P r ä a m b e l

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.01.2003 (GVBl. S. 36), hat der Rat der Gemeinde Sittensen diesen Bebauungsplan Nr. 48 "Erweiterung Neukauf", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, in seiner Sitzung am 27.10.2011 als Satzung beschlossen

Sittensen, den 27.10.2011

L.S.

gez. Evers
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am 30.05.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Erweiterung Neukauf" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 13.07.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Sittensen, den 27.10.2011

L.S.

gez. Evers
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Flurkartenwerk
Liegenschaftskarte: Gemeinde Sittensen

Gemarkung: Sittensen — Flur: **3**
Az.: 11/01/083 — Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 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 01.07.2011). 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.

ÖBVI Dipl.-Ing. Bernd Hesse
Dr.-Ing. Christian Hesse
Carl-Hermann-Richter-Str. 2
21614 Buxtehude

Buxtehude, den 30.11.2011

L.S.

gez. Hesse
Öffentl. bestellter
Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom

Hannover, im Juli 2011

Büro für Stadt- und Regionalplanung
Dipl. - Ing. (TU) Edgar Englert - Piorkowsky
Forsmannweg 15
30627 Hannover

L.S.

gez. Piorkowsky

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am 07.07.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 48 "Erweiterung Neukauf" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 48 "Erweiterung Neukauf" und der Begründung haben vom 08.08.2011 bis 09.09.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sittensen, den 27.10.2011

L.S.

gez. Evers
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Sittensen hat den Bebauungsplan Nr. 48 "Erweiterung Neukauf" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.10.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sittensen, den 27.10.2011

L.S.

gez. Evers
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 48 "Erweiterung Neukauf" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.11.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 48 "Erweiterung Neukauf" ist damit am 30.11.2011 in Kraft getreten.

Sittensen, den 05.12.2011

L.S.

gez. Evers
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 48 "Erweiterung Neukauf" " sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Sittensen, den

Bürgermeister

Zeichnerische Festsetzungen

BauNVO 1990

Maßstab 1:1.000

0 10 20 30 40 50 100 150 m

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen

Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO „Lebensmitteleinzelhandel" sind Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter zulässig (§ 11 Abs. 3 BauNVO).

1.2 Die maximal zulässige Verkaufsflächen - Verhältniszahl (Verkaufsfläche in Quadratmeter / Baugrundstück in Quadratmeter) beträgt 0,26.

1.3 An der im sonstigen Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO je gebildetem Baugrundstück maximal zulässigen Verkaufsfläche nach Nr. 1.2 darf der Anteil der aperiodischen Sortimente höchstens 15 % betragen.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe der Gebäude

2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf für Stellplätze und ihre Zufahrten nach § 12 BauNVO sowie für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer maximalen Größe von 0,9 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

2.2 Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die Höhe der Landesstraße L 142 (Hamburger Straße) in dem am Plangebiet vorbeiführenden Abschnitt, in Straßenmitte gemessen.

2.3 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe kann im sonstigen Sondergebiet (SO) nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise für untergeordnete Bautelle wie z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen usw. um maximal 3,0 m überschritten werden.

3. Grünflächen, Anpflanzung von Bäumen

Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Stellplatzflächen des sonstigen Sondergebietes (SO) nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens 8 standortheimische, hochstämmige Bäume (siehe beispielhaft die Pflanzenliste) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Bäume, die erhalten werden, können auf diese Zahl angerechnet werden. Der Wurzelbereich der festgesetzten Bäume ist in einer Größe von mindestens 8 m² von jeglicher Versiegelung freizuhalten und vor Überfahren zu schützen.

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpfl., Stammumfang mind. 14-16 cm

Pflanzenliste

Linde	- Tilia cordata in Sorten
Schwedische Mehlbeere	- Sorbus x intermedia
Rotdorn, Weißdorn, Pflaumendorn	- Crataegus spec.
Spitzahorn	- Acer platanoides
Hainbuche	- Carpinus betulus

4. Werbeanlagen

4.1 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist die Errichtung eines Werbepylons als Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Die Höhe dieses Pylons darf max. 9,0 m über dem unteren Bezugspunkt betragen.

4.2 Der untere Bezugspunkt für die Höhe des Pylons ist die Höhe der Landesstraße L 142 (Hamburger Straße) in dem am Plangebiet vorbeiführenden Abschnitt, in Straßenmitte gemessen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

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

SO — Sonstiges Sondergebiet "Lebensmitteleinzelhandel" (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

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

0,4 — Grundflächenzahl - Dezimalzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

OK 8,00 m — Oberkante als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

Bahnanlagen

5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereich ohne Ein-und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St — Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Planinhalte ohne Festsetzungscharakter

Sichtfeld nach RASt 06, Nr. 6.3.9.3

Gemeinde Sittensen

Bebauungsplan Nr. 48
"Erweiterung Neukauf"

Übersicht ALK M. 1: 5.000

LGLN

BÜRO FÜR STADT- UND REGIONAL PLANUNG
Dipl.-Ing. (TU) Edgar Englert - Piorkowsky
Stadtplaner (Architektenkammer Niedersachsen)

- Abschrift -