PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Sittensen diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Sport- und Freizeitzentrum Eckerworth", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Sittensen, den 30.08.2001

(Bürgermeister) (Gemeindedirektor)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am 11.04.2000 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Sport- und Freizeitzentrum Eckerworth" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.11.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Sittensen, den 30.08.2001

(Gemeindedirektor)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000
Flur 1, Gemarkung Sittensen, Gemeinde Sittensen

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 Mai 2000). 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 26. Sept. 2001

(Öffentlich best. Vermessungsingenieur)

Planverfasser

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23
26122 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99

Oldenburg, den 30.08.2001

(Dipl.-Ing. Peter Meyer)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am 26.04.2001 dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.05.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung haben vom 25.05.2001 bis 25.06.2001 gemäß § [illegible] BauGB öffentlich ausgelegen.

Sittensen, den 30.08.2001

(Gemeindedirektor)

Eingeschränkte Beteiligung

Der geänderte Entwurf der Bebauungsplanänderung ist den betroffenen Bürgern und den berührten Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 04.07.2001 zur Kenntnisnahme vorgelegt worden. Dabei wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 25.07.2001 gegeben.

Sittensen, den 30.08.2001

(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Sittensen hat die Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.08.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sittensen, den 30.08.2001

(Gemeindedirektor)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.09.01 im Amtsblatt Landkreis Rotenburg (Wümme) ortsüblich bekannt gemacht.

Die Änderung des Bebauungsplans wurde damit am 30.09.01 rechtsverbindlich.

Sittensen, den 08.10.2001

(Gemeindedirektor)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung wurde die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht.

Sittensen, den ... ...

(Gemeindedirektor)

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung wurden Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht.

Sittensen, den ... ...

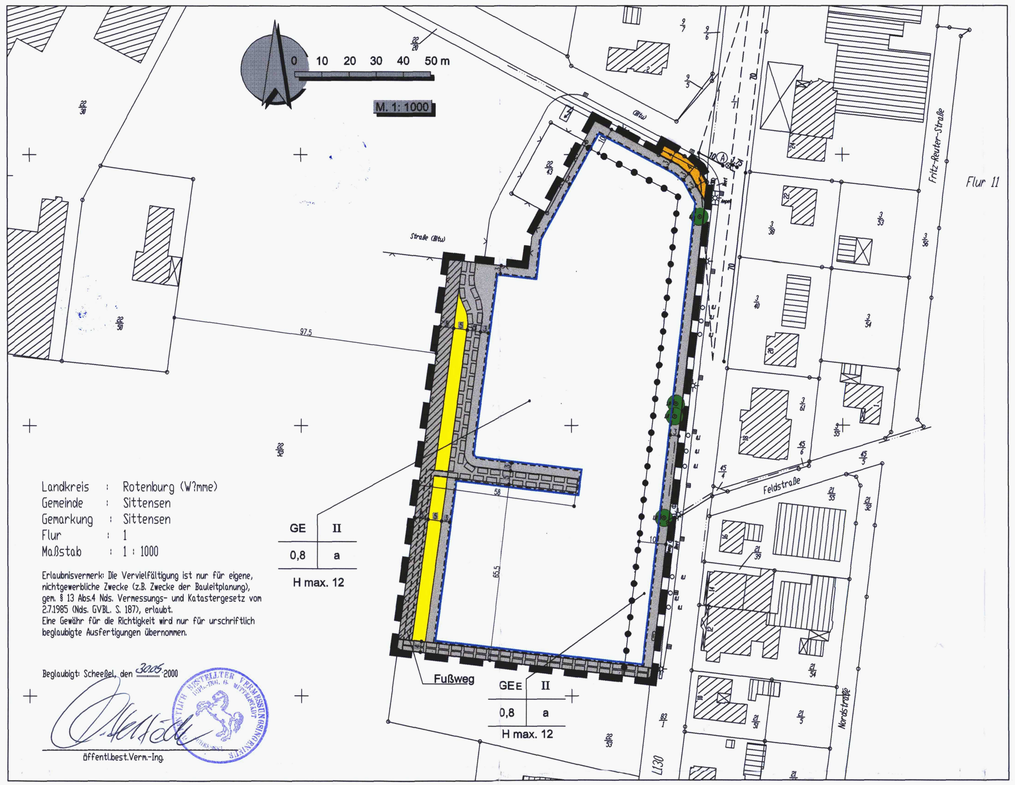
(Gemeindedirektor)

Ausfertigung

Die Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Sittensen, den ... ...

(Gemeindedirektor)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- GE — Gewerbegebiete
- GEE — Gewerbegebiete mit Nutzungsbeschränkung

Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- H max. 12 — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern

Bauweise, Baugrenzen

- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Fläche ohne Nebenanlagen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Mit Gehrechten zu belastende Flächen bei schmalen Flächen
- zu erhaltender Einzelbaum
- Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltegraben) als Teil der festgesetzten Gewerbegebiete

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1 Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung

Im festgesetzten Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (GEE) sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Nr. 2 Vergnügungsstätten und Wohnungen

Im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) und im festgesetzten Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (GEE) sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Nr. 3 Bauweise

Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, daß im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezeichneten Hausformen auch mehr als 50 Meter betragen darf.

Nr. 4 Gebäudehöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist Normalnull (NN) plus 36 Meter. Der obere Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine, etc. bleiben unberücksichtigt.

Nr. 5 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Stader Straße sind Stellplätze nicht zulässig.

Innerhalb der schraffierten Teilfläche („Fläche ohne Nebenanlagen") des Gewerbegebietes sind bauliche Anlagen gemäß § 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Zäune bis zu einer Höhe von 80 Zentimetern und die Anlage eines Fußweges innerhalb der Fläche, auf der das Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt ist.

Nr. 6 Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen Büro- und Verwaltungsgebäude einen Mindestabstand von 25 Metern zur Straßenbegrenzungslinie (zugleich Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplanes) der Landesstraße 130 einhalten. Von diesen Festsetzungen können Ausnahmen gewährt werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird.

Nr. 7 Erhaltung von Bäumen

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Pflanzen sind laufend unter Beachtung der Pflanzenliste im Anhang zur Begründung an demselben Standort zu ersetzen.

Nr. 8 Begrünung von Stellplätzen

Bei der Anlage von Stellplätzen ist je 10 Stellplätze ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang unter Beachtung der Pflanzenliste neu anzupflanzen. Die Arten und Qualitätsauswahl ist anhand der nachfolgen Pflanzenliste vorzunehmen. Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von 14 bis 16 Zentimetern (in 1,0 Meter Höhe gemessen) zu pflanzen. Die Baumscheiben der Bäume sind vor Beeinträchtigungen durch entsprechende Vorkehrungen zu schützen.

Stieleiche	Quercus robur	Feldulme	Ulmus carpinifolia
Traubeneiche	Quercus petraea	Rotbuche	Fagus sylvatica
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	Esche	Fraxinus excelsior
Winterlinde	Tilia cordata	Walnuß	Juglans regia
Spitzahorn	Acer platanoides	Weißbirke	Betula pendula
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Hainbuche	Carpinus betulus

Nr. 9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind als Begünstigte die Allgemeinheit und die Versorgungsträger festgesetzt.

Für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen an der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes ist als Begünstigte für das Gehrecht die Allgemeinheit festgesetzt. Für das Fahrrecht sind als Begünstigte die Gemeinde Sittensen und Einsatz- und Rettungsdienste festgesetzt. Für das Leitungsrecht sind als Begünstige die Versorgungsträger festgesetzt.

Für die mit Gehrechten zu belastende Flächen im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist als Begünstigte die Allgemeinheit festgesetzt.

Nr. 10 Festsetzung der Höhenlage

Für die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze der Bebauungsplanänderung wird die Höhenlage wie folgt festgesetzt: Die Höhenlage darf um nicht mehr als 30 Zentimeter von der Höhenlage der nördlich und südlich angrenzenden Flächen abweichen.

Nr. 11 Flächen für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltegraben)

Die festgesetzte Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltegraben) ist Teil des festgesetzten Gewerbegebietes. Beide Festsetzungen werden überlagernd getroffen. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19 BauNVO ist die Fläche für die Abwasserbeseitigung als Teil der Grundstücksfläche zu berücksichtigen.

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

Der vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Sport- und Freizeitzentrum Eckerworth" hebt die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 auf, soweit sich die Geltungsbereiche beider Pläne überschneiden.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung zu melden. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Innerhalb des Sichtdreieckes ist im Bereich zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberfläche jede sichtbehindernde Nutzung unzulässig (§ 31 Niedersächsisches Straßengesetz).

Örtliche Bauvorschriften

Die Höhe von Einfriedungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf – gemessen von der Fahrbahnoberfläche über der Stader Straße – höchstens 80 Zentimeter betragen.

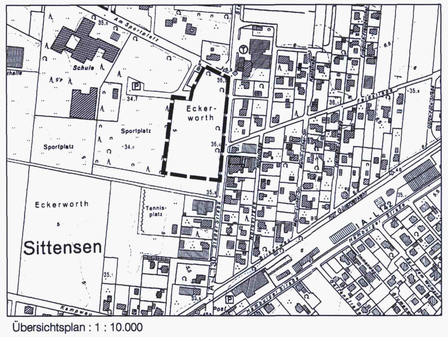
Gemeinde Sittensen

Bebauungsplan Nr. 23

"Sport- und Freizeitzentrum Eckerworth"

1. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan : 1 : 10.000

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23 26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99

Bearbeitungsstand: 20.09.2001