

VERFAHRENSVERMERKE :

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.03.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Sittensen Nr. 35 "Am Heimathaus" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.03.2001 ortsüblich bekanntgemacht.
SITTENSEN, den 26.04.2001

(05) gez. Wallin
- Gemeindevorstand -

Planunterlagen
Kartengrundlage: Rahmen-Flurkarte (N)
Liegenschaftskarte: Gemarkung Sittensen, Flur 12 Maßstab: 1 : 1.000
Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche 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 Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.08.1998).
Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Buxtehude, den 25.04.2001

gez. Hesse
(Dipl. Hesse + Sulmann)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
GULEKE + PARTNER BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG 21640 HORNEBURG
Horneburg, den 03./01

gez. Guleke
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.02.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes, den örtlichen Bauvorschriften gem. NBauO und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich am 01.03.2001 bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 09.03.2001 bis 09.04.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
SITTENSEN, den 26.04.2001

(05) gez. Wallin
- Gemeindevorstand -

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 26.04.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ferner beschloss der Rat der Gemeinde die Aufhebung der Veränderungssperre vom 12.03.1998.

SITTENSEN, den 26.04.2001

(05) gez. Wallin
- Gemeindevorstand -

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.04.2001 im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (W) bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 30.04.2001 rechtsverbindlich geworden.

SITTENSEN, den 02.05.2001

(05) gez. Wallin
- Gemeindevorstand -

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.

SITTENSEN, den

(05) - Gemeindevorstand -

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

SITTENSEN, den

(05) - Gemeindevorstand -

PRÄAMBEL:
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und der §§ 56, 91, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan Sittensen Nr. 35 "Am Heimathaus" bestehend aus den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften gem. NBauO, als Satzung beschlossen.
Ferner beschloss der Rat der Gemeinde die Aufhebung der Veränderungssperre vom 12.03.1998.

SITTENSEN, den 26.04.2001

gez. Evers (05) gez. Wallin
- Bürgermeister - - Gemeindevorstand -

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN :

- Gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 56, 86, 91, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) sind für die Ausführung des WA-Gebietes dieses Bebauungsplanes folgende örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung festgesetzt :
- Außenwand. Zulässige Materialien :
 - Ziegelmauerwerk. Farbgebung : Rot bis Rotbraun
 - Holz und Holzverschalung in senkrechter Ausführung. Farbgebung : gedeckte Farbtläue (kein Reinweiß), Holzschutzlasuren oder naturbelassen.
 - Für einzelne Architekturteile der Außenwände können andere Baustoffe wie Metall, Holz, Glas und Stegfalzblech zugelassen werden, wenn Ziegelmauerwerk bzw. Holz (mit bis zu 70%) vorherrschend bleibt.
 - Garagen, offene Garagen (Carports) und Nebengebäude, sind in Materialwahl und Farbgebung gem. Ziffer 1.1 bis 1.3 zu gestalten; darüberhinaus sind Überdachungen von Einstellplätzen (Carports) aus Holz zulässig.
 - Dach. Form und Materialien :
 - Zulässig für Hauptgebäude sind Sattel- und Pultdächer - Dachneigung: 42-52 Grad; Pultdächer ab 25 Grad.
 - Dachziegel / -steine - Farbgebung: Rot bis rotbraun. Weicheindeckung (Reet) / Extensiv-Gründach. Ausnahmsweise sind für untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebengebäude auch Blecheindeckungen als gegliederte Eindeckung (mit Stegplatten oder als Trapezbleche) zulässig.
 - Dachgauben sind nur als Schleppe- oder Giebelgauben (keine Trapezgauben) zulässig. Sie sind je Traufseite auf 1/3 der Traullänge des Daches zu beschränken.
 - Garagen und Nebengebäude sind nur als Sattel-, Pult- oder einhäufiges Satteldach zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) sind ausnahmsweise mit flachgeneigtem Dach (0-5 Grad) zulässig.
 - Die erforderlichen Zufahrten und Flächen für Stellplätze sind zur Minderung des Oberflächenabflusses in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau/Ausführung dauerhaft herzustellen.
 - Vorgärten sind bis auf die erforderliche Zuwegung als offene Vegetationsfläche herzurichten und gärtnerisch zu gestalten.
 - Als Einfriedungen der Vorgärten sind Zäune mit rotem Klinker- oder Natursteinsockel, Holzzäune mit senkrechter Lattung oder Lebendhecken zu verwenden. Maschendrahtzäune nur in Verbindung mit Lebendhecken. Für Lebendhecken sind nur standortheimische Gehölzarten zulässig (vgl. textliche Festsetzung).
 - Solaranlagen sind zulässig, sofern sie in der Dachhaut liegen oder parallel zu ihr im Abstand bis maximal 0,2 m.

Ausnahmen und Befreiungen gem. § 31 BauGB von diesen Bauvorschriften sind für bestehende bauliche Anlagen zulässig, wenn die Durchführung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME :

Aufgrund des § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch sind hier nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen nachrichtlich übernommen :
- Bestimmungen der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.08.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm); GMBI. S. 503 ff.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG :
 - Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen bzw. seitlichen Baugrenze Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO erst ab einem Abstand von 3 Metern zulässig, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie. Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO bleiben davon unberührt.
 - Innerhalb der Gemeindefläche sind für Nutzungen auf den Freiflächen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten. Bei seltenen Ereignissen gem. der TA Lärm (weniger als 10 Veranstaltungen an Tagen oder Nächten) können die Richtwerte tags um 20 dB(A) und nachts um 10 dB(A) überschritten werden.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / HÖHE BAULICHER ANLAGEN :
 - Zur Nutzung von Sonnenenergie dürfen Wintergärten die Baugrenzen um 2,5 m überschreiten.
 - Die Oberkante Fertig-Fußboden der Erdgeschosse darf nicht mehr als 0,5 Meter über der mittleren Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche (Fahrbahnoberkante des Straßenschlusses als Bezugsebene) hinausragen.
 - Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen (TH, FH) über überdachte Fertig-Fußboden der Erdgeschosse (vgl. Ziffer 2.2 als Bezugsebene) darf nicht überschritten werden.
- Im Planbereich sind bei flächenhaften Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern bzw. für anzupflanzende Einzelbäume nur standortheimische Arten (vgl. Gehölz-/Pflanzliste - Anlage zur Begründung) zulässig. Qualität der Einzelbäume zur Pflanzzeit : Stammumfang mindestens 10-12 cm. Mindestpflanzgröße für Gehölze (u.a. Unterpflanzung): 2xv. Laubsträucher im Verband von 1,2 m x 1,5 m in mehrreihiger Ausführung. Wuchshöhe mindestens 1,50 m. Einzelbäume (als Überhälter) im Abstand von 8 m. Der Pflanzzeitpunkt ist spätestens in der Pflanzperiode (November bis April), die auf die Fertigstellung des Rohbaues folgt, festgesetzt.
- Im WA-Gebiet ist für jeden zweiten Stellplatz ein Einzelbaum gem. Ziffer 3 anzupflanzen. Im Kronbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6 qm anzulegen.
- Innerhalb der Fläche zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese ist je angefangene 150 qm ein hochstämmiger Obstbaum dauerhaft anzupflanzen. Die Vegetationsfläche ist als kräuterreicher Landschaftsrasen zu entwickeln (extensive Pflege, d.h. Mahd maximal 3x pro Jahr).
- Bindung der Bepflanzung :
Für die im Planbereich zu erhaltenden Bäume und Gehölzgruppen sind bei Abgang folgende Ersatzpflanzungen mit standortheimischen Laubbäumen (zur Pflanzzeit gemessen in 1 m Höhe) vorzunehmen :
- 1 Baum von mindestens 25 cm Stammumfang oder
- 2 Bäume von mindestens 14-16 cm Stammumfang.
Im Kronbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6 qm anzulegen. Geländeaufhöhungen und -abgrabungen sind hier nicht zulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG : Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG: [Rechtsgrundlage]
WA Allgemeines Wohngebiet (WA - § 4 BauNVO) [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB] (s. textliche Festsetzung)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / HÖHE BAULICHER ANLAGEN:
GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ - § 19 BauNVO) als Dezimalangabe
TH Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO); Traufhöhe (TH) (s. textliche Festsetzung)
FH Firsthöhe (FH) jeweils mit Angabe in Metern als Höchstgrenze
- BAUWEISE / BAUGRENZE:
o Offene Bauweise (o - § 22 BauNVO)
Nicht überbaubare Fläche
Baugrenze (§ 23 BauNVO) (s. textliche Festsetzung)
überbaubare Fläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF:
Fläche für den Gemeinbedarf mit Angabe der Zweckbestimmung [§ 9 (1) Nr. 5 BauGB] (s. textliche Festsetzung)
- VERKEHRSLÄCHE:
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) (s. textliche Festsetzung)
- PLANUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT:
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung des Ortsbildes. Hier: Streuobstwiese [§ 9 (1) Nr. 20 BauGB] (s. textliche Festsetzung)
Zu erhaltender Einzelbaum [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB] (s. textliche Festsetzung)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von standortheimischen Bäumen und Sträuchern [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB] (s. textliche Festsetzung)
- SONSTIGE PLANZEICHEN:
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes [§ 9 (7) BauGB]
- KENNZEICHNUNGEN:
Vorhandenes Gebäude
Vorhandener Einzelbaum (Art und Stammdurchmesser siehe Anlage zur Begründung)
Mögliche Grundstücksteilung
Höhen über NN
Fbk Fahrbahnkante

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN :



GEMEINDE SITTENSEN

SAMTGEMEINDE SITTENSEN
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

**BEBAUUNGSPLAN NR.35
"AM HEIMATHAUS"**

mit örtlichen Bauvorschriften gem. NBauO



Bekanntgemacht und rechtswirksam seit 30.04.2001

GULEKE + PARTNER
BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG
21640 HORNEBURG VORDAMM 12-14 04163-7731 FAX 2696
PARTNER BEI STADT-LAND-FLUSS PLANER + ARCHITECTEN