

- 1.1. SO SONDERGEBIET Autohof (BauNVO § 11)

 - LKW- und PKW-Stellplätze
- 1.3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze nur zulässig, soweit sie besonders festgesetzt sind, Garagen und Nebenanlagen, soweit sie Gebäude im Sinne der Landesbauordnung sind, sowie Zufahrten und befestigte Arbeits- und Lagerflächen sind nicht zulässig.
 - 1.4. Die mit "Geh-, Fahr- und Leitungsrecht" ausgewiesene Fläche ist zugunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer der angrenzenden Flurstücke
- 1.5. Gemäß der Geräuschimmissionsprognose des "Institut für Schall- und Wärmeschutz - Henning Kröger, Beratender Ingenieur VBI" vom 20. Februar 2001 ist innerhalb der für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgewiesenen Fläche eine Schallschutzmaßnahme vorzusehen.
- Für die Schallschutzmaßnahme ergibt sich eine Höhe von 3.00 m über Die Schallschutzmaßnahme ist, unter Nachweis des Schallschutzes, vorzugsweise als Wall mit mind. 1,80 m Höhe in Kombination mit einer
- Lärmschutzwand oder nur als Wall auszuführen. Die Geräuschimmissionsprognose liegt der Begründung zum Bebauungsplan
- (vgl. Punkt 2.4. der Ortlichen Bauvorschriften)
- 1.6. Die Abführung des Oberflächenwassers ist
- auf den Grundstücken durchzuführen.
- Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser der befestigten
- und bebauten Flächen ist in einer Regenwasserrückhaltung zwischenzuspeichern und gedrosselt in den öffentliche Regenwasserkanal zu überführen. Eine Vorbehandlung des anfallenden Niederschlagswasse
- Laut Bodengutachten des Ingenieurbüros Schnack & Partner vom 04. Januar 2001 ist eine Versickerung im Planungsgebiet möglich. Die Versickerung hat über die belebte Bodenzone zu erfolgen.
- Die Möglichkeit der Oberflächenentwässerung wurde anhand eines Entwässerungskonzeptes durch das Ingenieurbüro Bultmann Dr. Schlichting geprüft. Die Untersuchung des Baugrundes auf Möglichkeit der Versickerung wurde durch das Ingenieurbüro Schnack & Partner geprüft. Das Konzept und das Gutachten liegen der Begründung zum Bebauungs-
- 2.1. In Anlehnung an die umgebende Bebauung und zur Weiterführung des Straßenbildes ist die Gebäudehöhe auf maximal 48 m ü. NN festgesetzt. zulässig, insofern sie in ihrer städtebaulichen Wirkung eine untergeordnete
- 2.3. Es sind Flachdächer mit einer Neigung bis 5° sowie geneigte Dächer mit
- einer Neigung von 6° bis 45° zulässig. Andere Dachformen sind ausnahmsweise zulässig, insofern sie in ihrer städtebaulichen Wirkung eine untergeordnete Rolle haben.
- 2.4. Bei Errichtung einer Schallschutzwand ist diese beidseitig mit Rankgewächsen zu begrünen, ein Schallschutzwall ist entsprechend den angegebenen Pflanzbereichen zu bepflanzen.
- Die Lage der Medien ist grafisch übernommen. Für die genaue Lage wird Vor Beginn von Bautätigkeiten ist die genaue Lage der Leitungen festzu-
- Die Medienträger sind rechtzeitig über jede Baumaßnahme zu informieren.

GRUNORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Nach § 10 NNatG ist zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch Flächenversiegelung und zur Gestaltung des Ortsbildes auf der privaten Grünfläche eine Bepflanzung mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern von mind. 4.251 m² anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Bepflanzung der Stader Straße ist die Verkehrssicherheit zu be-
- 3.2. Nach § 12 NNatG sind an anderer Stelle des vom Eingriff betroffenen

- 3.3. Zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen auf den Baugrundstücken durchzuführen:
 - 3.3.1. Die gemäß Planzeichenerläuterung Punkt 6.) Grünflächen gekennzeichneten
- Tankstellen für LKW- und PKW-Betankung haltes durch Flächenversiegelung und zur Gestaltung des Ortsbildes vor-

 - Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind zu begrünen, soweit sie nicht als Zufahrt, Zugang oder Stellplatz dienen.
 - Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Arten Der größte Teil der Ausgleichsfläche stellt gemäß § 50 Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz keinen ausreichenden Platz für Bäume 1. und 2. Ordnung. Bäume 3. Ordnung und/oder Sträucher sind zu berücksichtigen; z.B. Gehölze III. Größe:

a Flächen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Gemeine Heckenkirsche Comus mas Corylus avellana Crataegus monogyna Malus sylvestris Prunus spinosa Sambucus nigra Sorbus aucuparia
- b Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit max 1 m Höhe / Ziergebüsch aus überwiegend nicht einheimi-
- Warzen-Beberitze Berberis verruculoso Potentilla "Goldfinger" Prunus laurocerasus "Otto Luvken" Rosa rugosa "Alba"
- 3.3.2. Im Siedlungsgehölz sind je 25 m² Pflanzfläche, ca. 2 mittelhoch werdende Bäume und 10 Sträucher zu pflanzen. Im Ziergehölz sind je 25 m Pflanzfläche ca. 14 Sträucher zu pflanzen. Die Straucharten sind in Gruppen von 3 - 5 Pflanzen zu setzen. Die Bäume müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung eine Mindesthöhe von 250 cm haben. Entwicklungsziel ist ein mehrschichtiger, dichter und artenreicher Gehölzbestand. Pflegemaßnahmen sind hieraus abzustellen.
- Die Verkehrssicherheit in Einmündungsbereichen ist zu gewährleisten.
- von unterirdisch im Tankstellenbereich und Straßenraum verlegten Leitungstrassen abzustimmen. 3.6. Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind folgende Ersatz-
- maßnahmen durchzuführen:
- 3.6.1. Nach § 12 NNatG werden an anderer Stelle des vom Eingriff betroffenen Raumes Ersatzmaßnahmen durchgeführt, die vertraglich die Entwicklung und Erhaltung des entsprechenden Biotoptypes gewährleisten müssen.
- Die Ersatzflächen in der Gemeinde Sittensen liegen an der BAB1 und werden westlich von dem Bach Ramme begrenzt. Die Ersatzflächen sind wie folgt durchzuführen:
- 5.1.1. Eine insgesamt 8.799 m² große intensiv genutzte Grünfläche als Weideniederungen (Wertfaktor 3) der Ramme-Aue erhalten eine Aufwer-Entwicklungsziele sind ein mesophiles Grünland (Faktor 3) und Erlenund Eschenstandort der Talniederungen (Faktor 4)
- 2. Eine davon südlich gelegene 232,5 m² große Teilfläche eines Forstes aus einem Erlen- und Eschenstandort der Talniederungen (Wertfaktor 4). Es findet eine Aufwertung um Faktor 2 statt.
- 3.6.1.3. Der freie Blick in die offene, schlauchförmige Ramme-Niederung und die typisch scharfe Trennungslinie zwischen dem tiefer gelegenen Grünland und der bewaldeten Talkante ist zu erhalten.
- 6.1.4. Der Bestand auf dem Flurstück 16/2 (Baumgruppen aus Erlen/Eschen und Erlen/Eichen) ist mit einer Pflanzung von 2 Gruppen aus je 3-4 Erlen aus Uferböschung der Ramme mit Einzelstammschutz in Absprache mit dem Unterhaltungsverband Obere Oste, Bremervörde zu ergänzen. Ebenso anzulegen ist im südlichen Verlauf der o.g. Uferböschung auf dem Flurstück 18/2 eine Baumgruppe mit ebenfalls 3-4 Erlen. Anzustreben ist ein Verzicht der moschinellen Räumung durch eine gezielte Beschattung bei einem bereits vorhandenen günstigen Gewässerprofil, wie es bereits in Teilabschnitten des Bachlaufes geschieht.
- .6.1.5. Zu berücksichtigen ist z.Z. noch die Gewässerunterhaltung, die weiterhin von der Ersatzfläche aus zu erfolgen hat.
- 3.6.1.6. Es ist eine Extensivierung des Grünlandes durchzuführen, wie sie auf
- kreiseigenen Flächen angewendet werden. höchstens 2-schürige Mahd, 1. Schnitt ab 15.06.
- Nachbeweidung mit höchstens 2 GVE/ha vollständige Abfuhr des Mähgutes, mind. 1 Mahd in 2 Jahren kein Walzen und Schleppen vom 15.03.- 15.06.
- Düngung höchstens mit 50 kg N/ha, 20 kg P/ha und 40 kg K/ha Mineraldünger vor dem 15.03. und nach dem 15.06. kein Einsatz von sonstigem Düngemittel, Kalkung, Pflanzenschutzmitte
- keine zusätzliche Entwässerung, Anlage von Mieten - 10 m breiten Gewässerrandstreifen ungenutzt lassen

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes

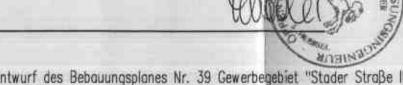
- Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und Mängel der Abwögung des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Sittensen diesen Bebauungsplan Nr. 39 Gewerbegebiet "Stader Straße I bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen: Sittensen, den 21.06.2001

Aufstellungsbeschluß

- Der Rat der Gemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am 22.06.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 Gewerbegebiet "Stader Straße II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- am 12.03.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Sittensen, den 22.06.2001



- Planunterlage Kartengrundlage: Amtlicher Lageplan: Gemarkung Sittensen, Flur 8, 10 und 11, M 1: 500
- Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecken gestattet § 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.04.1985, Nds. GVBI. S.187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBI. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und
- weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen. Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 07.02.2001). Sie ist hipsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geametrisch einwandfre Scheeßel, den 22.06.2001



- wurde ausgearbeitet vom Architekturbüro Andreas Hartmann Dipl.-Ing. Architekt Walter-Gieseking-Straße 14, 30159 Hannover Die geplanten Baumpflanzungen sind frühzeitig mit den Versorgungsträgern
 - Hannover, den 22.06.2001

Architekturbüro A. Hartmann

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.12.2000

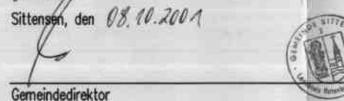
- dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB bechlossen.
- Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.04.2001 artsüblich bekannt gemacht. r Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben
- vom 27.04.2001 bis 28.05.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Sittensen, den 22.06.2001

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken nd Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.06.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Sittensen, den 22.06.2001

Gemeindedirektor

- Beschluß über den Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauCB am 30.03.04 im Amtsblatt BOW bekannt gemacht worden.
- er Bebauungsplan ist damit am 30.09.04. rechtsverbindlich



Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Ver-

letzung der in § 214 Abs.1 Nr.1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans -nicht- geltend gemacht worden.

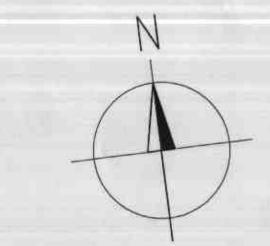
Gemeindedirektor

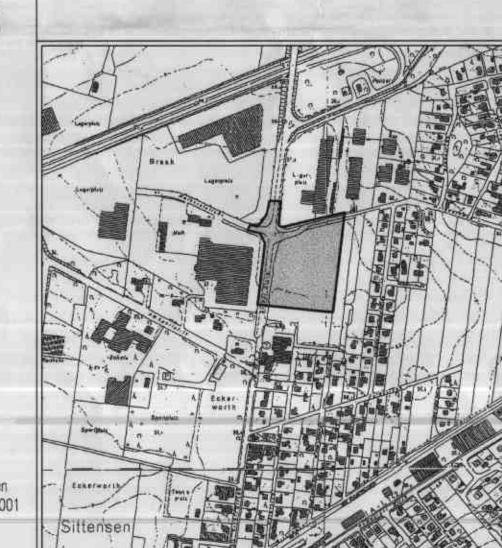
Sittensen, den

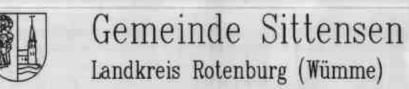
FUR DIESE ZEICHNUNG BEHALTEN WIR UNS ALLE RECHTE VORL SIE DARF NICHT VERVIELFÄLTIGT ODER DRITTEN ZUGÄNGLICH GEMACHT WERDEN!

Innerhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden des Bebauungsplans ist die Verletzung der in § 214 Abs.1 und 2 BauGB bezeichneten Ver ahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Sittensen, den

Gemeindedirektor







Bebauungsplan Nr. 39 Gewerbegebiet "Stader Straße II"

MASS-STAB: BLATT-GROSSE: 22.06.2001 1 : 500 127 x 60