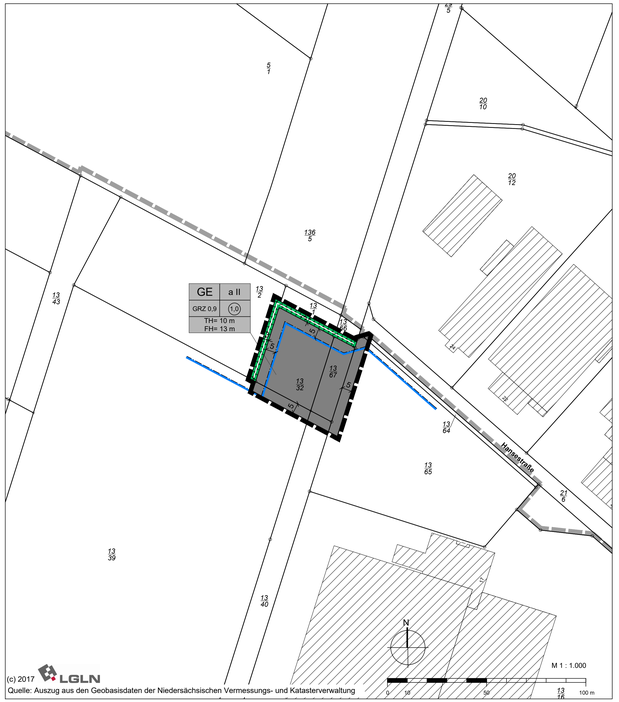
Planzeichnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786).



Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017

Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,9 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

(1,0) — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH = 10 m — Traufhöhe als Höchstmaß (siehe textl. Festsetzung 2.1)

FH = 13 m — Firsthöhe als Höchstmaß (siehe textl. Festsetzung 2.1)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

a — Abweichende Bauweise (siehe textl. Festsetzung 1.3)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

z.B.10 — Bemaßung in m

Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene Grundstücksgrenzen

Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude

49/7 — Flurstücksnummer

Geltungsbereich des B-Plans Nr. 34

Textliche Festsetzungen

Die Nummerierung wird aus Gründen der Übersichtlichkeit aus B-Plan Nr. 34 "Gewerbegebiet Nord III" übernommen.

1. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (unter Gewerbebetriebe aller Art) und Tankstellen sind nicht zulässig.

Im Gewerbegebiet sind staub- und geruchsintensive Betriebe nicht zulässig.
Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

1.2 Groß- und Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.
Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn
- sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem in Geschossfläche und Baumasse untergeordnet sind und
- sie 300 m² Geschossfläche nicht überschreiten sowie
- nicht mit Gütern des täglichen Bedarfs handeln.

Sie können weiterhin ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie hier besonders großvolumige Handelsgüter lagern und damit handeln (z. B. Handel mit Fahrzeugen und Zubehör, Bodenbelägen, Baustoffen, Gartenbedarf oder Möbeln). In diesem Fall kann auf die Unterordnung in Geschossfläche und Baumasse sowie auf die Beschränkung der Verkaufsfläche auf maximal 300 m² verzichtet werden.

In allen Groß- und Einzelhandelsbetrieben dürfen Rand- oder Fremdsortimente mit anderen Handelsgütern nicht mehr als 10 %, höchstens jedoch 300 m² der Verkaufsfläche ausmachen.

1.3 In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

1.4 Auf privaten Stellplatzanlagen ist je angefangene 4 Stellplätze ein standortheimischer großkroniger Laubbaum (in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt) im Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zu pflanzen und zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 10 m² herzustellen.

1.5 - entfällt -
1.6 - entfällt -
1.7 - entfällt -
1.8 - entfällt -

1.9 Innerhalb der als Abschirmung dienenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine dreireihige, mindestens 3 m breite, baumüberstandene Strauchhecke aus gebietsheimischen, standortgerechten Arten zu pflanzen. Sträucher sind in Gruppen von 5 bis 8 Stück derselben Art zu setzen. In der mittleren Pflanzreihe sind im Abstand von je 7 bis 8 m Bäume II. Ordnung zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in der nächstmöglichen Pflanzperiode (November bis April) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Anwuchs ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen.

Es sind Arten aus folgenden Pflanzlisten zu wählen:

Sträucher (leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 bis 90 cm):
Haselnuss (Corylus avellana)
Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Faulbaum (Frangula alnus)
Salix aurita (Ohrweide)
Salix cinerea (Grauweide)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigrus)
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

Bäume II. Ordnung (Heister, 1 x verpflanzt, Höhe 80 bis 100 cm):
Schwarzerle (Alnus glutinosa)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Esche (Fraxinus excelsior)
Vogelkirsche (Prunus avium)

2. Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Nds. Bauordnung (NBauO)

2.1 Die maximale Traufhöhe beträgt 10 m, die maximale Firsthöhe 13 m. Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes. Bezugspunkt der Höhenmessung ist die jeweilige Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss.

2.2 Die Dachneigung von Hauptgebäuden beträgt 10 - 50°. Geringere Dachneigungen oder Flachdächer sind nur zulässig über Gebäuden, deren kleinste Seitenlänge mehr als 25 m beträgt sowie über untergeordneten Gebäudeteilen und bei begrünten Dächern.

2.3 Gebäude sind in Fassadenabschnitte zu gliedern, deren Länge höchstens 25 m beträgt. Die Gliederung kann durch Farbwechsel, Vor- und Rücksprünge von mindestens 0,15 m oder durch vertikal durchgehende Fugen erfolgen.

2.4 Wand- und Dachbaustoffe mit dauerhaft glänzenden Metall- oder metallisch wirkenden Oberflächen sind unzulässig.

2.5 Fensterlose Fassadenflächen sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

2.6 Über die Traufe hinausragende Werbeanlagen sind mit Ausnahme von Fahnen unzulässig. Ausnahmen für frei stehende Werbeanlagen sind zulässig bei Betriebsarten, deren Werbeanlagen diese Höhe in der Regel überschreiten (z. B. Kfz-Betriebe).

2.7 Leuchtwerbungen mit sich bewegendem oder veränderlichem Licht sind unzulässig.

2.8 Ordnungswidrig handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).

HINWEIS

Durch diesen Bebauungsplan wird ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 34 "Gewerbegebiet Nord III" überplant und dessen Festsetzungen für den Bereich dieser Bebauungsplanänderung aufgehoben.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in Verbindung mit den §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Sittensen diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 „Gewerbegebiet Nord III", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Sittensen, den 16.07.2018 — gez. Miesner, Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am 09.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 28.08.2017 bis 16.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sittensen, den 16.07.2018 — gez. Miesner, Gemeindedirektor

2. Kartengrundlage: ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem)
Gemarkung: Sittensen, Flur 25
Maßstab 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, (c) 2017
Herausgeber: **Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)**
Regionaldirektion Otterndorf

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand 6/2017).
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Nds. Gesetzes über amtliches Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. S. 5).

Bremervörde, den 25.08.2017 — gez. Herr Reimer, Kataramt Bremervörde

3. Planverfasser
Der Entwurf der Satzung wurde ausgearbeitet von ELBBERG Stadtplanung, Kruse und Rathje Partnerschaft mbB. Architekt und Stadtplaner, Straßenbahnring 13, 20251 Hamburg.

Hamburg, den 08.06.2018 — gez. Herr Kruse, Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am 24.08.2017 dem Entwurf der Satzung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden vom 28.08.2017 bis 16.10.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Satzung und der Begründung haben vom 12.09.2017 bis einschließlich 13.10.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sittensen, den 16.07.2018 — gez. Herr Miesner, Gemeindedirektor

5. Erneute öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am 22.02.2018 dem geänderten Entwurf der Satzung und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden vom 26.02.2018 bis 16.04.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Satzung und der Begründung haben vom 12.03.2018 bis einschließlich 13.04.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sittensen, den 16.07.2018 — gez. Herr Miesner, Gemeindedirektor

6. Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Sittensen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.06.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Sittensen, den 16.07.2018 — gez. Herr Miesner, Gemeindedirektor

7. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.06.2018 im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.06.2018 in Kraft getreten.

Sittensen, den 16.07.2018 — gez. Herr Miesner, Gemeindedirektor

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Sittensen, den ..... — Gemeindedirektor

Übersichtsplan Maßstab 1:25.000

Satzung der Gemeinde Sittensen über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 "Gewerbegebiet Nord III"

mit örtlichen Bauvorschriften nach Nds. Bauordnung

Abschrift

ELBBERG STADTPLANUNG

Kruse und Rathje Partnerschaft mbB
Architekt und Stadtplaner
Straßenbahnring 13, 20251 Hamburg
Tel. 040 460955-60, mail@elbberg.de, www.elbberg.de