

**PRÄAMBEL**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Sittensen diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und dem nebenstehenden Vorhaben- und Erschließungsplan, als Satzung beschlossen.

Sittensen, den 11.04.2000  
 (Bürgermeister) (Gemeindedirektor)

**VERFAHRENSVERMERKE**

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Rat der Gemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am 27.05.1999 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.08.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Sittensen, den 11.04.2000  
 (Gemeindedirektor)

**Planunterlage**  
 Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)  
 Maßstab: 1:500  
 Flur 1 Gemarkung Sittensen Gemeinde Sittensen

Diesem Plan liegen Angaben des amtlichen Vermessungswesens zugrunde. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, Seite 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Angaben sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.05.1998).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.  
 Scheffel, den 03. Jun. 2004  
 (Offenl. ber. Verm. Ing.)

**Planverfasser**  
 Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:  
 pk plankontor städtebau gmbh Oldenburg, den 02.06.2004  
 Lindenallee 23  
 26122 Oldenburg  
 Tel.: 0441/97201-0  
 Fax: 0441/97201-99  
 (Dipl.-Ing. H. Meyer)

**Öffentliche Auslegung**  
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am 20.01.2000 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.01.2000 ortsüblich bekanntgemacht.  
 Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Begründung haben vom 03.02.2000 bis 03.03.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeteilt.

Sittensen, den 11.04.2000  
 (Gemeindedirektor)

**Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Gemeinde Sittensen hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.04.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sittensen, den 11.04.2000  
 (Gemeindedirektor)

**Inkrafttreten**  
 Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.04.2004 im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg/Wümme ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 30.04.2004 rechtsverbindlich geworden.  
 Sittensen, den 03.05.2004  
 (Gemeindedirektor) (Bürgermeister)

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bei seinem Zustandekommen nicht geltend gemacht worden.  
 Sittensen, den (Gemeindedirektor)

**Mängel der Abwägung**  
 Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
 Sittensen, den (Gemeindedirektor)

**HINWEISE**

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

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.

**Zeichnerische Festsetzungen**



M. 1:500

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Art der baulichen Nutzung**
- GE Gewerbegebiete
  - 65/50 dB(A)/qm Flächenbezogener Schalleistungspegel: zulässiger dB(A)-Wert je Quadratmeter Grundstücksfläche, Tag-/Nachtwert
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,8 Grundflächenzahl
  - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - H max. 12 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- a abweichende Bauweise
  - Baugrenze
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Einzelhandel und Vergnügungstätten (TF 1)**  
 Im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, soweit es sich um Betriebe des Einzelhandels mit neuen oder gebrauchten Kraftfahrzeugen, mit Kraftfahrzeugteilen oder mit Kraftfahrzeugzubehör handelt. Sonstige Einzelhandelsbetriebe können im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie im räumlichen Zusammenhang mit einem in diesem Baugebiet ansässigen Handwerks- oder Produktionsbetrieb stehen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen. Im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind Vergnügungstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) auch ausnahmsweise nicht zulässig.

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

**Gebäudehöhe (TF 3)**  
 Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist Normalnull (NN) plus 33 Meter. Der obere Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine, etc. bleiben unberücksichtigt.

**Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (TF 4)**  
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Stader Straße sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig.

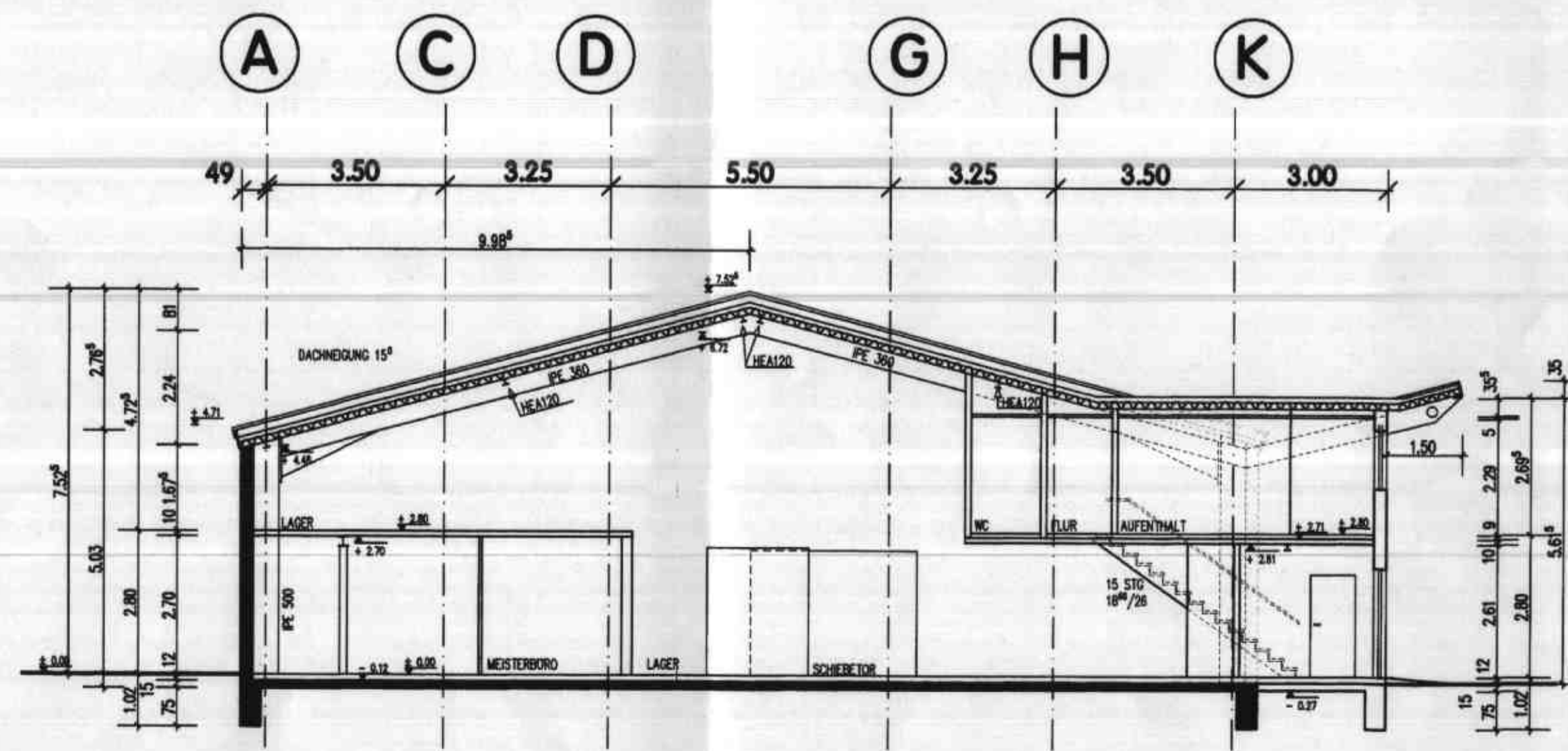
**Anpflanzungen (TF 5)**  
 Im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) ist eine Fläche von insgesamt mindestens 420 Quadratmetern mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind insgesamt mindestens 200 Pflanzen zu setzen, davon mindestens fünf Einzelbäume. Die Artenauswahl ist anhand der nachfolgenden Pflanzenliste vorzunehmen. Die fertigen Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, abhängige Pflanzen sind unverzüglich zu ersetzen.

**Pflanzenliste:**  
 Steleiche, Traubeneiche, Sommerlinde, Winterlinde, Spitzahorn, Bergahorn, Silberweide, Weißbirk, Hainbuche, Rotdorn, Eberesche, Traubenkirsche, Vogelkirsche, Salweide, Feldahorn, Apfelbaum, Birnbaum, Buchsbaum, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Kreuzdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Hasel, Hundrose, Apfelrose.

**Immissionsschutz (TF 6)**  
 Im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) müssen Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen bzw. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter einen Mindestabstand von 25 Metern zur Straßenbegrenzungslinie (zugleich Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) der Landesstraße 130 einhalten. Von dieser Festsetzung können Ausnahmen gewährt werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird.

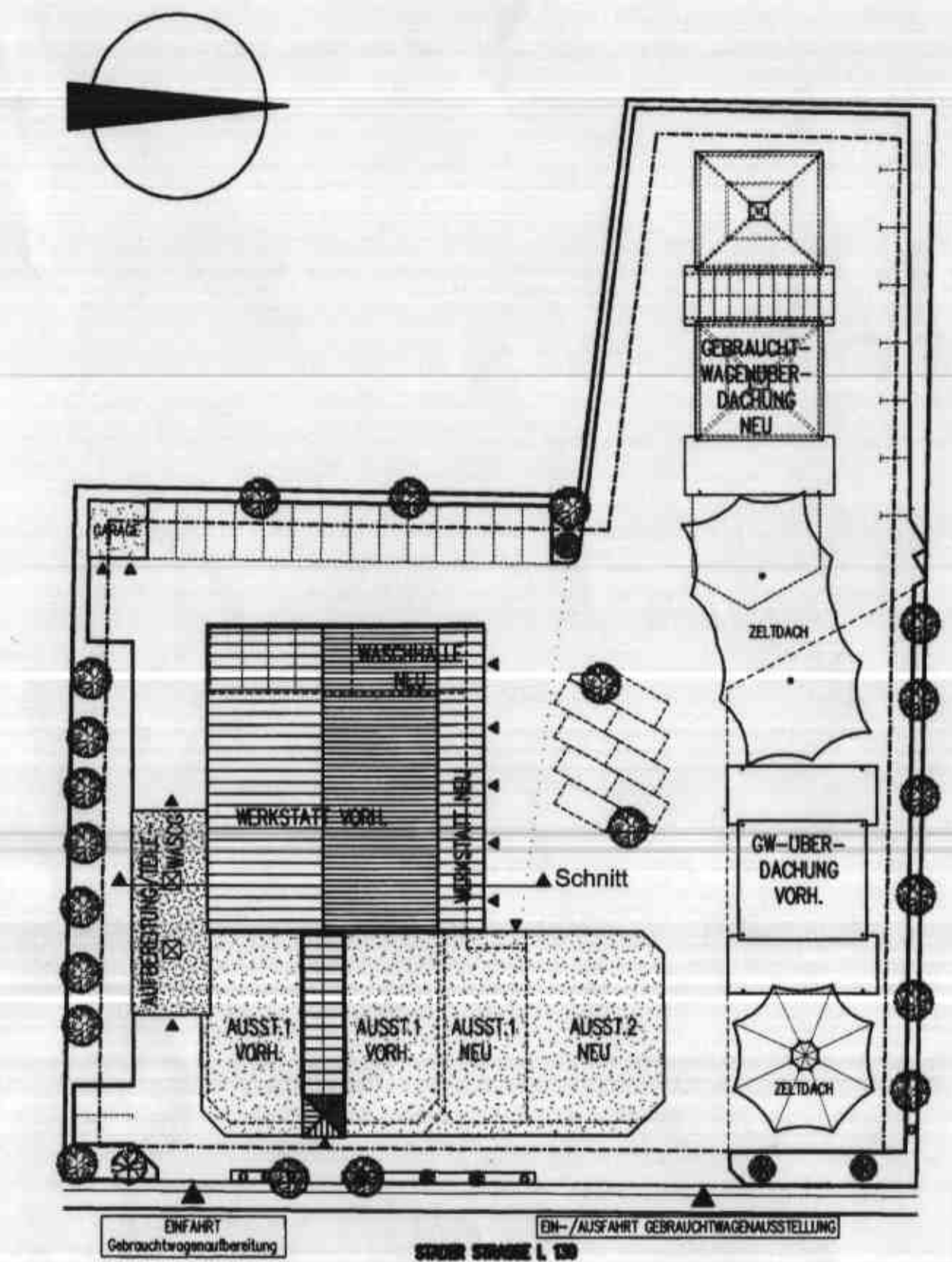
Das festgesetzte Gewerbegebiet (GE) wird durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln (FSP) gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und ihren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert. Der festgesetzte flächenbezogene Schalleistungspegel bezeichnet die höchstzulässige Schallemission bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche in dB(A), angegeben als Tagwert und Nachtwert. Die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel gehen von freier Schallausbreitung unter Berücksichtigung von Luft- und Bodenabsorption aus. Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können im Form eines Schirmwertes (berechnet z.B. gemäß VDI-2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegel zugerechnet werden. Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderung gemäß VDI-2714) und / oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegel zugerechnet werden. Umverteilungen der abstrakt berechneten, flächenbezogenen Schalleistungspegel auf den Teilflächen können im konkreten Einzelfall vorgenommen werden.

**Vorhaben- und Erschließungsplan M. 1:100**



SCHNITT

**Vorhaben- und Erschließungsplan M. 1:500**



LAGEPLAN

**Gemeinde Sittensen**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 36 "Stader Straße 9"**



Übersichtsplan : 1 : 5000

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