



Planzeichenerläuterung
(gem. Planzeichenverordnung 1990 PlanV 90)

1.) Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO)

	Sondergebiet
	Gewerbegebiet

2.) Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl
MH	Wandhöhe
Baugebiet	Gebäudehöhe MH
GRZ	Grundflächenzahl
Bauweise	Dachform

3.) Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a) abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

4.) Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Straßenverkehrsfläche
	Gehweg
	Zufahrt
	Öffentliche Parkplätze
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Straßengrenzlinie

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Zu- und Ausfahrten

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5.) Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

	Hauptwasserleitungen unterirdisch
	Telefonleitungen unterirdisch
	Stromleitungen unterirdisch
	Gasleitungen unterirdisch
	Wasserversorgungsleitungen unterirdisch

6.) Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5, 15 und Abs. 6 BauGB)

	Verkehrsgrün
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit max. 1 m Höhe

7.) Sonstige Planzeichen

	Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Textliche Festsetzungen

1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. SO SONDERGEBIET **Autofahr** (BauNVO § 11)
Zulässig sind:
- Tankstellen für LKW- und PKW-Betankung
- LKW- und PKW-Stellplätze
- Gastronomieeinrichtungen
- Waschanlagen für LKW und PKW
- Reparatureinrichtungen für LKW und PKW
- Serviceplätze mit Staubsaugern

1.2. In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, unter der Maßgabe, daß eine Länge der Gebäude von mehr als 50 m erlaubt ist.

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 festgelegt.

1.5. Gemäß der Geräuschimmissionsprognose des "Institut für Schall- und Wärmeschutz - Hanning 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 Gebäudeniveau.
Die Schallschutzmaßnahme ist, unter Nachweis des Schallschutzes, vorzugsweise als Wall mit mind. 1,80 m Höhe in Kombination mit einer entsprechend hohen Lärmschutzwand, alternativ jedoch auch nur als Lärmschutzwand oder nur als Wall auszuführen.
Die Geräuschimmissionsprognose liegt der Begründung zum Bebauungsplan bei.
(vgl. Punkt 2.4. der Örtlichen Bauvorschriften)

1.6. Die Abführung des Oberflächenwassers ist
a) als Regenrückhaltung
b) als Versickerung
auf den Grundstücken durchzuführen.
a) Regenrückhaltung:
Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser der befestigten und bebauten Flächen ist in einer Regenwasserkumulation zwischen- und gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal zu überführen. Eine Vorbehandlung des anfallenden Niederschlagswassers ist erforderlich.
b) Versickerung:
Laut Bodengutachten des Ingenieurbüros Schnack & Partner vom 04. Januar 2001 ist eine Versickerung im Planungsgebiet möglich. Die Versickerung hat über die bebauten Bodenzone zu erfolgen. Eine Vorbehandlung des anfallenden Niederschlagswassers ist erforderlich.
Die Möglichkeit der Oberflächenwasserung 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 Bebauungsplan bei.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1. In Anlehnung an die umgebende Bebauung und zur Weiterführung des Straßenschnittes ist die Gebäudehöhe auf maximal 48 m ü. NN festgesetzt. Überschreitungen von dem festgesetzten Höchstmaß sind ausnahmsweise zulässig, insofern sie in ihrer städtebaulichen Wirkung eine untergeordnete Rolle haben.

2.2. Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 30 m über oberkante Gelände zulässig.

2.3. Es sind Flachdächer mit einer Neigung bis 5° sowie geneigte Dächer mit einer Neigung von 5° 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 Schallschutzwand ist entsprechend den angegebenen Pflanzbereichen zu bepflanzen.
Die Lage der Medien ist grafisch übernommen. Für die genaue Lage wird keine Gewähr übernommen.
Vor Beginn von Bautätigkeiten ist die genaue Lage der Leitungen festzustellen.
Die Medienträger sind rechtzeitig über jede Baumaßnahme zu informieren.

3. GRUNDORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1. 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 berücksichtigen.

3.2. Nach § 12 NNatG sind an anderer Stelle des vom Eingriff betroffenen Raumes Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

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 Pflanzbereiche sind als Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch Flächenversiegelung und zur Gestaltung des Ortsbildes vorzusehen.
Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind zu begrünen, soweit sie nicht als Zufahrt, Zugang oder Stellplatz dienen.

a) Flächen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / 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:

Hortriegel	Cornus sanguineum
Gemeine Heckenkirsche	Cornus mas
Hassel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Wildapfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Schlehe	Prunus spinosa
Salweide	Salix caprea
Holunder	Sambucus nigra
Eberesche	Sorbus aucuparia
Gemeine Weidrebe	Clematis vitalba

b) Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit max. 1 m Höhe / Ziergehölz aus überwiegend nicht einheimischen Arten

Warzen-Beberitz	Berberis verruculosa
Fünffingerstrauch	Potentilla "Goldfinger"
Kirsche	Rosa laurococcus "Otto Luyken"
Apfel-Rose	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 m² 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 abzuleiten.

3.4. Die Verkehrssicherheit in Einmündungsbereichen ist zu gewährleisten.

3.5. Die geplanten Baumpflanzungen sind frühzeitig mit den Versorgungsgebern von unterirdisch im Tankstellbereich und Straßenraum verlegten Leitungstrassen abzustimmen.

3.6. Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind folgende Ersatzmaßnahmen 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:

3.6.1.1. Eine insgesamt 8.799 m² große intensiv genutzte Grünfläche als Weidefläche (Wertfaktor 2) und ein Erlän- und Eschenstandort der Talniederungen (Wertfaktor 3) der Ramme-Aue erhalten eine Aufwertung um Faktor 1.
Entwicklungsziele sind ein mesophiles Grünland (Faktor 3) und Erlän- und Eschenstandort der Talniederungen (Faktor 4)

3.6.1.2. Eine davon südlich gelegene 232,5 m² große Teilfläche eines Forstes aus Japanischer Lärche (Larix komiyari; Faktor 2) wird reaktiviert zu einem Erlän- 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 Talnische ist zu erhalten.

3.6.1.4. Der Bestand auf dem Flurstück 16/2 (Baumgruppen aus Erlän/Eschen und Erlän/Eichen) ist mit einer Pflanzung von 2 Gruppen aus je 3-4 Erlän aus Überbüschung der Ramme mit Einzelstammenschutz in Absprache mit dem Unterhaltungsverband Obere Oste, Bremervörde zu ergänzen. Ebenso anzulegen ist im südlichen Verlauf der o.g. Überbüschung auf dem Flurstück 18/2 eine Baumgruppe mit ebenfalls 3-4 Erlän. Anzustreben ist ein Verzicht der maschinellen Räumung durch eine gezielte Beschattung bei einem bereits vorhandenen günstigen Gewässerprofil, wie es bereits in Teilschnitten des Bachlaufes geschieht.

3.6.1.5. 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 kreiseseigenen 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 sonstigen Düngemitteln, Kalkung, Pflanzenschutzmitteln
- keine zusätzliche Entwässerung, Anlage von Mieten
- Veränderung des Bodenreliefs, kein Umbruch oder Neueinsaat
- 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 des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Sittensen diesen Bebauungsplan Nr. 39 Gewerbegebiet "Stader Straße II" bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.
Sittensen, den 21.06.2001

Ratsvorsitzender:
Gemeindedirektor:

Verfahrensvermerke

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 örtlich bekanntgemacht.
Sittensen, den 22.06.2000

Gemeindedirektor:

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

Gemeindedirektor:

ObV
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 Gewerbegebiet "Stader Straße II" wurde ausgearbeitet vom Architekturbüro Andreas Hartmann Dipl.-Ing. Architekt Walter-Gieseking-Straße 14, 30159 Hannover Planverfasser Hannover, den 22.06.2001

Architekturbüro A. Hartmann

Öffentliche Auslegung
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 beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.04.2001 örtlich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 27.04.2001 bis 28.05.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Sittensen, den 22.06.2001

Gemeindedirektor:

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und 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:

Inkrafttreten
Der Beschluss über den Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am 22.06.2001 im Amtsblatt B.G.W. bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 22.06.2001 rechtsverbindlich geworden.
Sittensen, den 08.10.2001

Gemeindedirektor:

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
Sittensen, den

Gemeindedirektor:

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

Gemeindedirektor:

Übersichtsplan

Gemeinde Sittensen
Landkreis Rotenburg (Wümme)

Bebauungsplan Nr. 39
Gewerbegebiet "Stader Straße II"

Datum: 22.06.2001
Maststab: 1:500
Blattgröße: 127 x 60

FÜR DIESE ZEICHNUNG BEHALTEN WIR UNS ALLE RECHTE VOR. SIE DARF NICHT VERFÄLSCHT ODER DRITTEN ZUGÄNGLICH GEMACHT WERDEN.