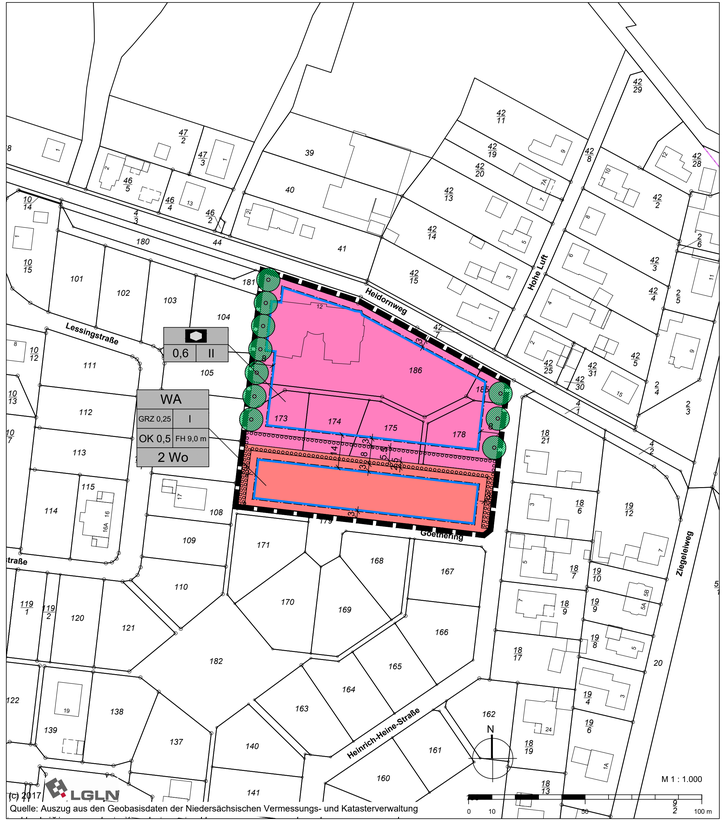
Planzeichnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3787)



Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,6 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

z. B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

z.B.10 — Bemaßung in m

Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene Grundstücksgrenzen

Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude

49/1 — Flurstücksnummer

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

Umgrenzung von öffentlichen und privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen: Bäume
Die Standorte der Bäume können auf dem Grundstück räumlich variiert werden.

Textliche Festsetzungen

Die Nummerierung wird aus Gründen der Übersichtlichkeit aus B-Plan Nr. 33 "Heiddorn" übernommen.

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

   Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Zahl der Wohnungen (Wo) gem. § 9 Abs. 1 BauGB beschränkt. Je Wohnhaus /Baugrundstück sind nur 2 Wohnungen (Wo) zulässig (Einzelhaus = 2 Wo / Doppelhaus = 2 Wo).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im Planbereich ist für Wohngrundstücke eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt :
- bei Einzelhausbebauung mindestens 650 m²
- bei Doppelhaus- /Hausgruppenbebauung je Einheit mindestens 450 m²

2.2 Eine Überschreitung der Baugrenze kann durch Balkone, Loggien, Erker und Treppenanbauten sowie zur Nutzung von Sonnenenergie durch Wintergärten o.ä. bis zu 1,5 Metern zugelassen werden.

3. Garagen und Nebenanlagen

   Die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem §§ 12/14 Abs. 1 BauNVO zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den straßenseitigen Baugrenzen ist nicht zulässig.

   Ausnahmen bilden Einfriedungen und Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Entsorgung und Ableitung von Abwassern dienen.

4. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindung für die Bepflanzung

4.1 Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind nur standortheimische Arten zulässig.

   Der Stammumfang von anzupflanzenden Bäumen (Hochstämme) hat zur Pflanzzeit wenigstens 10-12 cm in 1 Meter Höhe über Gelände zu betragen.

   Je Baum ist im Kronenbereich eine offene Vegetationsfläche von wenigstens 12 m² dauerhaft vorzuhalten. Qualität bei Gehölzen: 2-mal verpflanzte Ware oder Heister.

   Die Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu unterhalten.

4.2 - entfällt -

4.3 - entfällt -

4.4 Auf jedem Wohnbaugrundstück sind pro Stellplatz oder Garage bzw. Carport zwei Einzelbäume i. S. der Ziffer 4.1 anzupflanzen.

4.5 - entfällt -

5. - entfällt -

6. - entfällt -

7. - entfällt -

8. - entfällt -

Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Nds. Bauordnung (NBauO)

1. Höhe baulicher Anlagen

1.1 Die Oberkante Fertig-Fußboden (OK) der Erdgeschosse der Gebäude darf im Mittel die Höhe von 0,5 Meter über erschließende Verkehrsfläche nicht überschreiten.

1.2 Die festgesetzte Firsthöhe (FH) ist auf die Oberkante Fertig-Fußboden der Erdgeschosse bezogen.

2. - entfällt -

3. Regelungen zum Regenwasserabfluss

   Die privaten Verkehrsflächen der stellplätze und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung zur Minderung des Abflusses von Oberflächenwasser dauerhaft auszuführen

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der beim Satzungsbeschluss geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Sittensen diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Sittensen, den 29.03.2018 — gez. Miesner, Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am 09.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 28.08.2017 bis 16.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sittensen, den 29.03.2018 — gez. Miesner, Gemeindedirektor

2. Kartengrundlage: ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem)
Gemarkung: Sittensen, Flur 25
Maßstab 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, (c) 2017
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Otterndorf

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand 5/2017).

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Nds. Gesetzes über amtliches Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. S. 5).

Bremervörde, den 26.03.2018 — gez. Härtelt, Kasteramt Bremervörde

3. Planverfasser
Der Entwurf der Satzung wurde ausgearbeitet von ELBBERG Stadtplanung, Kruse und Rathje Partnerschaft mbB, Architekt und Stadtplaner, Straßenbahnring 13, 20251 Hamburg.

Hamburg, den 21.03.2018 — gez. Kruse, Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am 24.08.2017 dem Entwurf der Satzung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden vom 28.08.2017 bis 16.10.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Satzung und der Begründung haben vom 12.09.2017 bis einschließlich 13.10.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sittensen, den 29.03.2018 — gez. Miesner, Gemeindedirektor

5. Erneute öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am 05.12.2017 dem geänderten Entwurf der Satzung und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden vom 07.12.2017 bis 24.01.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Satzung und der Begründung haben vom 22.12.2017 bis einschließlich 23.01.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sittensen, den 29.03.2018 — gez. Miesner, Gemeindedirektor

6. Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Sittensen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.02.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Sittensen, den 29.03.2018 — gez. Miesner, Gemeindedirektor

7. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.03.2018 im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.03.2018 in Kraft getreten.

Sittensen, den 29.03.2018 — gez. Miesner, Gemeindedirektor

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Sittensen, den ..... — Gemeindedirektor

Übersichtsplan Maßstab 1:25.000

Satzung der Gemeinde Sittensen über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 "Heiddorn"

mit örtlichen Bauvorschriften nach Nds. Bauordnung

Abschrift

ELBBERG STADTPLANUNG

Kruse und Rathje Partnerschaft mbB
Architekt und Stadtplaner
Straßenbahnring 13, 20251 Hamburg
Tel. 040 460955-60, mail@elbberg.de, www.elbberg.de