

VERFAHRENSVERMERKE :

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.02.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Sittensen Nr. 37 "Volkersdorfer Str." beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.05.2001 ortsüblich bekanntgemacht.
SITTENSEN, den 14.05.2001

(05) gez. Wallin
- Gemeindevorstand -

Planunterlagen
Kartengrundlage: Rahmen-Flurkarte (N) Maßstab: 1 : 1.000
Liegenschaftskarte: Gemarkung Sittensen, Flur 12
Die Verriefung 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 die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.09.2001).
Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Bremervörde, den 24.09.2001

gez. Deutelmoser
(Katasterbehörde Rotenburg / Stade)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
GULEKE + PARTNER BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG 21640 HORNEBURG
Horneburg, den 06/01

gez. H. Guleke SRL-Planer
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 05.07.2001 bis 06.08.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich am 22.06.2001 bekanntgemacht.

SITTENSEN, den 07.08.2001

(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 30.08.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ferner beschloss der Rat die Aufhebung der entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 "Ostlandstraße" von 1995.

SITTENSEN, den 30.08.2001

(05) gez. Wallin
- Gemeindevorstand -

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.09.2001 im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (W) bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 30.09.2001 rechtsverbindlich geworden.

SITTENSEN, den 04.10.2001

(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) 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, hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan Sittensen Nr. 37 "Volkersdorfer Straße" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften gem. NBauO, als Satzung beschlossen.

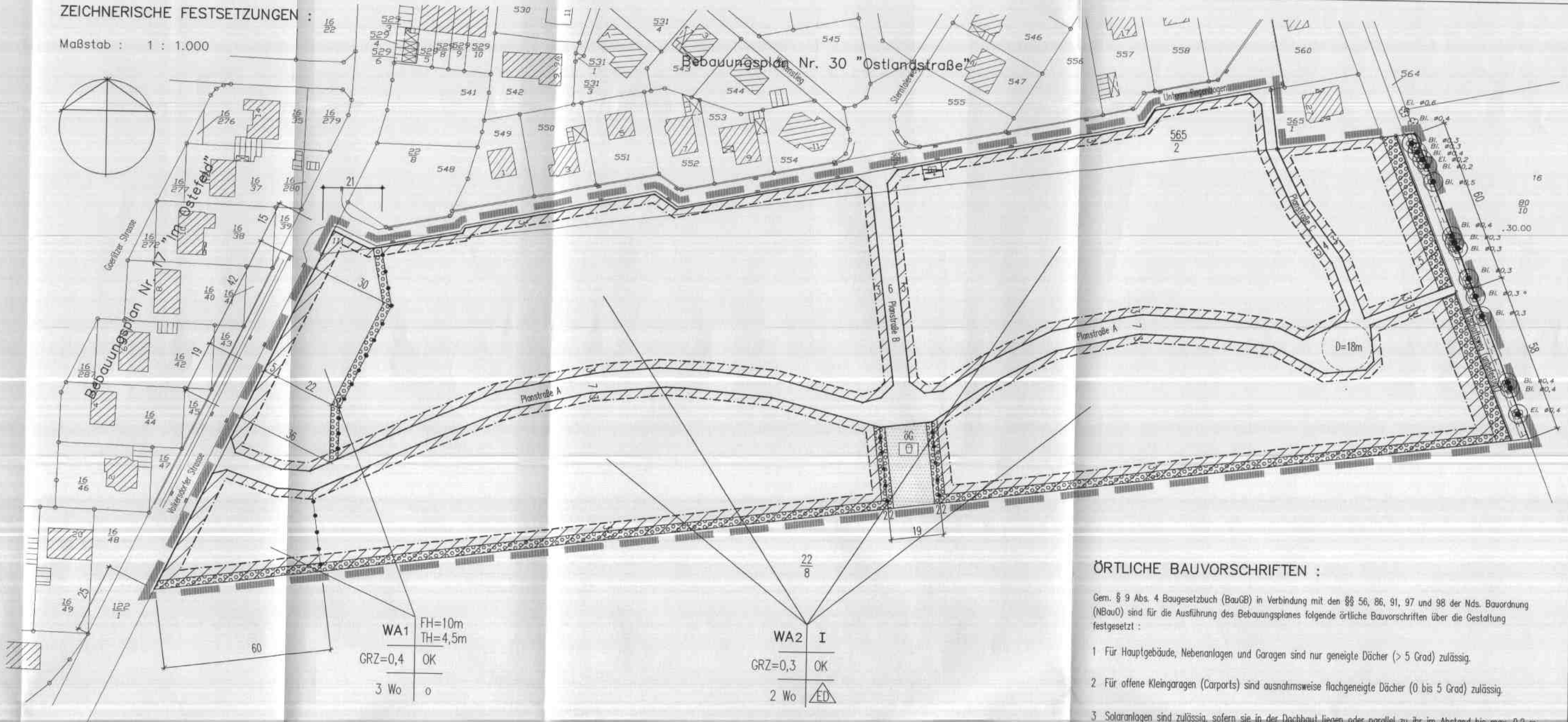
Ferner beschloss der Rat die Aufhebung der entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 "Ostlandstraße" in der Fassung der Bekanntmachung von 1995.

SITTENSEN, den 30.08.2001

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

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN :

Maßstab : 1 : 1.000



WA1 FH=10m TH=4,5m
GRZ=0,4 OK
3 Wo 0

WA2 I
GRZ=0,3 OK
2 Wo 1 ED

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :

[Rechtsgrundlage]

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** [§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO]
 - Im WA-Gebiet 1 (WA1) sind gem. § 9 (2) Nr. 6 BauGB höchstens zulässig :
 - 3 Wohnungen (Wo) bei Hausgruppen,
 - 2 Wohnungen (Wo) je Einzelhaus,
 - 1 Wohnung (Wo) je Doppelhaus (-hälfte).
 - Im WA-Gebiet 2 (WA2) sind gem. § 9 (2) Nr. 6 BauGB höchstens zulässig :
 - 2 Wohnungen (Wo) je Einzelhaus,
 - 1 Wohnung (Wo) je Doppelhaus (-hälfte).
- BAUWEISE / HÖHE BAULICHER ANLAGEN** [§ 9 (1) BauGB]
 - Die Mindestgrößen der Baugrundstücke je Hauseinheit sind wie folgt festgesetzt:
Pro Einzelhaus = 650 qm bzw. Doppelhaus = 900 qm (Doppelhaushälfte = 450 qm).
 - Die Oberkante Fertig-Fußboden der Erdgeschosse von 0,5 Meter ist auf die mittlere Fahrbahnoberkante des nächstliegenden Straßeneinschlusses (als Bezugspunkt) festgesetzt und darf nicht überschritten werden.
 - Die Traufhöhe (TH) bzw. die Firsthöhe (FH) darf das angegebene Maß über Oberkante Fertig-Fußboden (OK) der Erdgeschosse nicht überschreiten.
Die Traufhöhe ist die Schnittkante der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.
- GARAGEN UND NEBENANLAGEN** [§ 9 (1) 2 u. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 BauNVO]
 - Die Errichtung von Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§ 14 (1) BauNVO) zwischen der Straßengrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze ist nicht zulässig.
 - Auf den Baugrundstücken sind Flächen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB für Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO nachzuweisen. Abweichend von den Ausführungsbestimmungen zu den §§ 46/47 NBauO sind pro Wohneinheit (Wo) mindestens 20 qm (2 Pkw-Stellplätze) festzusetzen.
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB]
 - Für Anpflanzungen sind nur standortheimische Arten (vgl. Gehölzliste - Anlage zur Begründung) zulässig :
 - Qualität bei Einzelbäumen : Stammumfang von min. 12-14 cm in 1 m Höhe über Erdboden.
 - Alle anzupflanzenden Bäume in befestigten Flächen (z.B. in der Erschließungsstraße und den Stellplatzflächen) sind im Kronenbereich mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 6 qm zu versehen, die gegen Überfahren durch Kfz zu sichern sind.
 - Qualität bei Gehölzen : mind. 2-mal verplanzte Ware / Heister.
 - Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist pro 200 qm versiegelter Fläche ein großkroniger Laubbaum (Qualität gem. Ziffer 4.1) anzupflanzen.
 - Pro Stellplatz ist jeweils 1 großkroniger Laubbaum (Qualität gem. Ziffer 4.1) auf den Baugrundstücken anzupflanzen.
 - Bindungen für die Bepflanzung
 - Die im Planbild als erhaltenswert festgesetzten Einzelbäume sind dauernd zu unterhalten und bei Abgang durch entsprechende Gehölze (Qualität gem. Ziffer 4.1) zu ersetzen.
 - Gehölze nach den Ziffern 4.2 u. 4.3 der textlichen Festsetzung sind dauernd zu unterhalten und bei Abgang durch entsprechende Gehölze gem. Ziffer 4.1 zu ersetzen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG :

Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 [Rechtsgrundlage]

ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

- WA** Allgemeines Wohngebiet (WA - § 4 BauNVO) [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB] (s. textliche Festsetzung)
- z.B. 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen (Wo) [§ 9 (1) Nr.6 BauGB] (s. textliche Festsetzung)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / HÖHE BAULICHER ANLAGEN:

- GRZ 0,3 Grundflächenzahl (GRZ - § 19 BauNVO) Dezimalangabe als Beispiel
- I Zahl der Vollgeschosse, römische Ziffer als Höchstmaß
- TH, FH Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO): Traufhöhe (TH) bzw. Firsthöhe (FH) mit Angabe einer Höhenbegrenzung in Metern (s. textliche Festsetzung)
- OK Höhe baulicher Anlagen: Oberkante Fertig-Fußboden Erdgeschoss (s. textliche Festsetzung)

BAUWEISE / BAUGRENZE:

- o ED Offene (o) Bauweise / nur Einzel- u. Doppelhäuser (ED) zulässig (§ 22 BauNVO) (s. textliche Festsetzung)
- o ED Nicht überbaubare Fläche (s. textliche Festsetzung)
- o ED Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- o ED überbaubare Fläche [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]

VERKEHRSLÄCHE:

- o ED Straßengrenzungslinie
- o ED Straßenverkehrsfläche [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB] (s. textliche Festsetzung)

FLÄCHEN FÜR VER-/ENTSORGUNGSANLAGEN:

- o ED Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen /-einrichtungen i.S. v. § 14 (1) BauNVO

GRÜNFLÄCHE:

- o ED Öffentliche Grünfläche (OG) mit Angabe der Zweckbestimmung [§ 9 (1) Nr. 15 BauGB]
- Hier : Spielplatz

PLANUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT:

- o ED Zu erhaltender Einzelbaum [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB] (s. textliche Festsetzung)
- o ED Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von standortheimischen Bäumen und Sträuchern
Hier: Entwicklung/Anlage einer Feldhecke/Feldgehölz (vgl. Pflanzschema/Gehölzliste) [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB] (s. textliche Festsetzung)

SONSTIGE PLANZEICHEN:

- o ED Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes [§ 9 (7) BauGB]
- o ED Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§§ 1 (4) / 16 (5) BauNVO)

KENNZEICHNUNGEN OHNE NORMCHARAKTER :

- o ED Vorhandenes Gebäude
- o ED Vorhandener Einzelbaum mit Angabe zu Art und Stammdurchmesser

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 Bebauungsplanes folgende örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung festgesetzt :

- Für Hauptgebäude, Nebenanlagen und Garagen sind nur geneigte Dächer (> 5 Grad) zulässig.
- Für offene Kleingaragen (Carports) sind ausnahmsweise flachgeneigte Dächer (0 bis 5 Grad) zulässig.
- Solaranlagen sind zulässig, sofern sie in der Dachhaut liegen oder parallel zu ihr im Abstand bis max. 0,2 m.

GEMEINDE SITTENSEN

SAMTGEINDE SITTENSEN
LANDKREIS ROTENBURG

**BEBAUUNGSPLAN NR. 37
"VOLKERSDORFER STRASSE"**

mit örtlichen Bauvorschriften gem. NBauO

Hiermit wird amtlich bezeugt, daß die vor- / umstehende Abschrift (s. Anlage) mit der vorgelegten Urkunde (s. Anlage) beglaubigt / beglaubigt ist.
Abschrift / Abschriften des Bebauungsplanes

Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei

Sittensen, den 06.11.2001
SAMTGEINDE SITTENSEN
Der Bürgermeister

Rechtswirksam nach Bekanntmachung vom 30.09.2001



EGE Urbanisation Dienstleistungs GmbH (UDG)
Am Bahnhof 2 27432 Bremervörde
Tel.: 04761/877-2490 Fax: 04761/877-2487
E-mail: UDG-BRV@ewe.de