

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NroKVG) hat der Rat der Gemeinde Stenzen diesen Bebauungsplan Nr. 53 „Südlich Linderstorf“, bestehend aus der Planzeichnung mit den technischen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Stenzen, den _____

Gemeindevorstand

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Stenzen hat in seiner Sitzung am _____ die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Südlich Linderstorf“ beschlossen.

Der Aufhebungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am _____ öffentlich bekannt gemacht worden.

Stenzen, den _____

Gemeindevorstand

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Osterdorf

Die Planunterlagen entspringt dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von _____). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Scheeßel, den _____

Öff. bez. Verri.-ing.

3. Planverfasser

Der Erneuer des Bebauungsplans Nr. 53 „Südlich Linderstorf“ wurde ausgearbeitet von der

Planungsgesellschaft Nord GmbH
Goede Straße 49
27566 Röttingen (Wümme)
Tel.: 04262 / 92030 Fax: 04261 / 92090
E-Mail: info@ggn-architekten.de

Röttingen(Wümme), den _____

Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Stenzen hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 53 „Südlich Linderstorf“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Entwurf und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stenzen, den _____

Gemeindevorstand

5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Stenzen hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 53 „Südlich Linderstorf“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Entwurf und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stenzen, den _____

Gemeindevorstand

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Stenzen hat den Bebauungsplan Nr. 53 „Südlich Linderstorf“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Stenzen, den _____

Gemeindevorstand

7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 53 „Südlich Linderstorf“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ öffentlich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Stenzen, den _____

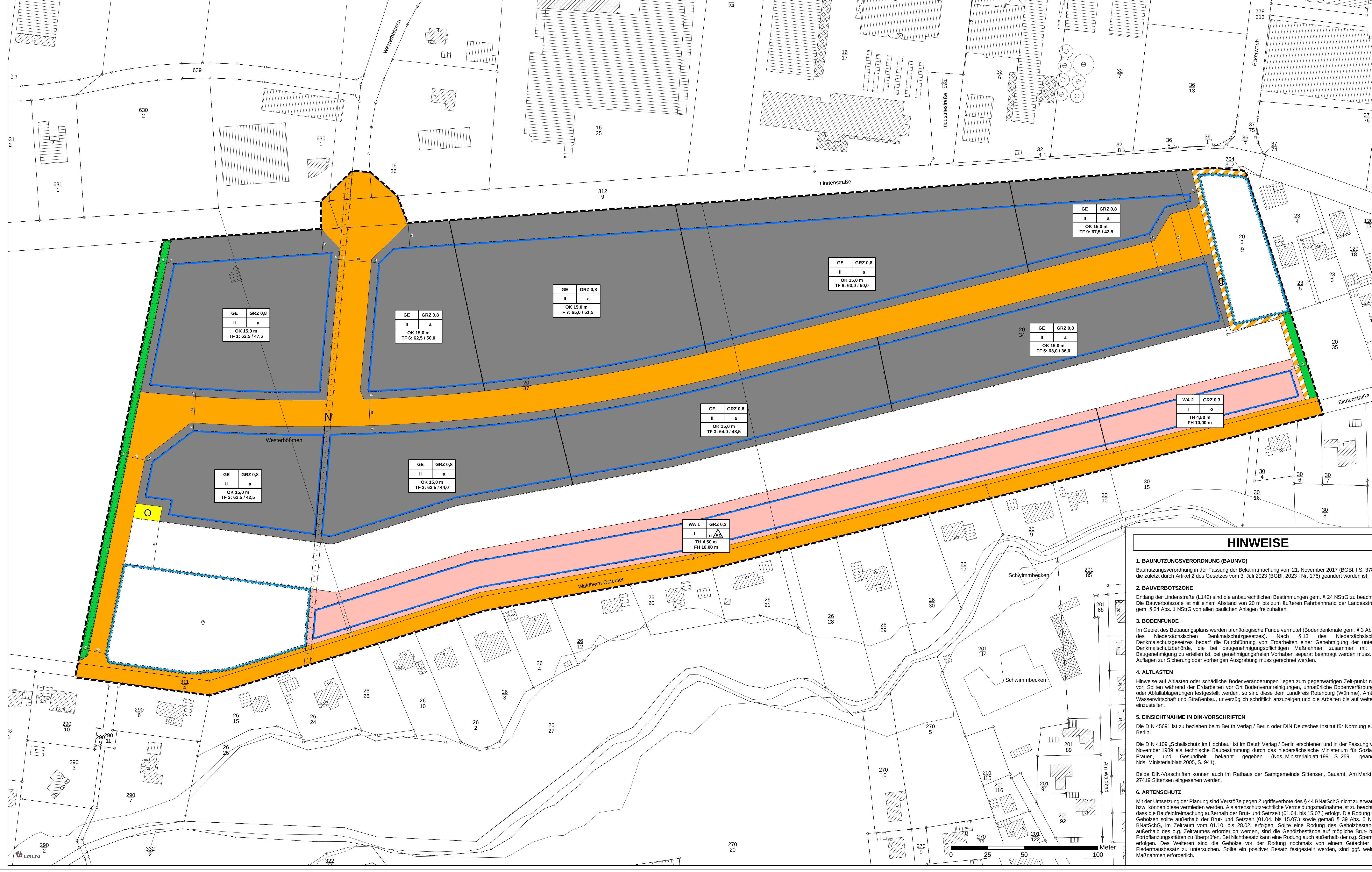
Gemeindevorstand

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerehalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 53 „Südlich Linderstorf“ sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenzoningensystems oder Mängel des Abwägungsverfahrens nicht geltend gemacht worden.

Stenzen, den _____

Gemeindevorstand



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 1 (2) NR. 1 (BAUGR.)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tierspalteln) gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 In den Gewerbegebieten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß der folgenden Sortimentsliste ausgeschlossen:

Nahversorgungsrelevante Kernsortimente:

- Nahrung - Genussmittel
- Drogerie / Parfümeriewaren, pharmazeutische Artikel
- Zeitschriften, Zeitungen
- Schrittskannen
- Tiernahrung

Zentrenrelevante Kernsortimente:

- Sanitärwaren (Kleintek)
- Bücher, Spiel- und Schachwaren, Bastelartikel
- Bekleidung (Herren, Damen, Kinder / Säuglinge), Wäsche
- Sportbekleidung und -geräte
- Schuhe, Ledervern
- Wollte, Kurzwärmer, Handarbeiten, Stoffe
- Baby - Kinderartikel, Kinderwagen, Aufrückersitze
- Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Computer / Zubehör, Telekommunikation, Foto
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Korbwaren, Wohnaccessoires
- Kunstgegenstände, Bilder / Rahmen, Antiquitäten
- Haus - Tischische, Gardinen / Zubehör
- Uhren, Schmuck, Optik, Akustik
- Fahrräder / Zubehör
- Reitsportartikel, Ager- und Jagdbedarf

1.3 Abweichend von Ziffer 1.2 sind Einzelhandelsbetriebe, die ein oder mehrere der aufgeführten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente führen, in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem im Gewerbegebiet befindlichen Handwerks- oder Gewerbebetrieb zulässig, wenn sie dem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zugeordnet und ein Verkaufsfläche von 400 m² nicht überschreiten.

1.4 In den Gewerbegebieten sind die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Wohnungen für Aufsicht- und Bereichspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche ein Baumaße untergeordnet sind, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsbetriebe), gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. GRUNDSTÜCKEZAHL § 2 (2) NR. 1 (BAUGR.)

In allen Baugruben sind gem. § 19 BauNVO die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

3. HOHE BAULICHER ANLAGEN § 3 (2) NR. 1 (BAUGR.)

3.1 In den Gewerbegebieten dürfen die Oberkanten (OK) der baulichen Anlagen eine Höhe von 15, m nicht überschreiten.

3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) der baulichen Anlagen eine Höhe von 4,5 m bzw. 10,0 m nicht überschreiten.

3.3 Für untergeordnete technische Aufbauten, Anlagen für Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien darf die maximale Oberkante um max. 1,5 m überschritten werden.

3.4 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die endgültige Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenr der Grundstücks.

4. BAUWEISE § 3 (2) NR. 2 (BAUGR.)

In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude über 50 m Länge zulässig. In Örtgen gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

5. MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE § 5 (2) NR. 1 (BAUGR.)

5.1 In dem mit **WA1** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet muss die Grundstücksgröße mindestens 600 m² bei Einzelhäusern und bei Doppelhäusern mindestens 350 m² Doppelhaushalte betragen.

5.2 In dem mit **W2** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet muss die Grundstücksgröße mindestens 1.000 m² betragen.

6. NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT EINFÄHRTEN § 6 (2) NR. 4 (BAUGR.)

6.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO entlang der festgesetzten Verkehrsflächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur Klarstellung sind Einfahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.2 In den Allgemeinen Wohngebieten ist je Baugrundstück maximal 1 Einfahrt mit einer Breite von bis zu 4,0 m zulässig.

7. ZAHL DER WOHNUMITTE § 7 (2) NR. 4 (BAUGR.)

7.1 In dem mit **WA1** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus und höchstens 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

7.2 In dem mit **W2** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind höchstens 4 Wohnungen je Einzelhaus, höchstens 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte und höchstens 1 Wohnung je Hausgruppenelement zulässig.

8. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT § 8 (2) NR. 2 (BAUGR.)

Die festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft sind der Oberflächenwasserbeseitigung. Die hierfür nicht benötigten Flächen können bedarfsgerecht gestaltet und ggf. bepflanzt werden. Die Errichtung von Wegen innerhalb der Flächen ist allgemein zulässig.

9. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE § 9 (2) NR. 2 (BAUGR.)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen entlang der vorhandenen Gasleitung sind zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Gemeinde festgesetzt.

10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VON NATUR UND LANDSCHAFT § 10 (2) NR. 2 (BAUGR.)

In Plangebiet sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich nach unten gerichtete, voll abgeschirmte Leuchten mit warmweißem Licht bei maximal 3.000 K zulässig.

11. ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSMASSNAHMEN § 11 (2) NR. 3 (BAUGR.)

Die Ausgleichsmaßnahmen werden nach vor dem Bebauungsverfahren nach § 3 Abs. 2, un § 4 Abs. 2, BauGB ergänzt und in den Planunterlagen entsprechend berücksichtigt.

[illegible]

PLANZEICHENERKLÄRUNG	
1. Art der baulichen Nutzung	
WA 1-2	Allgemeine Wohngebiete (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
GE	Gewerbegebiete (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung	
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
I / II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)
OK / TH / FH	Gebäudeoberkante, Traufhöhe, Firsthöhe als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baumgrenzen	
o / a	Offene / abweichende Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (6) BauNVO)
Bauweise	Baumgrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO)
4. Verkehrsflächen	
	Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
	Rad- und Fußweg (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
5. Grünflächen	
	Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 19 BauGB)
6. Flächen für die Wasserwirtschaft	
	Regenrückhaltebecken (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)
7. Naturschutz	
	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
8. Sonstige Planzeichen	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasteten Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
	Lärmschutzwall / -wand (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Teilflächen Hier: Immissionswirksame flächenbezogene Schalleitungsrichtung (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
9. Nachrichtliche Übernahmen	
	Gasleitung

ÜBERSICHTSPLAN

M 1:25.000

The topographic map shows the town of Sittensen, located near the border of Schleswig-Holstein and Hamburg. The map includes contour lines indicating elevation, as well as various buildings, roads, and green spaces. A red rectangle highlights a specific area on the western edge of the town, adjacent to a railway line. Labels on the map include 'Sittensen', 'Hamburg', 'Wümmen', and 'Sittensener'. A scale bar at the bottom indicates distances up to 1 km.