

VERFAHRENSVERMERKE :

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.12.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Sittensen Nr. 33 "Heiddorn" beschlossen.

Planunterlagen
Kartengrundlage: Rahmen-Flurkarte (N)
Liegenschaftskarte: Gemarkung Sittensen, Flur 11
Maßstab: 1 : 1.000

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
GULEKE + PARTNER
BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG

Öffentliche Auslegung
Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.07.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes, den örtlichen Bauvorschriften gem. NBauO und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan einschließlich örtlicher Bauvorschriften gem. NBauO nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.08.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ferner beschloss der Rat die Aufhebung der entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 in der Fassung der Teilpläne 3, 5, 9 und 10.

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.01.2003 im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (W) bekanntgemacht worden.

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

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

PRÄAMBEL:
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 86, 91, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung,

Ferner beschloss der Rat die Aufhebung der entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 mit den Fassungen der Teilpläne Nr. 3 von 1963 einschließlich 1. Änderung von 1983, Nr. 5 von 1964 einschließlich der 1. Änderung von 1983, Nr. 9 von 1967 einschließlich der 1. Änderung von 1983 und Nr. 10 von 1972.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG :
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Zahl der Wohnungen (Wo) gem. § 9 (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 Plانبereich ist für Wohnbaugrundstücke eine Mindestgrundstückfläche festgesetzt :
- bei Einzelhausbebauung mindestens 650 qm,
- bei Doppelhaus-/Hausgruppenbebauung je Einheit mindestens 450 qm.

2.2 Eine Überschreitung der Baugrenze kann durch Balkone, Loggien, Erker und Treppenhäuserbauten 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 (1) BauNVO zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den straßenseitigen Baugrenzen ist nicht zulässig.
Ausnahmen bilden Einfriedungen und Nebenanlagen i. S. von § 14 (2) BauNVO, der der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Entsorgung und Ableitung von Abwässern dienen.

4. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindung für die Bepflanzung
4.1 Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur standortthermische Arten zulässig.
Der Stammumfang von anzupflanzenden Bäumen (Hochstämmen) 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 qm dauerhaft vorzuhalten.
Qualität bei Gehölzen: 2-mal verpflanzte Ware oder Heister.
Die Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu unterhalten.

4.2 Die öffentliche Verkehrsfläche ist pro angelegene 200 qm Verkehrsfläche mit mindestens einem Einzelbaum gemäß Ziffer 5 gestaltet zu begrünen.
Die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung als öffentliche Parkplatze ist im Sinne der Ziffer 4.1 gestaltet i. S. des Satz 1 zu begrünen.

4.3 Die öffentliche Grünfläche ist ihrer Zweckbestimmung als Parkanlage und Spielplatz entsprechend herzurichten und gestaltet zu begrünen.
Je angelegene 200 qm ist mindestens ein Einzelbaum gem. Ziffer 4.1 anzupflanzen.

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

4.5 Bindung für die Bepflanzung
Die im Planbild festgesetzten Gehölzstrukturen und Einzelbäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch entsprechende Ersatzpflanzungen im Sinne der Ziffer 4.1 zu ersetzen.

5. Planungen und Maßnahmen zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft
5.1 Innerhalb der Maßnahmenflächen bzw. öffentlichen Grünflächen (GG) ist pro angelegene 40 qm Fläche ein hochstammiger Obstbaum (alte Mostobst-Sorten) i. S. einer Obstwiese anzupflanzen.
Die übrige Fläche ist als kräutereicher Landschaftsrasen auszubilden (extensive Pflege, d.h. Mahd max. 3 x im Jahr).

5.2 Die Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser (RRB) ist mit einem vielfältigen Oberprofil einschließlich Sumpfpflanze naturnah zugestaltet und als Sukzessionsfläche zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

6. Geh- Fahr- und Leitungsrechte
6.1 Das Gehrecht (GR) gilt zu Gunsten der Anwohner.
6.2 Das Fahrrecht (FR) gilt zugunsten kommunaler und privater Einsatzfahrzeuge.
6.3 Das Leitungsrecht (LR) umfasst die Befugnis der kommunalen und privaten Erschließungsträger Leitungen zu verlegen und dauernd zu unterhalten.
6.4 Die Geh- und Fahrwege sind dauerhaft in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.

7. Verkehrssicherheit
Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck), ist aus Gründen der Verkehrssicherheit (Anfahrtsicht) jede sich behindernde Nutzung ab 0,8 Meter über Oberkante Fahrbahnkante unzulässig.

8. Zuordnung von Ausgleichsflächen
Alle dem planungsrechtlich erforderlichen Ausgleich gem. § 9 (1a) BauGB dienenden bzw. im Plانبereich als Kompensation festgesetzten Flächen werden im Sinne des § 135 a-c BauGB den WA-Flächen zugeordnet.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN über die Gestaltung gem. NBauO

- Gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 56, 91, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) sind für den Satzungsgebiet folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt :

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 abschließende Verkehrsfläche nicht überschreiten.

1.2 Die festgesetzte Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) sind auf die Oberkante Fertig-Fußboden der Erdgeschosse bezogen.

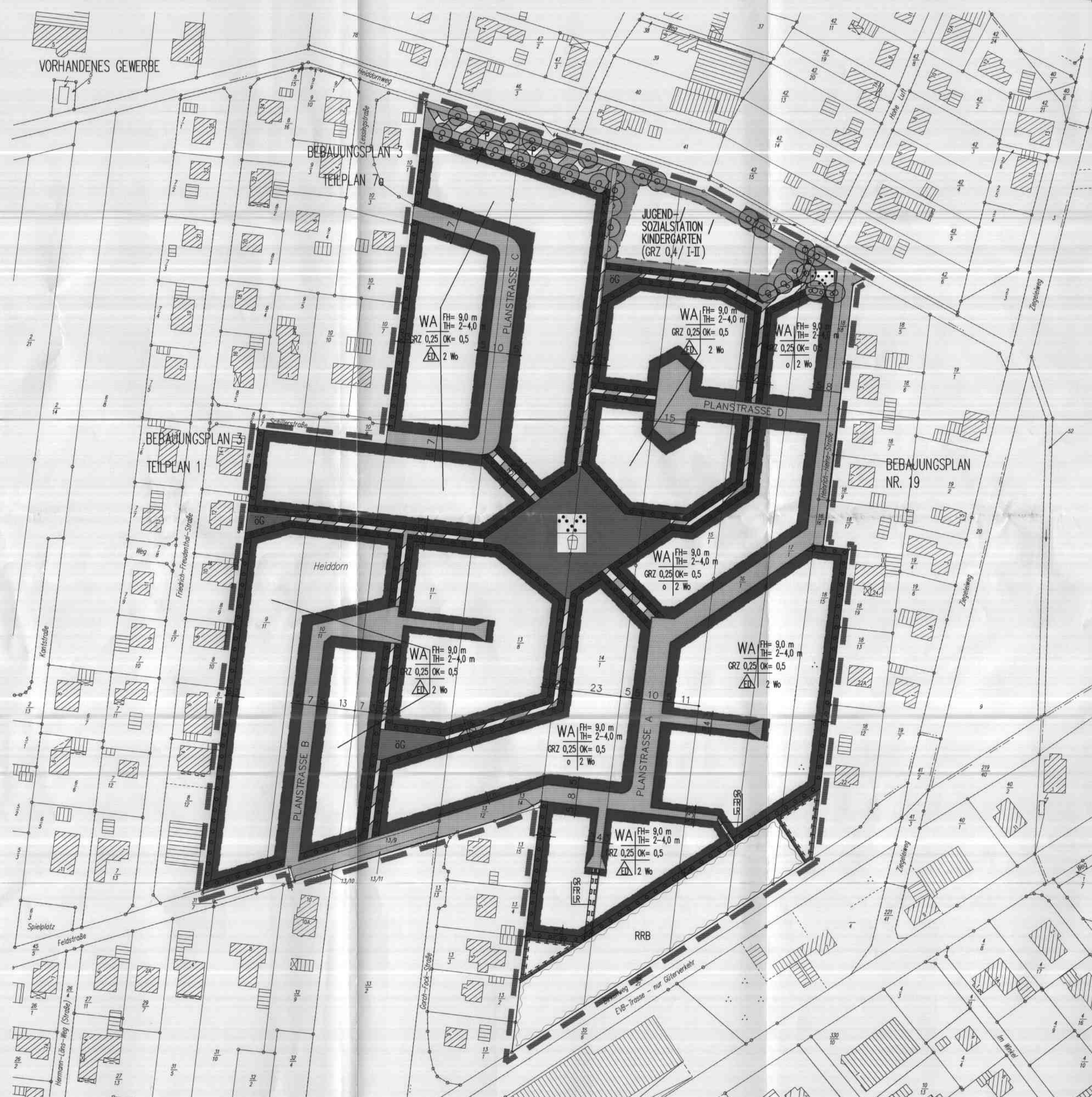
2. Regelungen zum Regenwasserabfluss (§ 56 NBauO)
Die privaten Verkehrsflächen der Stell- bzw. Parkplatze sind in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung zur Minderung des Abflusses von Oberflächenwasser dauerhaft auszuführen.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN:
Ordnungswidrig im Sinne von § 91 (3) NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN :

Maßstab: 1 : 1.000

Gemeinde: Sittensen
Gemarkung: Sittensen
Flur: 11



PLANZEICHENERKLÄRUNG :

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG :
[WA] Allgemeines Wohngebiet (WA - § 4 BauNVO) (s. textliche Festsetzung)
2 Wo Beschränkungszahl der Zahl der Wohneinheiten (Wo)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / HÖHE BAULICHE ANLAGEN :
GRZ 0,25 Grundflächenzahl (GRZ), Dezimalzahl, als Beispiel
FH = Firsthöhe
TH = Traufhöhe
OK = Oberkante (s. textliche Festsetzung)

BAUWEISE / BAUREINZE :
[] Offene Bauweise (o - § 22 (2) BauNVO)
nur Einzel- (E) und Doppelhäuser (D) zulässig. (s. textliche Festsetzung)
[] Nicht überbaubare Fläche
Baugrenze (§ 23 BauNVO) § 9 (1) Nr. 2 BauGB (s. textliche Festsetzung)
überbaubare Fläche

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF :
[] Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf mit Angabe der Zweckbestimmung

VERKEHRSLÄCHE :
[] Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche (s. textliche Festsetzung) § 9 (1) Nr. 11 BauGB
[] Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Hier: Parkplatz mit Verkehrsgrün / Fußweg (Karrenweg)

GRÜNFLÄCHE :
[GG] Öffentliche Grünfläche (GG) mit Angabe der Zweckbestimmung § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Spielplatz
- Parkanlage (s. textliche Festsetzung)

FLÄCHEN FÜR WASSERWIRTSCHAFT :
[RRB] Regenrückhaltefläche (RRB), naturnaher Ausbau (s. textliche Festsetzung)

PLANUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT :
[] Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung der Landschaft mit Angabe des Entwicklungszweckes. Hier: Obstwiese (s. textliche Festsetzung) § 9 (1) Nr. 25 BauGB
[] Umgrenzung von öffentlichen und privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25 BauGB (s. textliche Festsetzung)

SONSTIGE PLANZEICHEN :
[] Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
[] Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 (4), § 16 (5) BauNVO
[] Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GR/FR/LR) zu belastende Fläche (s. textliche Festsetzung)
[] Darstellung bei schmalen Flächen

KENNZEICHNUNGEN OHNE NORMCHARAKTER :
[] Vorhandene Gebäude
[] Mögliche Bepflanzung als Gestaltungsvorschlag

GEMEINDE SITTENSEN

SAMTGEMEINDE SITTENSEN
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

BEBAUUNGSPLAN NR. 33

"HEIDDORN"

mit örtlichen Bauvorschriften nach NBauO



GULEKE + PARTNER
BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG
21640 HORNEBURG VORDAMM 12-14
PARTNER BEI STADT-LAND-FLUSS PLANNER + ARCHITECTEN