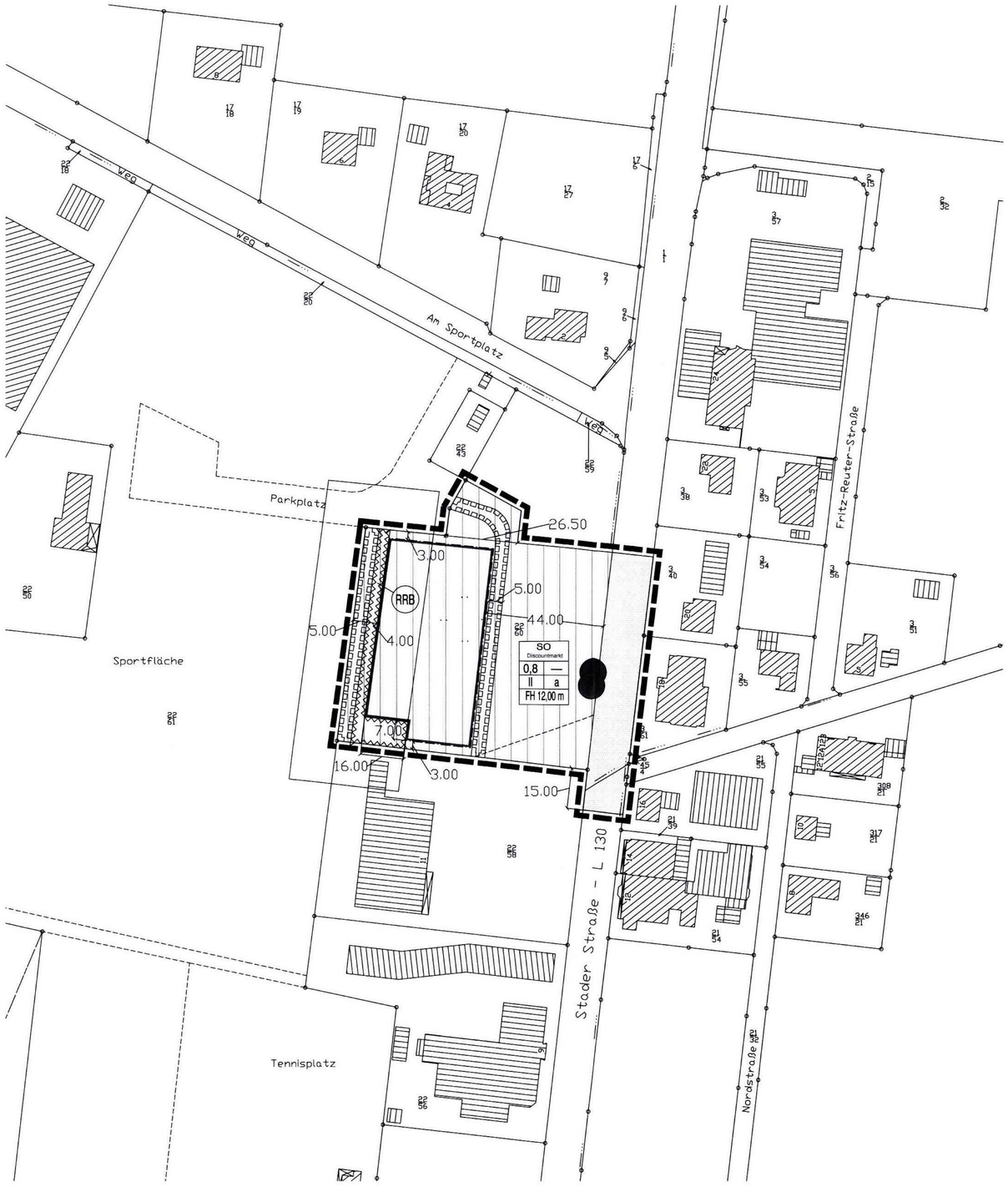

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Das Sondergebiet (SO) „Discountmarkt" dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittel-Discountmarktes.
Es sind folgende Nutzungen zulässig:
- großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs und Randsortimenten,
- kleinflächige Handwerks- und Einzelhandelsbetriebe,
- Lagerräume, Sozialräume und Räume für die Verwaltung,
- Stellplätze gemäß § 12 BauNVO,
- untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
2.1 Der großflächige Einzelhandelsbetrieb darf eine Verkaufsfläche von maximal 1.350 qm nicht überschreiten.

2.2 Kleinflächige Handwerks- und Einzelhandelsbetriebe dürfen eine Grundfläche von insgesamt 100 qm nicht überschreiten.

2.3 Im Plangebiet darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen und Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

3. BAUWEISE
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Zu den Grundstücksgrenzen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

4. GEBÄUDEHÖHE
Die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden. Der untere Bezugspunkt ist Normalnull (NN) plus 36 Meter. Der obere Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches.

Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind turmartige Aufbauten oder Bauwerke (z.B. Schornsteine, Masten) und technische Anlagen (z.B. Krananlagen) bis zu einer Grundfläche von 10 qm sowie untergeordnete Bauteile.

5. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, ist die Anlage von Regenwasserbeseitigungsanlagen zulässig.

6. NEBENANLAGEN UND GARAGEN
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Straßen unzulässig.

7. ERHALTUNG VON BÄUMEN
Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Pflanzen sind laufend unter Beachtung der Pflanzenliste der textlichen Festsetzung Nr.8 an demselben Standort zu ersetzen.

8. BEGRÜNUNG VON STELLPLÄTZEN
Bei der Anlage von Stellplätzen ist je 10 Stellplätze ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang unter Beachtung der Pflanzenliste neu anzupflanzen. Die Arten und Qualitätsauswahl ist anhand der nachfolgenden Pflanzenliste vorzunehmen. Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von 14 bis 16 Zentimetern (in 1,0 Meter Höhe gemessen) zu pflanzen. Die Baumscheiben der Bäume sind vor Beeinträchtigungen durch entsprechende Vorkehrungen zu schützen.
Pflanzenliste: Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Winterlinde (Tilia cordata), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Feldulme (Ulmus carpinifolia), Rotbuche (Fagus sylvatica), Esche ((Fraxinus excelsior), Walnuß (Juglans regia), Weißbirke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus).

9. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind zu Gunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger festgesetzt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. EINFRIEDUNGEN
Die Höhe von Einfriedungen darf - gemessen von der Fahrbahnoberfläche über der Stader Straße - höchstens 80 Zentimeter betragen.

HINWEIS

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

SO Discountmarkt — Sonstige Sondergebiete hier: Discountmarkt

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

SO 1 Discountmarkt		Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
0,8	—	
II	a	
FH 12,00m		Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

abweichende Bauweise

Firsthöhe als Höchstmaß

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhalt von Bäumen

Verkehrsflächen

Öffentliche Strassenverkehrsfläche

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

RRB — Bereich der von Bebauung freizuhalten ist Hier: Regenrückhaltebecken

Fläche mit Geh- , Fahr- und Leitungsrechten

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 den Bebauungsplan Nr. 45, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Sittensen, den 25.09. 2007

GEZ. EVERS
Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000

VERFAHRENSVERMERKE

1. DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 28.11.2005 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 45 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 23.04.2007 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

SITTENSEN, DEN 25.09. 2007

GEZ. EVERS
BÜRGERMEISTER

2. KARTENGRUNDLAGE :

LIEGENSCHAFTSKARTE : _____

MASSSTAB : 1:1000

DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTWIRTSCHAFTLICHE ZWECKE GESTATTET (§5 ABS. 3 DES NIEDERSÄCHSISCHEN GESETZES ÜBER DAS AMTLICHE VERMESSUNGSWESEN VOM 12.12.2002, NDS. GVBL. 2003 S. 5)

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 22.10.2007).
SIE IST HINSICHTLICH 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 23.10.2007

GEZ. HÄRTELT
GLL VERDEN
KATASTERAMT BREMERVÖRDE

3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS WURDE AUSGEARBEITET VON DER

PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH
GROSSE STRASSE 49
27356 ROTENBURG (WÜMME)
TEL.: 04261/9293-0

ROTENBURG (WÜMME), DEN 16.10. 2007

GEZ. DIERCKS
PLANVERFASSER

4.DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 19.06.2007 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES 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 25.06.2007 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 04.07. BIS 15.08.2007 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

SITTENSEN, DEN 25.09. 2007

GEZ. EVERS
BÜRGERMEISTER

~~5.DER RAT / VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER~~ SITZUNG AM _____ DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM_____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM_____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

SITTENSEN, DEN _____

~~BÜRGERMEISTER~~

6. DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 25.09.2007 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

SITTENSEN, DEN 25.09. 2007

GEZ. EVERS
BÜRGERMEISTER

7. DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM 15.10.2007 IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME) BEKANNTGEMACHT WORDEN.

DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 15.10.2007 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

SITTENSEN, DEN 17.10. 2007

GEZ. EVERS
BÜRGERMEISTER

8. INNERHALB VON EINEM JAHR NACH IN-KRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 45 SIND EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNIS DES BEBAUUNGSPLANS UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS ODER MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGS NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

SITTENSEN, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

Gemeinde Sittensen

BEBAUUNGSPLAN NR. 45
"LIDL"

Beglaubigte Abschrift

1 : 1000

0 10 20 40 70

Stand 10.09.2007