## VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.12.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.32 "Gewerbegebiet Stader Strasse" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.04.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

SITTENSEN, den 01.04.98

i.V. (Gemeindedirektor)

---

Planunterlage
Kartengrundlage : Rahmen-Flurkarte (N)
Liegenschaftskarte : Gemarkung Sittensen, Flur 11, Maßstab: 1 : 1.000

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 13.5.1998 ). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

SCHEEBEL, den 23. September 1999

ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR DIPL.-ING. G. SCHRÖDER

(ÖbVI Mittelstädt/Schroeder)

---

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von :
Guleke + Partner – Büro für kommunale Entwicklungsplanung – 21640 HORNEBURG

HORNEBURG, den 07/98

GULEKE + PARTNER
Büro für kommunale Entwicklungsplanung
Vordamm 12
21640 Horneburg
Telefon 04163/7731 Fax 2696

(Entwurfsverfasser)

---

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.07.1998 dem Entwurf des Bebauungsplanes, den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich am 21.08.1998 bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 21.09.1998 bis 22.10.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

SITTENSEN, den 23.10.98

Gemeinde Sittensen
Postfach 1208, 27414 Sittensen
Am Markt 11, 27419 Sittensen
Der Gemeindedirektor

i.V. (Gemeindedirektor)

---

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat diesen Bebauungsplan einschließlich örtlicher Bauvorschriften nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.01.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

SITTENSEN, den 28.01.99

Gemeinde Sittensen
Postfach 1208, 27414 Sittensen
Am Markt 11, 27419 Sittensen
Der Gemeindedirektor

i.V.

---

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB am 28.04.99 im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (W) bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 28.04.99 rechtsverbindlich geworden.

SITTENSEN, den 28.04.99

i.V. (Gemeindedirektor)

---

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung der in § 214 (1) Nr.1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes –nicht– geltend gemacht worden.

SITTENSEN, den

(Gemeindedirektor)

---

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

(Gemeindedirektor)

---

## PRÄAMBEL :

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 91, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO)

hat der Rat der Gemeinde Sittensen diesen Bebauungsplan Nr. 32.1 "Gewerbegebiet Stader Str." Teilplan I

bestehend aus der Planzeichnung,
den nebenstehenden textlichen Festsetzungen
sowie den örtlichen Bauvorschriften gem. NBauO als Satzung beschlossen.

SITTENSEN, den 28.01.1999

GEMEINDE SITTENSEN Landkreis Rotenburg (Wümme)

(Ratsvorsitzender) i.V. (Gemeindedirektor)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN : [Rechtsgrundlage]

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO]
Das Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) ist gem. § 1 Abs.4 und 5 BauNVO gegliedert.

1.1 Im Gewerbegebiet (GEE) sind nur Betriebe, Anlagen und Nutzungen zulässig, sofern diese das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2 Im Gewerbegebiet (GEE) sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 (3) Nr.1 BauNVO, die nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber an Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein zulässig.

1.3 Im Gewerbegebiet (GEE) sind Speditions- und Lagereibetriebe nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind überdachte sowie offene Ausstellungs- und Verkaufsflächen, die dem Kunden zugänglich und der Präsentation von Waren / Handelsgütern dienen.

2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN [§ 9 (1,2) BauGB i.V.m. § 1 und § 18 BauNVO]

2.1 Für die Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe, Firsthöhe, Oberkante) gilt als Bezugspunkt die mittlere Fahrbahnoberkante des Straßenanschlusses.

2.2 Die Oberkante von selbstständigen Werbeanlagen bzw. als Nebenanlage ist auf 6 m festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt sinngemäß Ziffer 2.1.

3 NEBENANLAGEN [§ 9 (1) 2 u. 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) BauNVO]
Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Fläche ist nicht zulässig. Mit Ausnahme :
- von Nebenanlagen, gem. § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Ableitung von Abwässern dienen, und
- von Werbeanlagen im Bereich Stader Straße.

4 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN [§ 9 (1) Nr.25 BauGB]

4.1 Fensterlose Außenwandflächen über 30 qm, die zu öffentlichen Verkehrsflächen orientiert sind, sind mit Schling- und Kletterpflanzen (je 2 m Wandlänge mindestens 1 Pflanze – vgl. Pflanzliste als Anlage zur Begründung) zu begrünen oder eng mittels Großgrün anzupflanzen. Ausgenommen hiervon sind Flächen der Firmenwerbung (keine Produkt- oder Warenwerbung).

4.2 Für Baum- und Strauchpflanzungen sind nur standortheimische Arten (vgl. Gehölzliste als Anlage zur Begründung) zulässig. Außerdem wird festgesetzt :
- Alle zu pflanzenden Bäume in befestigten Flächen (z. B. in der Erschließungsstraße und den Stellplatzflächen) sind mit einer luft- und wasserdurchlässigen Befestigung bzw. offenen Vegetationsfläche von mind. 8 qm zu versehen.
- Die straßenbegleitenden Gehölzpflanzungen sind mit Rücksicht auf Ver- und Entsorgungsleitungen vorzunehmen.
- Der späteste Zeitpunkt der Pflanzung wird auf die Pflanzperiode (November bis April), die auf die Fertigstellung des Rohbaues folgt, festgelegt.
- Bei Einzelbaumpflanzungen müssen die zu pflanzenden Exemplare einen Stammumfang von mind. 14–16 cm in 1 m Höhe über Erdboden ausweisen.
- Auf den Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist ein Abstand in der Reihe sowie ein Abstand zwischen den Reihen von 1–1,5 m einzuhalten.

4.3 Bindungen für die Bepflanzung
Die im Planbereich festgesetzten Anpflanzungen sind dauernd zu unterhalten und bei Abgang durch entsprechende Gehölze gem. den v.g. textlichen Festsetzungen zu ersetzen.

5 GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHT [§ 9 (1) Nr.21 BauGB]

5.1 Das Gehrecht (GR) umfaßt die Befugnis der Gemeinde einen Geh- und Radweg zu Gunsten der Allgemeinheit anzulegen und zu unterhalten.

5.2 Das Fahrrecht (FR) gilt zugunsten der Anlieger, Rettungsfahrzeugen sowie kommunalen und privaten Einsatzfahrzeugen der Erschließungsträger und des Landkreises Rotenburg (W).

5.3 Das Leitungsrecht (LR) umfaßt die Befugnis der kommunalen und privaten Erschließungsträger Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN :

Gem. § 9 Abs.4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 56, 91, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) gelten nachstehende örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung:

1 Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen)

1.1 sind nur unterhalb der Traufe bzw. im Giebeldreieck der Hauptgebäude in nicht selbstleuchtender Ausführung zulässig.

1.2 sind nur im unmittelbaren Bereich der Grundstückszufahrt in selbstleuchtender Ausführung bis zu einer Fläche von 3 qm zulässig

1.3 sind nicht zulässig
- in grellen und kontrastierende Farbtönen und
- als bewegtes Licht (blinkend, flackernd, o.ä.) oder wechselnde Leuchtanzeige bzw. Lichtkette.

2 Nicht zulässige Außenwandmaterialien / –bauteile :
- engobierte, glasierte und eloxierte Baustoffe / –teile
- Verkleidungen und Vordächer aus Kunststoffen.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer dieser Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Deutsche Mark geahndet werden.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME :

Aufgrund § 9 (6) Baugesetzbuch (BauGB) sind hier nach deren gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen nachrichtlich übernommen :

– Bestimmungen die in der §§ 24 ff. des Nds. Straßengesetz (NStrG) enthaltene Vorschriften über Anbauverbote und sonstige Anbaubeschränkungen sowie Hinweise für deren Anwendung.

## LAGEPLAN

Gemeinde : SITTENSEN
Gemarkung: SITTENSEN
Flur: 11 Maßstab 1 :1000

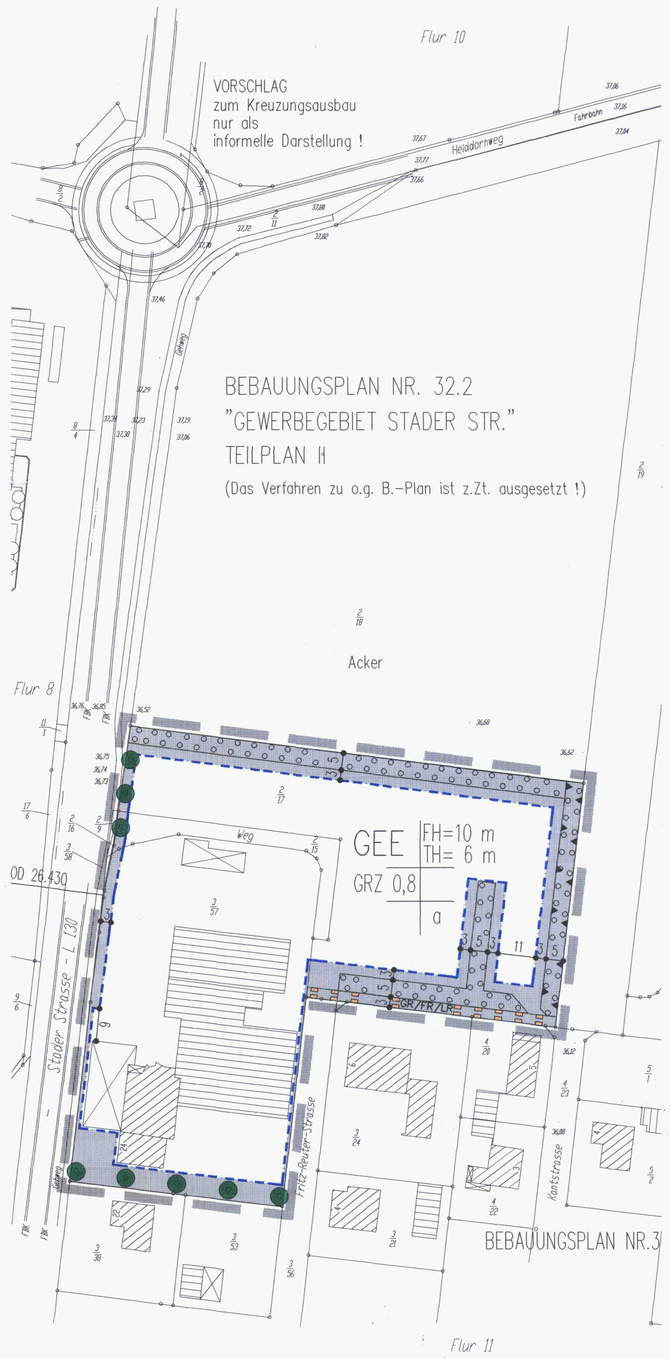
= 10 cm

Dipl.-Ing. G.Mittelstädt Dipl.-Ing. G. Schröder
ÖFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURE
27383 Scheeßel, Vareler Weg 24 Telefon (04263) 936-0, Telefax 936-300

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN :

MABSTAB 1 : 1.000

Landkreis : Rotenburg (Wümme)
Gemeinde : Sittensen
Gemarkung: Sittensen
Flur : 11




## PLANZEICHENERKLÄRUNG : Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

GEE — Gewerbegebiet, eingeschränkt (GEE – § 1 (4) BauNVO i.V.m. § 8 Nr.4 BauNVO) [§ 9 (1) Nr.1 BauGB] (s. textliche Festsetzung )

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHE BAULICHER ANLAGEN:

| | |
|---|---|
| GRZ 0,8 | Grundflächenzahl (GRZ), als Dezimalzahl |
| TH | Höhe baulicher Anlagen mit Angaben einer Höhenbeschränung in Meter TH= Traufhöhe |
| FH | Höhe baulicher Anlagen mit Angaben einer Höhenbeschränung in Meter FH= Firsthöhe |

BAUWEISE / BAUGRENZE:

a — Abweichende Bauweise (a), (§ 22 (4) BauNVO)

Nicht überbaubare Fläche
Baugrenze (§ 23 BauNVO) [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]
Überbaubare Fläche

PLANUNGEN ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT:

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen, [§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB] (s. textliche Festsetzung)

Anzupflanzender Einzelbaum [§ 9 (1) Nr.25 BauGB], (s. textliche Festsetzungen)

SONSTIGE PLANZEICHEN:

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche [ § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB], (s. textliche Festsetzung )

Umgrenzung der Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB], (s. textliche Festsetzung)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 Abs. 7 BauGB]

KENNZEICHNUNGEN:

Vorhandene Gebäude

36.68 Örtliche Geländehöhe

# GEMEINDE SITTENSEN

SAMTGEMEINDE SITTENSEN
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

# BEBAUUNGSPLAN NR. 32.1 "GEWERBEGEBIET STADER STRASSE" TEILPLAN I

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG GEM. § 10 BAUGB


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



07/97, 09/97, 11/97, 12/97, 01/98, 06/98, 07/98, 08/98, 01/99 – Bekanntmachung – 78x60