



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 Im sonstigen Sondergebiet "Verbrauchermarkt" sind folgende Nutzungen zulässig:  
 - großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO;  
 - Einzelhandelsgeschäfte  
 - Dienstleistungsbetriebe,  
 - Anlagen für die Verwaltung, Sozial- und Lagerräume,  
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und  
 - Stellplätze.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 Im sonstigen Sondergebiet "Verbrauchermarkt" ist eine Geschosfläche von maximal 2800 qm zulässig.  
 Für den Verbrauchermarkt ist eine Verkaufsfläche von maximal 1.850 m<sup>2</sup> zulässig.
- BAUWEISE**  
 In der abweichenden Bauweise sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
- GRUNDFLÄCHENZAHL**  
 Die zulässige Grundfläche darf in der Gemeinbedarfsfläche "Polizei" durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.  
 Wasserdurchlässig befestigte Flächen von Stellplätzen können im Plangebiet nur zur Hälfte angerechnet werden.
- ANPFLANZUNGEN**  
 5.1 An der westlichen Grenze des Plangebietes sind entlang der Stader Straße mindestens 10 Bäume anzupflanzen. Es sind folgende Arten und Qualitäten zu verwenden: Winterlinden und Stieleichen als Hochstamm mit Ballen, Stammumfang mindestens 12-14 cm.  
 5.2 Entlang der nördlichen Grenze der Fläche für Gemeinbedarf sind mindestens 10 Bäume anzupflanzen. Es sind folgende Arten und Qualitäten zu verwenden: Winterlinden und Stieleichen als Hochstamm mit Ballen, Stammumfang mindestens 12-14 cm.  
 5.3 Im Sondergebiet "Verbrauchermarkt" sind auf den Stellplatzflächen mindestens 12 Bäume anzupflanzen. Es sind folgende Arten und Qualitäten zu verwenden: Linden als Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm.  
 5.4 An der östlichen Grenze des Sondergebietes "Verbrauchermarkt" sind in einer Zeile Sträucher und kleine Bäume anzupflanzen. Der Abstand der Gehölze untereinander soll 1,50 m betragen. Es sind folgende Arten und Qualitäten zu verwenden: Hasel, Weißdorn, Zierapfel, Mehlbeere als Heister bzw. 2x verpflanzte Sträucher.
- UMSETZUNG DER MASSNAHMEN**  
 Die Anpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5 sind vom Vorhabenträger im Zuge der Fertigstellung der Baumaßnahmen vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind gleichartig zu ersetzen.
- AUSGLEICHSMASSNAHMEN AUßERHALB DES PLANGEBIETS**  
 Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 28/6 der Flur 4 der Gemarkung Kalbe sind dem Plangebiet zugeordnet.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Art der baulichen Nutzung**
- SO Sonstige Sondergebiete, hier: Verbrauchermarkt
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Baugrenze
- Füllschema der Nutzungsschablone**
- | Art der baulichen Nutzung                     |  |   |
|---|--|---|
| Fläche für Gemeinbedarf Polizei<br>0,4 (0,8)  | Grundflächenzahl (GRZ)<br>Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche | Geschosflächenzahl (GFZ)<br>Verhältnis der Summe der Geschosflächen zur Grundstücksfläche |
| SO Verbrauchermarkt<br>GF=2800 m <sup>2</sup> | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß   | o/ offene Bauweise a/ abweichende Bauweise  |
- Flächen für den Gemeinbedarf**
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Polizei Öffentliche Verwaltungen, hier: Polizei
- Verkehrsflächen**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**VERFAHRENSVERMERKE**

- DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 21.06.2001 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR.40 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN BESCHLOSSEN.  
 DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUG AM 19.07.2002 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.  
 SITTENSEN, DEN 06.11.2002  
 GEMEINDEDIKREKTOR
- KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE; MASSTAB: 1:1000  
 DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGEWERBLICHE ZWECKE GESTATTET (§13 ABS. 4 DES NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERGESETZES VOM 02.07.1995, NDS. GVBL. S. 181, GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 12 DES GESETZES VOM 19.09.1989, NDS. GVBL. S. 345).  
 DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTS-KATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 29.09.1998).  
 SIE IST HINSSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.  
 DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.  
 BREMERVÖRDE, DEN 07. JULI 2003  
 Im Auftrag: Deitmanns KATASTERAMT
- DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS WURDE AUSGEARBEITET VON DER PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH  
 GROSSE STRASSE 56  
 27356 ROTENBURG (WÜMME)  
 TEL.: 04261/9293-0  
 ROTENBURG (WÜMME), DEN 04.11.2002  
 PLANVERFASSER
- DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 08.08.2002 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.  
 ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 15.08.2002 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.  
 DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 22.08.2002 BIS 23.09.2002 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.  
 SITTENSEN, DEN 06.11.2002  
 GEMEINDEDIKREKTOR
- DER RAT/VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 15.07.2003 DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN.  
 ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 15.07.2003 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.  
 DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 15.07.2003 BIS 17.07.2003 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.  
 SITTENSEN, DEN 17.07.2003  
 GEMEINDEDIKREKTOR
- INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANS NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.  
 SITTENSEN, DEN \_\_\_\_\_  
 GEMEINDEDIKREKTOR
- INNERHALB VON 7 JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.  
 SITTENSEN, DEN \_\_\_\_\_  
 GEMEINDEDIKREKTOR

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**1. DÄCHER**  
 Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15 Grad zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen im Sinne des § 12 BauNVO, Dachaufbauten, Giebel und untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO.  
 Ebenso sind Flachdächer bis zu 1/3 der Grundfläche zulässig, wenn allseitig geneigte Dächer sichtbar sind.

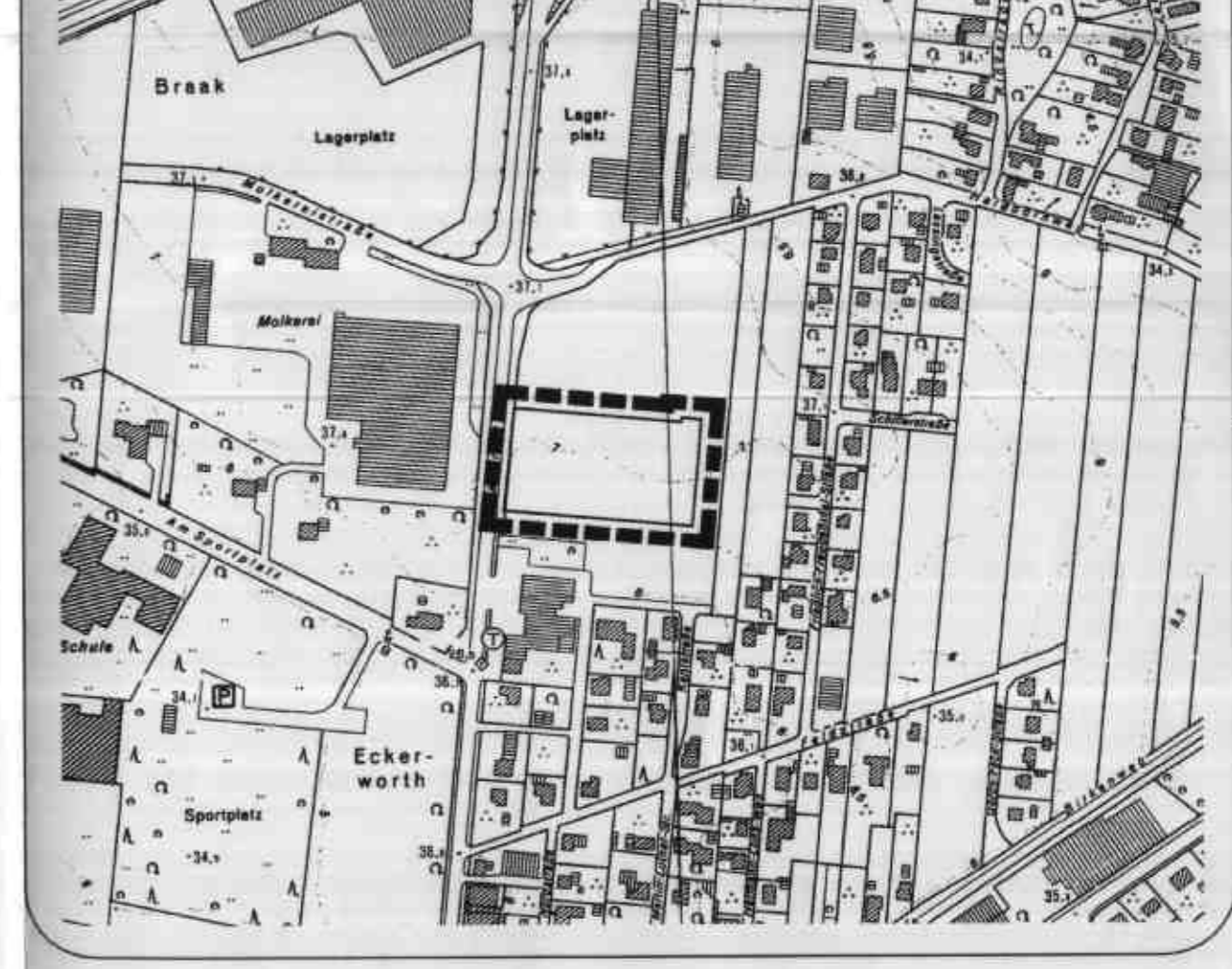
**HINWEISE**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 40 "Verbrauchermarkt Stader Straße" werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 32.1 "Gewerbegebiet Stader Straße Teilplan I" und Nr. 39 "Gewerbegebiet Stader Straße II", soweit sie vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes überdeckt werden, aufgehoben.  
 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG  
 Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990.

**PRÄAMBEL**

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 (NGO) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 40, bestehend aus der Planzeichnung und den obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den obenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.  
 SITTENSEN, DEN 31.10.2002  
 GEMEINDEDIKREKTOR

**ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000**



**GEMEINDE SITTENSEN  
 BEBAUUNGSPLAN NR.40  
 (MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN)  
 "VERBRAUCHERMARKT/ POLIZEI  
 STADER STRASSE"  
 ZWEITSCHRIFT**

