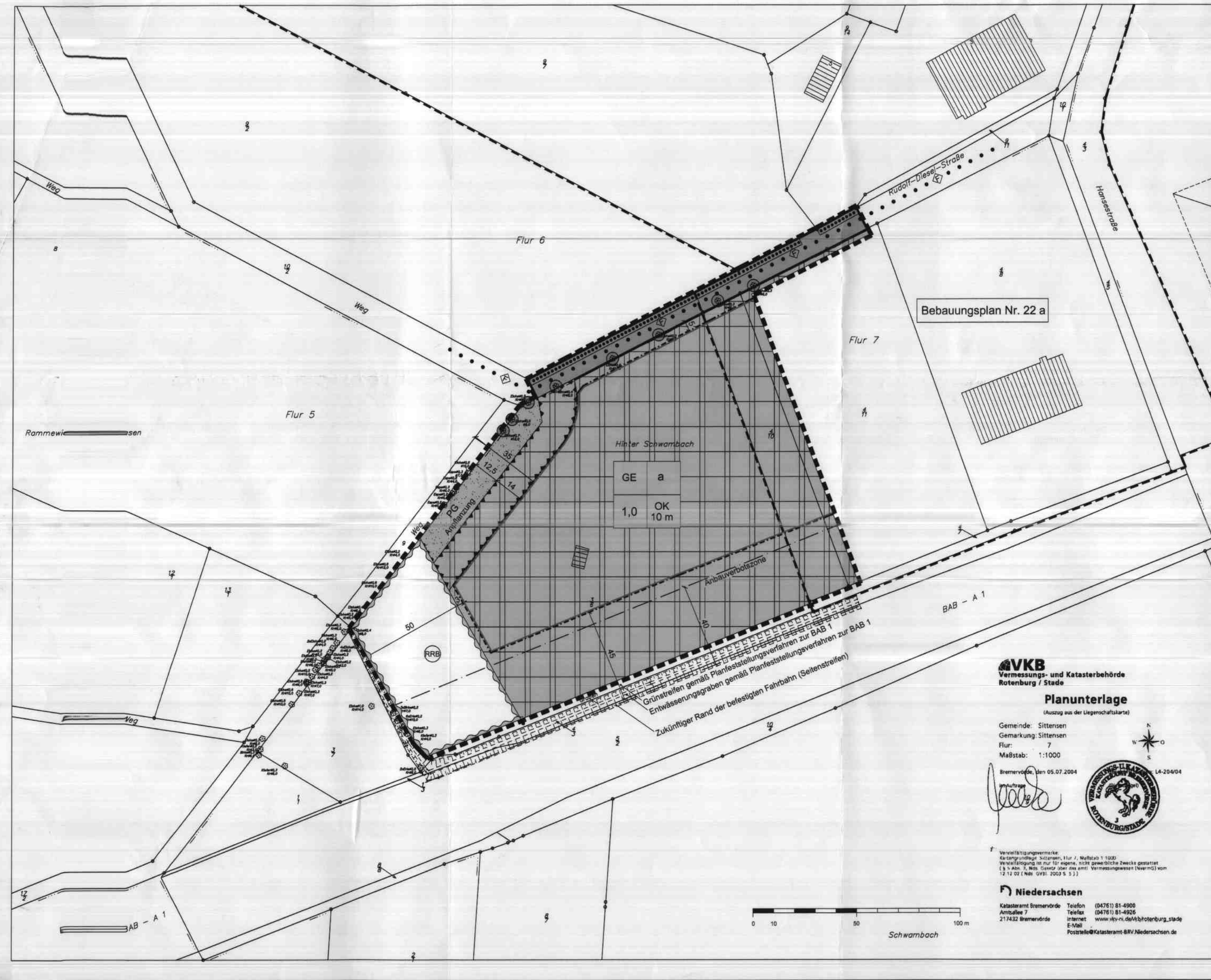


PLANZEICHNUNG

Es gilt die Bauverordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).



AVKB
Vermessungs- und Katasterbehörde
Rotenburg / Stade
Planunterlagen
Herausgeber: Amt für Vermessung und Kataster
Gemeinde: Sittensen
Gemarkung: Sittensen
Flur: 7
Maßstab: 1:1000
Datum: 05.07.2004
14-29404

Niedersachsen
Katasteramt
27422 Bremende
Telefon: 05761 81-4000
Telefax: 05761 81-4002
E-Mail: www.kv-avkb@rotenburg-stade.de
Postfach: Katasteramt 691 Niedersachsen 41

ZEICHENERKLÄRUNG

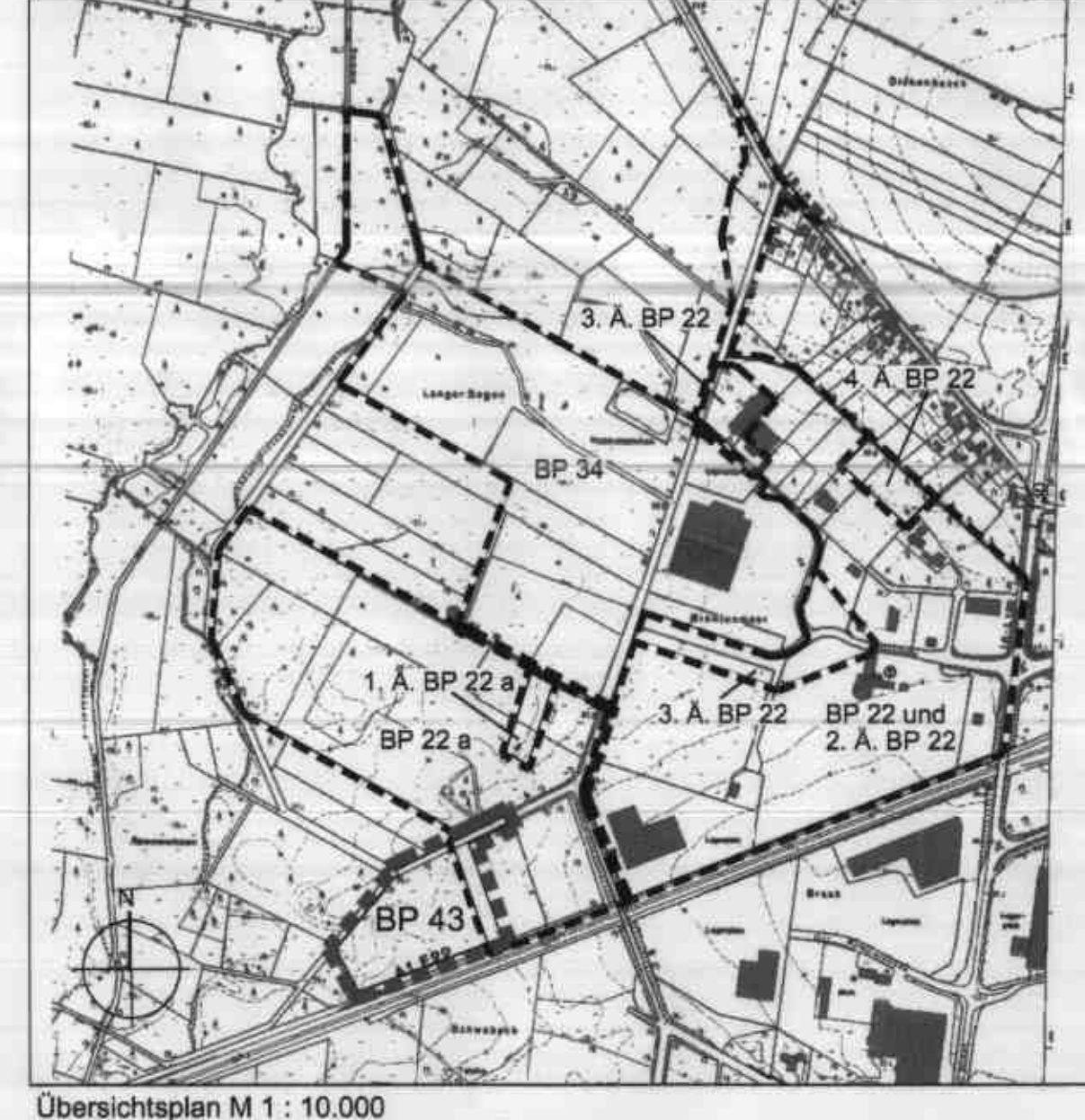
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Gewerbegebiet (siehe textliche Festsetzung 1.1 und 1.2)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
1,0 Grundflächenzahl
OK 10 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 1.4.)
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung 1.3.)
Baugrenze
- VERKEHRSFÄCHEN
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
- GRÜNLÄCHEN
Private Grünfläche (siehe textliche Festsetzung 1.5.)
Zweckbestimmung siehe Platzzeichnung
- WASSERFÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
Umgrünung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken (siehe textliche Festsetzung 1.6.)
- Umgrünung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken (siehe textliche Festsetzung 1.6.)
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANSCHAFT
- Umgrünung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung 1.8.)
- Erhalt von Bäumen (siehe textliche Festsetzung 1.9.)
- SONSTIGE PLANZEICHEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Bemalung in m
Umgrünung der Fläche mit Nutzungseinschränkungen (Waldschutzzone) (siehe textliche Festsetzung 1.12.)
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
Anbauverbotszone der A 1, 40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn gemäß Bundesfernstraßengesetz, (geplanter 6-spuriger Ausbau berücksichtigt)
- Regional bedeutsamer Radfernweg "Nordheide" (Bremer-Hamburg)
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude
Vorhandene Grundstücksgrenzen
Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 22 a

1. FESTSETZUNGEN NACH BAUGESETZBUCH

- 1.1. Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauVO zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (unter Gewerbebetriebe aller Art) sind nicht zulässig.
Im Gewerbegebiet sind staub- und geruchsintensiv betriebliche Betriebe nicht zulässig.
Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baunummer untergeordnet sind, 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 Geschossfläche und Baunummer untergeordnet sind und
- sie 300 m² Geschossfläche nicht überschreiten sowie
- nicht mit Gütern des täglichen Bedarfs handeln.
Sie können weiterhin ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie hier besonders großvolumige Handelslager lagern und damit handeln (z. B. Handel mit Fahrzeugen und Zubehör, Bodenbelägen, Baustoffen, Gartenbedarf oder Möbeln). In diesem Fall kann auf die Unterordnung in Geschossfläche und Baunummer sowie auf die Beschränkung der Verkaufsfläche auf maximal 300 m² verzichtet werden.
- 1.3. In der gemäß § 22 Abs. 4 BauVO festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass sich Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.
- 1.4. Die Oberkante von Gebäuden darf 10 m nicht überschreiten. Bezugspunkt der Höhenmessung ist die jeweilige Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile.
- 1.5. Innerhalb der privaten Grünfläche (PG) mit der Zweckbestimmung "Anpflanzung" ist eine flächenhafte und dichte Bepflanzung aus standortheimischen Laubgehölzen in der Qualität Hochstamm, mit Bäumen 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm; leichter Heister, 1 x verpflanzt, Höhe 80 bis 100 oder leichter Strauch, 1 x verpflanzt, Höhe 70 bis 90 cm anzulegen und durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft als Gehölzanzpflanzung zu erhalten. Es ist ein Laubgehölz pro 1,5 m² Fläche zu pflanzen. Je 10 m Anpflanzungslänge ist ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Es sind Arten aus der folgenden Pflanzenliste zu verwenden:
Laubgehölze (Bäume und Sträucher):
Betula pendula (Sand-Birke)
Corylus avellana (Haselnuß)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Quercus robur (Eiche)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Höhlender)
Sorbus aucuparia (Eibesche, Vogelbeere)
Ulmus laevis (Fleiter-Ulm)
- 1.6. Innerhalb der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken" ist die Anlage eines naturnahen Regenwasserhaltebeckens mit wechselnden Böschungseigenheiten zulässig.
- 1.7. Auf Baugrundstücken ist je angelegene 1000 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum in der Qualität 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 10 m² herzustellen. Im Falle des Abganges sind Ersatzpflanzungen der gleichen Art vor zu nehmen.
- 1.8. Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Baum- und Strauchbestand dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- 1.9. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ein abgängiger Baum ist im Verhältnis 1:3 zu ersetzen. Bei den Nachpflanzungen ist die gleiche Baumart in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang zu verwenden.
- 1.10. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist beschränkt auf 10 % der Anpflanzungen je Grundstück.
- 1.11. Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens bei Baubeginn des ersten Vorhabens einseitig und in einem Zuge vor zu nehmen.
- 1.12. Innerhalb der Fläche mit Nutzungseinschränkungen (Waldschutzzone) ist die Lagerung von feuergefährlichen oder grundwassererwärmenden Stoffen und die Anlage von Betriebsanlagen unzulässig.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH NDS. BAUORDNUNG

- 2.1. Gebäude sind in Fassadenabschnitte zu gliedern, deren Länge höchstens 25 m beträgt. Die Gliederung kann durch Farbwechsel, Vor- und Rücksprünge von mindestens 0,15 m oder durch vertikal durchgehende Fugen erfolgen.
- 2.2. Wand- und Dachbaustoffe mit dauerhaft glänzenden Metall- oder metallisch wirkenden Oberflächen sind unzulässig.
- 2.3. Fensterlose Fassadenflächen sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
- 2.4. Über die Traufe hinausragende Werbeanlagen sind unzulässig.
- 2.5. Leuchtwerbungen mit sich bewegendem oder veränderlichem Licht sind unzulässig.
- HINWEIS
Durch diesen Bebauungsplan wird ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 22a "Gewerbegebiet Nord II" überplant und dessen Festsetzungen aufgehoben.
- Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NdsBO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zum Zeitpunkt des letztmaligen Satzungsbeschlusses geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Sittensen diesen Bebauungsplan Nr. 43 "Erweiterung Gewerbegebiet Nord II" bestehend aus der Platzzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.
Sittensen, den 01.12.2005
gez. Evers
Bürgermeister
- Verfahrensvermerk
1. Der Rat der Gemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am 17.06.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.08.2004 öffentlich bekannt gemacht worden.
Sittensen, den 01.12.2005
gez. Evers
Bürgermeister
2. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 05.07.2004). 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. Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 225).
Bremenvörde, den 07.12.2005
gez. Hen Reimer
Katasteramt Bremenvörde
3. Der Entwurf der Änderung des Flächenutzungsplans wurde ausgehandelt von der Planungsgruppe Elberg, Kruse, Schnatter & Rahje, Falkenried 74 a, 20251 Hamburg.
Hamburg, den
gez. Kruse
Planerfasser
4. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.08.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 01.09.2004 bis einschließlich 04.10.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Sittensen, den 01.12.2005
gez. Evers
Bürgermeister
5. Der Rat der Gemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am 16.06.2005 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 20.08.2005 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 27.06.2005 bis einschließlich 28.07.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.
Sittensen, den 01.12.2005
gez. Evers
Bürgermeister
6. Der Rat der Gemeinde Sittensen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.11.2005 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.
Sittensen, den 01.12.2005
gez. Evers
Bürgermeister
7. Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.02.2006 im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.02.2006 rechtsverbindlich geworden.
Sittensen, den 22.02.2006
gez. Evers
Bürgermeister
8. Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Sittensen, den
Bürgermeister



SATZUNG DER GEMEINDE SITTENSEN
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLANS NR. 43
"ERWEITERUNG GWERBEGEBIET NORD II"
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH NDS. BAUORDNUNG

PLANUNGSGRUPPE
ELBERG
TILUS SCHNETTER & RAHJE
ARCHITECTEN & STADTPLANER
FALKENRIED 74 A, 20251 HAMBURG, TEL. 040 / 46 09 55-80, FAX: 70

"Erweiterung Gewerbegebiet Nord II" Nr. 43