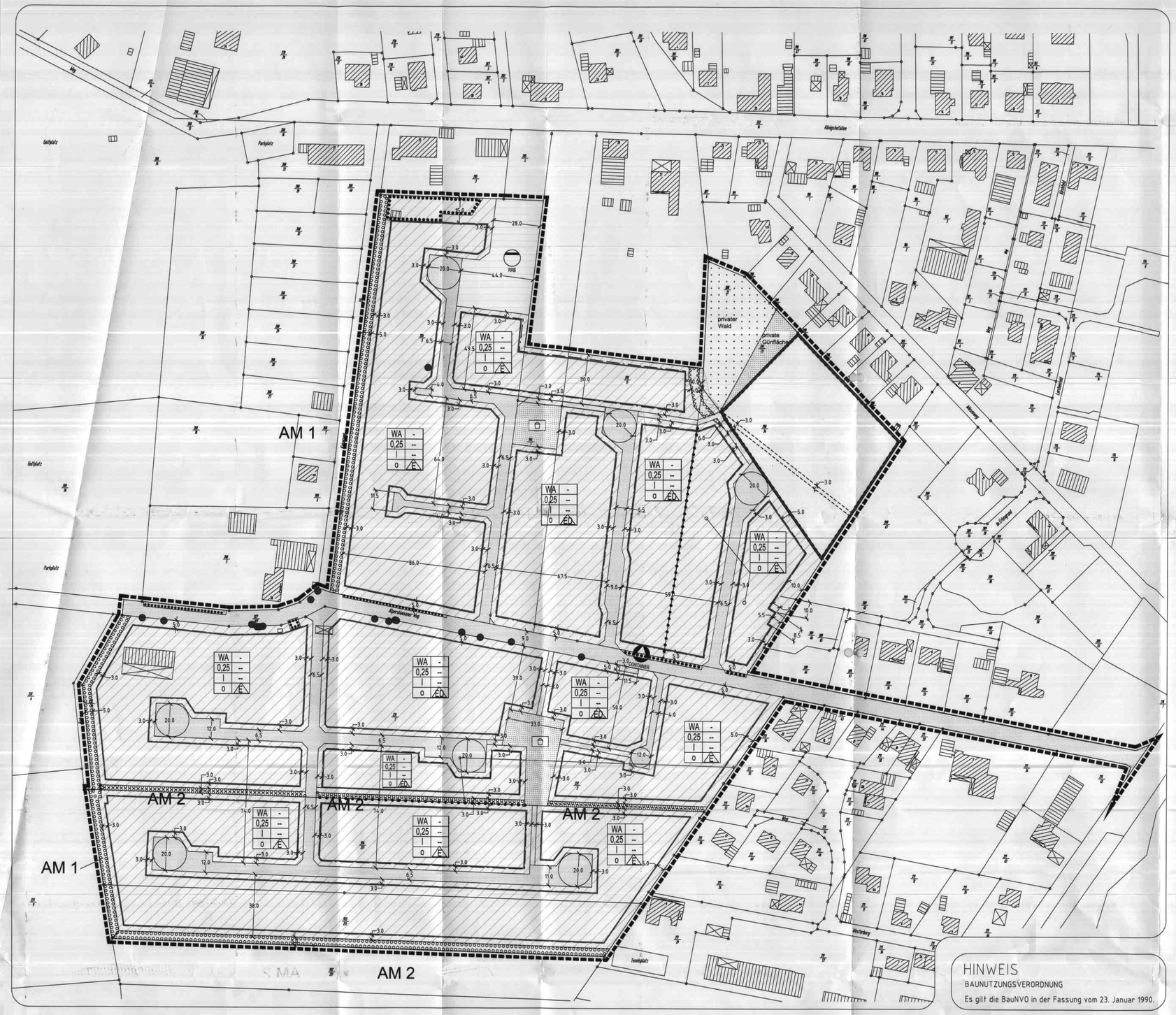


HINWEIS

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

Die Größe der Baugrundstücke muß mindestens 750 m2 je Einzelhaus und mindestens 450 m2 je Doppelhaushälfte betragen.

3. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind nur höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus und höchstens 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

4. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen um bis zu 50 v.H. überschritten werden. Wasserdurchlässig befestigte Flächen werden dabei nur zur Hälfte angerechnet.

5. NEBENANLAGEN UND GARAGEN

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Straßen unzulässig.

6. LEITUNGSRECHTE

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Leitungsrechte sind zugunsten des Flurstückes 209/67 der Flur 2 in der Gemarkung Sittensen festgesetzt.

7. ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Laubbäume ab einem Stammumfang von 20cm, gemessen in 1m Höhe über dem Boden, sind zu erhalten. Alle Maßnahmen, die zu einer Schädigung der Bäume führen können, sind verboten. Bei allen Tief- und Hochbaumaßnahmen ist die DIN 18 920 zu beachten.
Bei Abgang eines Baumes ist ein Ersatz leisten, für Eichen ab einem Stammdurchmesser von 30 cm, gemessen in 1m Höhe über dem Boden, im Verhältnis 1:3, ansonsten im Verhältnis 1:2. Als Ersatz sind in der gleichen Art Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm anzupflanzen.

8. ANPFLANZUNGEN

8.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind anzupflanzen:

AM 1:-Baumreihe aus Eichen
Stieleiche (Quercus robur, Herkunft 817 03) als Hochstamm, 14-16 cm Stammumfang, je Baugrundstück 2 Bäume. Die Bäume sind mit jeweils 3 Baumpfählen fachgerecht zu stützen. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen sind ansonsten ausschließlich Laubgehölze als Unterwuchs zulässig. Nicht zulässig sind Koniferen.

AM 2:-Baumreihe aus Obstbäumen
Je Baugrundstück 3 Obstbaum-Hochstämme. Arten und Qualitäten wie 8.2. Die Bäume sind mit jeweils 3 Baumpfählen fachgerecht zu stützen. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen sind Koniferen nicht zulässig.

8.2 Auf den Baugrundstücken
Pro Baugrundstück, mit Ausnahme der Grundstücke entlang der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze, ist ein Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen. Folgende Arten sind dafür zu verwenden: Jacob Lebel, Krügers Dickstiel, Klarapfel, Schöner aus Boskoop, Gravensteiner, Glockenapfel, Horneburger und Altländer Pfannkuchen, James Grieve, Purpurroter Cousinot, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneu, Frühe von Trevoux, Clapps Liebling. Stammumfang 10-12cm.

9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Die festgesetzte Fläche ist entweder weiterhin als Grünland zu bewirtschaften oder der Sukzession d.h. der langfristigen Entwicklung zum Feuchtgebüsch/ Sumpfwald zu überlassen. Anpflanzungen jeglicher Art sind nicht zulässig. Die Bewirtschaftung als Grünland ist ausschließlich extensiv zulässig, ohne Düngung, Kalkung, Einsatz von Pestiziden und ohne zusätzliche Maßnahmen der Bodenentwässerung. Bei einer Nutzung als Mähwiese ist eine 2malige Mahd ab Anfang Juni zulässig. Eine Beweidung ist in der Zeit zwischen Ende Mai und Ende August eines jeden Jahres zulässig. Die Beweidungsdichte darf 2 Tiere nicht überschreiten.

10. UMSETZUNG DER MAßNAHMEN

Die Anpflanzungen gemäß 8.1 sind vom Vorhabenträger im Zuge der Erschließungsmaßnahmen anstelle und auf Kosten der zukünftigen Grundstückseigentümer in einem Zuge durchzuführen. Die Anpflanzungen gemäß 8.1 und 8.2 sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen ist gleichartiger Ersatz zu leisten.

11. AUSGLEICHSMAßNAHMEN AUßERHALB DES PLANGEBIETS

Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets auf dem Flurstück x, der Flur x, der Gemarkung x sind dem WA zugeordnet.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	-	Art der baulichen Nutzung	--
0,25	--	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	--
I	--		
0	E	Anzahl der Vollgeschosse	--
		offene Bauweise	E: nur Einzelhäuser; ED: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Geh- und Radweg

Flächen für die Abfall /Abwasserbeseitigung

Fläche für die Abwasserbeseitigung einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser hier: Regenrückhaltebecken

Flächen für die Abfallentsorgung, hier: Containerplatz f. Altglas/Altpapier

Grünflächen

öffentliche Grünfläche, hier: Spielplatz

private Grünfläche

Wasserflächen

Wasserflächen, hier: Graben

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Erhalt von Einzelbäumen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (gem. § 115 NWG)

Flächen für Wald

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. DÄCHER

1.1 Im Plangebiet sind neben den unter 1.2 genannten Dächern nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mind. 30 Grad zulässig. Die Dächer sind mit Dachpfannen oder -ziegeln in den Farben rot, rotbraun oder anthrazit oder mit Reet einzudecken. Das Aufbringen von Sonnenkollektoranlagen ist zulässig.

Ausgenommen von den vorgenannten Festsetzungen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten, Dachaufbauten und untergeordnete Gebäudeteile gem. § 7b NBauO.

1.2 Im Plangebiet sind begrünte Dächer auch mit einer Dachneigung unter 30 Grad zulässig

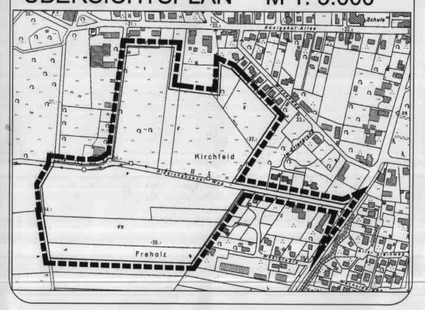
2. HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden dürfen höchstens 50 cm über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) liegen.

3. DOPPELHÄUSER

Bei Doppelhäusern sind bei den beiden Doppelhaushälften die gleichen Traufhöhen, Firsthöhen und Dachneigungen herzustellen sowie die gleichen Materialien für Außenwände und Dächer zu verwenden. Die Dächer sind in gleicher Farbe herzustellen, die Außenwände sind farblich auf einander abzustimmen.

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5.000



VERFAHRENSVERMERKE

1. DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 11.04.2000 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR.38 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 08.10.2001 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

SITTENSEN, DEN 12.11.2001

BÜRGERMEISTER

2. KARTENGRUNDLAGE :

LIEGENSCHAFTSKARTE :

MASSTAB : 1:1000

DIE VERVIELFÄLTIGUNG 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 PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 29.09.1998).
SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

SCHEESSEL, DEN 5. Juni 2003

ÖFFENTL. BEST. VERM. ING.

3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS WURDE AUSGEARBEITET VON DER

PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH
GROSSE STRASSE 56
27356 ROTENBURG (WÜMME)
TEL.: 04261/9293-0

ROTENBURG (WÜMME), DEN 27.03.2003

PLANVERFASSER

4. DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 31.01.2002 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 04.02.2002 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 12.02.2002 BIS 11.03.2002 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

SITTENSEN, DEN 12.03.2002

BÜRGERMEISTER

5. DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 20.06.2002 DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 19.07.2002 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 29.07.2002 BIS 30.08.2002 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

SITTENSEN, DEN 02.09.2002

BÜRGERMEISTER

6. DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 27.03.2003 ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

SITTENSEN, DEN 27.03.2003

BÜRGERMEISTER

7. DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM 15.05.2003 IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME) BEKANNTGEMACHT WORDEN.

DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 15.05.2003 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

SITTENSEN, DEN 17.05.2003

BÜRGERMEISTER

8. INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANS NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

SITTENSEN, DEN _____

BÜRGERMEISTER

9. INNERHALB VON 7 JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

SITTENSEN, DEN _____

BÜRGERMEISTER

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 38, bestehend aus der Planzeichnung und den obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den obenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

SITTENSEN, DEN 27.03.2003

BÜRGERMEISTER

GEMEINDE SITTENSEN

BEBAUUNGSPLAN NR.38

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

"KÖNIGSHOFER HEIDE"

1 : 1000 — 0 10 20 40 70

Stand 06.06.2002

900/1000 IB