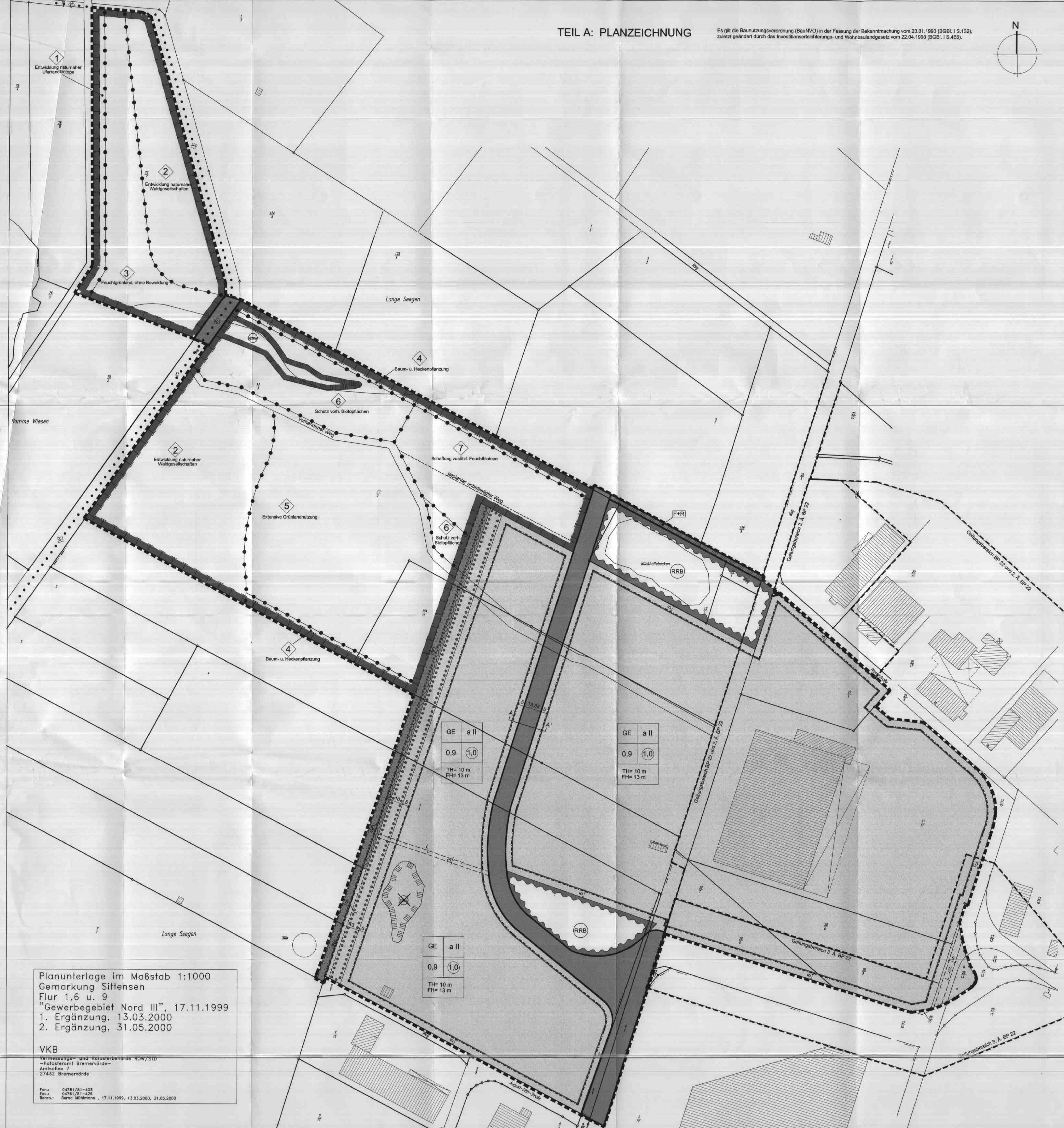
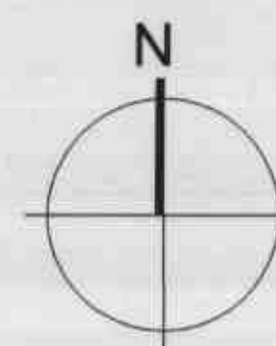


TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S.132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBI. I S.468).

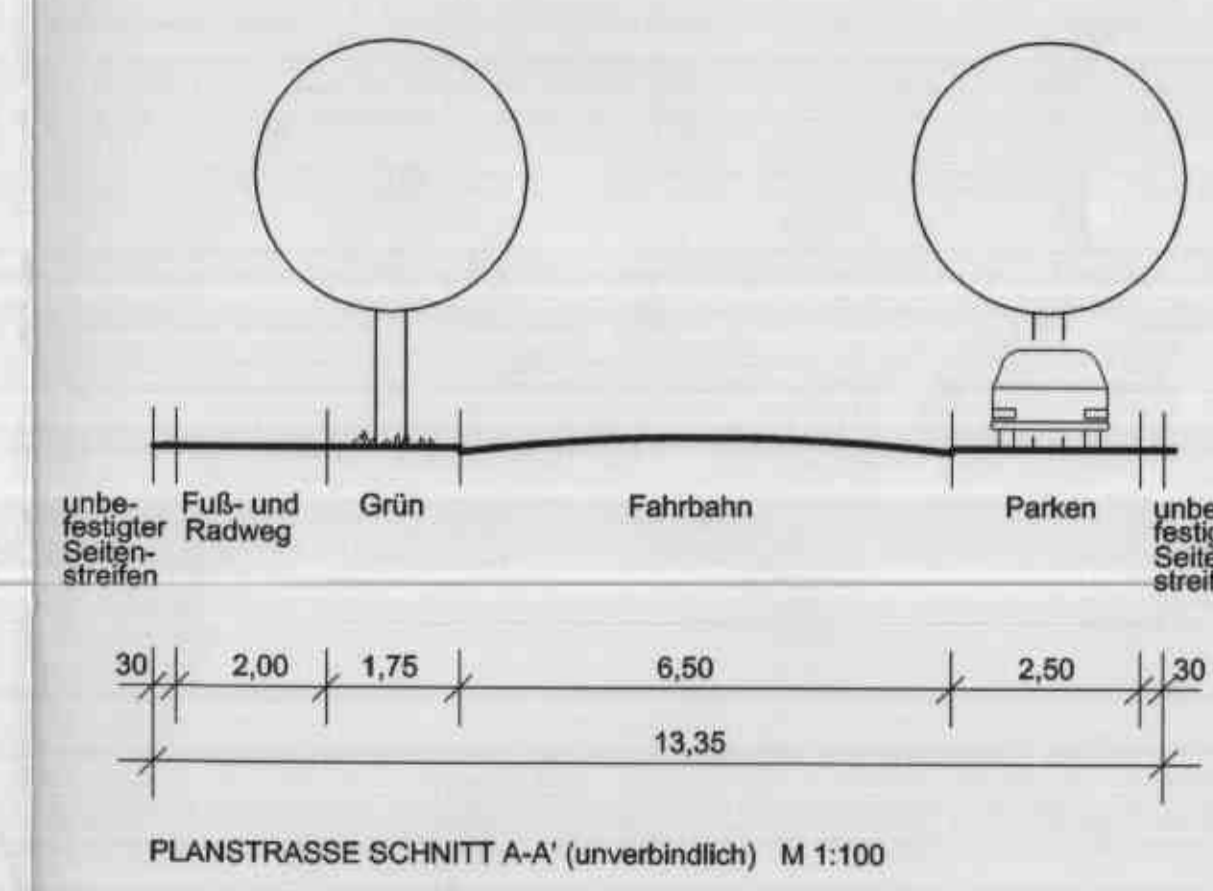


ZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- GE Gewerbegebiet (siehe textliche Festsetzung 1.1. und 1.2.)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- 0,9 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - 1,0 Geschosflächenzahl als Höchstmaß
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH = 10 m Traufhöhe als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 2.1.)
- FH = 13 m Firsthöhe als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 2.1.)
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
- B Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung 1.3.)
 - Baugrenze
- VERKEHRSLÄCHEN
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung Fuß- und Radweg (einschl. Fahrzeugverkehr zur Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens)
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
- Graben
 - Umgrünung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: Naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken
- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
- Flächen für die Landwirtschaft
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Maßnahmenfläche mit Nummerierung (siehe textliche Festsetzung 1.5.)
 - Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung 1.6.)
- SONSTIGE PLANZEICHEN
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und des Unterhaltungsverbandes zu belastende Flächen
 - Mit Leitungsrechten zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers zu belastende Flächen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Regional bedeutsamer Radweg "Nordheide" (Bremen-Hamburg) (außerhalb des Geltungsbereichs zur Information dargestellt)
 - Bemaßung in m
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
- Besonders geschütztes Biotop nach § 28a des NNatG
 - Künftig wegzufallendes besonders geschütztes Biotop nach § 28a NNatG Ausnahme genehmigung nach § 28a Abs. 5 NNatG bereits gestellt
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
- Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude
 - Vorhandene Grundstücksgrenzen
 - Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 22 und der 2. und 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. FESTSETZUNGEN NACH BAUGESETZBUCH
- 1.1. Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (unter Gewerbebetriebe aller Art) und Terrassen sind nicht zulässig. Im Gewerbegebiet sind staub- und geruchseintensive Betriebe nicht zulässig.
- Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsräte, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind sowie Vergnügungsgaststätten 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 Geschäftsfläche und Baumaße untergeordnet sind und
 - sie 300 m² Geschäftsfläche nicht überschreiten sowie
 - nicht mit Gütern des täglichen Bedarfs handeln.
- Sie können weiterhin ausnahmsweise zugelassen werden, wenn als hier besonders großvolumige Handelslager stehen und damit handeln (z. B. Handel mit Fahrzeugen und Zubehör, Bodenbelägen, Baustoffen, Gartenbedarf oder Möbeln). In diesem Fall kann auf die Unterordnung in Geschäftsfläche und Baumaße sowie auf die Beschränkung der Verkaufsfläche auf maximal 300 m² verzichtet werden.
- In allen Groß- und Einzelhandelsbetrieben dürfen Rand- oder Fremdoberflächen mit anderen Handelsgütern nicht mehr als 15 %, 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 angelegte 4 Stellplätze ein standortheimischer großblättriger Laubbau (in der Qualität Höchstmaß, 3x verpflanzt) im Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zu pflanzen und zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 10 m² herzustellen.
- 1.5. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenflächen) sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Maßnahmenfläche Nr. 1: Entwicklung naturnaher Uferlandschaften
 - Maßnahmenfläche Nr. 2: Entwicklung naturnaher Waldgesellschaften
 - Maßnahmenfläche Nr. 3: Baum- und Heckenpflanzung
 - Maßnahmenfläche Nr. 4: Schutz der vorhandenen Biotopflächen
 - Maßnahmenfläche Nr. 5: Extensive Grünlandnutzung
 - Maßnahmenfläche Nr. 6: Schutz der vorhandenen Biotopflächen
 - Maßnahmenfläche Nr. 7: Schaffung zusätzlicher Feuchtbiootope
- Die Einzelmaßnahmen auf den Maßnahmenflächen Nr. 1 - 7 sind gemäß Kapitel 5 des Grünordnungsplans auszuführen.
- Innerhalb der Maßnahmenfläche 7 können bis zum endgültigen Ausbau der Erschließungsstraße nach Norden Flächen für die Anlage eines Wendehammers (Durchmesser 24 m) genutzt werden. Die festgesetzten Anpflanzungen sind unmittelbar nach Beseitigung des Wendehammers durchzuführen.
- 1.6. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist folgende Anpflanzung einer abgestuften dreireihigen Baum- und Strauchhecke aus standortheimischen Großbäumen und Gehölzen als Landschafts- und Siedlungsrand vorzusehen:
- Ostliche Reihe - Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Hochstamm, 3x verpflanzt mit Dreißigjährigen, Stammumfang 16-18 cm, im Abstand von 12 m.
 - Mittlere und westliche Reihe - Ulmus laevis (Flatterulme), Hochstamm, 3x verpflanzt ohne Ballen, Stammumfang 12-14 cm und Quercus robur (Stieleiche), Hochstamm, 2x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm, im Wechsellager versetzt zu den Eschen, im Abstand von 24 m.
 - Unterpflanzungen - Prunus spinosa (Schlehne) und Ribes uva-craspa (Stachelbeere), Sambucus nigra (Holunder), Crataegus laevigata (zweigiffliger Weißdorn), Salix caprea (Grünweide).
- Die Baumgründstücke sind von den Pflanzflächen durch eine durchgehende Einfriedung zu trennen. Zum Außenbereich hin sind die Pflanzflächen fünf Jahre nach Anpflanzung durch einen Windschutzzaun zu sichern. Im übrigen ist eine Einfriedung zum Außenbereich bei unzulässig.
- 1.7. Die auf den Maßnahmen- und Anpflanzflächen festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens bei Baubeginn des ersten Vorhabens einheitlich und in einem Zuge vor zu nehmen.
- Die für diesen Bebauungsplan anzurechnenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB dem Gewerbegebiet und der Straße als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zugerechnet. Die Gemeinde Sittensen legt diese Flächen entsprechend der textlichen Festsetzung 1.5 an und auf Kosten der Vorhabenträger an. Die erstattungsfähigen Kosten werden nach Maßgabe der zulässigen Grundfläche (§ 10 Abs. 2 BauNVO) verteilt. Ist keine Grundfläche festgesetzt, wird die überbaubare Grundstücksfläche zugrundegelegt. Für sonstige selbständige versiegelbare Flächen gilt die versiegelbare Fläche als überbaubare Grundstücksfläche. Hierbei werden 10% der Gesamtsiegelungsfläche dem vorhandenen Gewerbegebiet westlich des Platzstückes 2a/3 (bisheriger Weg), 85% dem übrigen Gewerbegebiet und 5% der Straßenverkehrsfläche zugerechnet.
- 1.8. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist beschränkt auf 10 % der Anpflanzungen je Grundstück.
2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH NDS. BAUORDNUNG
- 2.1. Die maximale Traufhöhe beträgt 10 m, die maximale Firsthöhe 13 m. Die Traufhöhe wird gemessen am Scheitelpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufstehenden 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 begrüntem Dach.
- 2.3. Gebäude sind in Fassadenabschnitte zu gliedern, deren Länge höchstens 25 m beträgt. Die Gliederung kann durch Fallwechsellager, 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.
- HINWEIS
- Durch diesen Bebauungsplan wird ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 22 "Gewerbegebiet Nord" und der 2. und 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 überplant und dessen Festsetzungen aufgehoben.



PRÄMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBI. I S. 2141) und der §§ 56, 57 und 58 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Sittensen diesen Bebauungsplan Nr. 34 "Gewerbegebiet Nord III" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Sittensen, den 20.06.2002

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Rat der Gemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am 27.05.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.10.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sittensen, den 20.06.2002

Bürgermeister

1. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 17.11.1999). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortslichkeit ist einwandfrei möglich.

Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 208) durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 208).

Bremenvörde, den 16.07.2002

Katasteramt Bremenvörde

2. Der Entwurf der Änderung des Flächenzonenplans wurde ausgearbeitet durch Planungsgruppe Ebbweg, Klaus, Schuster & Partner, Fallstr. 74 a, 20251 Hamburg.

Hamburg, den 19.02.02

Planverfasser

3. Der Rat der Gemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am 28.04.2001 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.05.2001 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 25.05.2001 bis einschließlich 25.06.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Sittensen, den 20.06.2002

Bürgermeister

4. Der Rat der Gemeinde Sittensen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.06.2002 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Sittensen, den 20.06.2002

Bürgermeister

5. Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.07.2002 im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.07.2002 rechtsverbindlich geworden.

Sittensen, den 05.08.2002

Bürgermeister

6. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

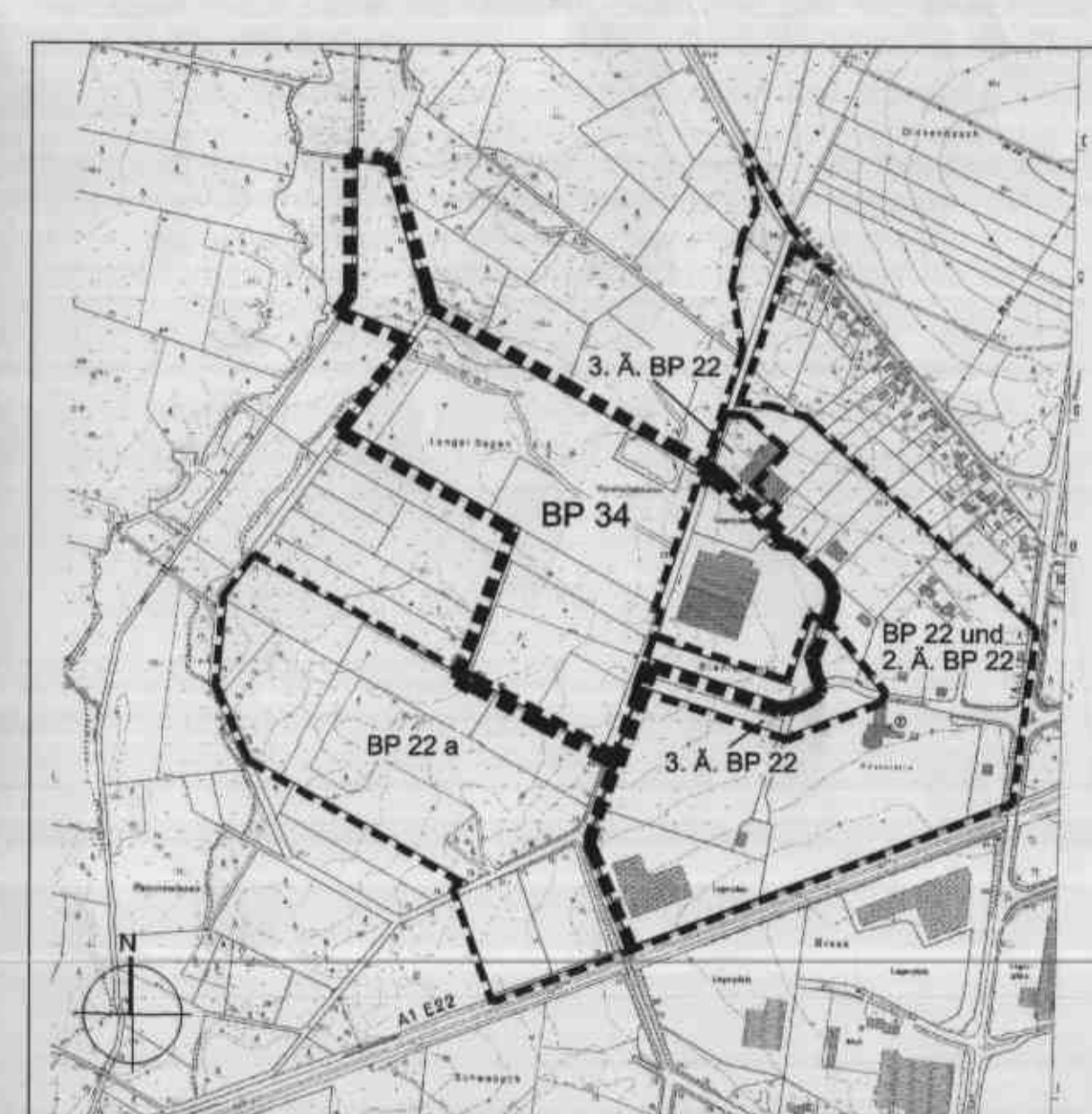
Sittensen, den

Bürgermeister

7. Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Verwirklichung nicht geltend gemacht worden.

Sittensen, den

Bürgermeister



SATZUNG DER GEMEINDE SITTENSEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 34 "GEWERBEGEBIET NORD III" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH NDS. BAUORDNUNG

Planunterlagen im Maßstab 1:1000
Gemarkung Sittensen
Flur 1,6 u. 9
"Gewerbegebiet Nord III", 17.11.1999
1. Ergänzung, 13.03.2000
2. Ergänzung, 31.05.2000

VKB
Vermessungs- und Katasterbehörde ROW/31D
-Katasteramt Bremenvörde-
Amtsallee
27432 Bremenvörde

Fax: 04761/81-403
Tel.: 04761/81-426
Beerb.: Bernd Mühlmann, 17.11.1999, 13.03.2000, 31.05.2000