

PRÄMBEL

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Sittensen diesen Bebauungsplan Nr. 55 "Erweiterung Stader Straße 9", bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, als Satzung beschlossen.

Sittensen, den 17.09.2019

L.S. gez. Miesner
Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am 28.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Erweiterung Stader Straße 9" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 28.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sittensen, den 17.09.2019

L.S. gez. Miesner
Gemeindedirektor

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

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

©2018
LGLN
Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.12.2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Bremervörde, den 26.09.2019

gez. J. Peimann
Katasteramt

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 55 "Erweiterung Stader Straße 9" wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 92930
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den 23.09.2019

gez. M. Diercks
Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am 06.06.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 55 "Erweiterung Stader Straße 9" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 55 "Erweiterung Stader Straße 9" und der Begründung haben vom 12.07.2019 bis zum 12.08.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sittensen, den 17.09.2019

L.S. gez. Miesner
Gemeindedirektor

5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 55 "Erweiterung Stader Straße 9" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 55 "Erweiterung Stader Straße 9" und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sittensen, den

Gemeindedirektor

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Sittensen hat den Bebauungsplan Nr. 55 "Erweiterung Stader Straße 9" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.09.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sittensen, den 17.09.2019

L.S. gez. Miesner
Gemeindedirektor

7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 55 "Erweiterung Stader Straße 9" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 55 "Erweiterung Stader Straße 9" ist damit am 30.09.2019 rechtsverbindlich geworden.

Sittensen, den 02.10.2019

L.S. gez. Miesner
Gemeindedirektor

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 55 "Erweiterung Stader Straße 9" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Sittensen, den

Gemeindedirektor



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB, § 8 BAUNVO)

1.1 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, soweit es sich um Betriebe des Einzelhandels mit neuen oder gebrauchten Kraftfahrzeugen, mit Kraftfahrzeugteilen oder mit Kraftfahrzeugzubehör handelt.

1.2 Im Gewerbegebiet können sonstige Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie im räumlichen Zusammenhang mit einem in diesem Baugebiet ansässigen Handwerks- oder Produktionsbetrieb stehen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen.

1.3 Im Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB, § 18 BAUNVO)

Im Gewerbegebiet dürfen die Oberkanten (OK) der Gebäude eine Höhe von 12 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Landesstraße, gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks. Untergeordnete (technische) Aufbauten bleiben unberücksichtigt.

3. BAUWEISE (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)

In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind bauliche Anlagen über 50 m Länge zulässig.

4. NEBENANLAGEN (§ 9 (1) NR. 4 BAUGB, § 14 (1) BAUNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Stader Straße sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig.

5. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 (1) NR. 24 BAUGB)

5.1 Im Gewerbegebiet müssen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter einen Mindestabstand von 25 Metern zur Straßenbegrenzungslinie der Landesstraße 130 einhalten. Von dieser Festsetzung können Ausnahmen gewährt werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5.2 Das Gewerbegebiet wird durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und ihren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert. Der festgesetzte flächenbezogene Schalleistungspegel bezeichnet die höchstzulässige Schallemission bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche in dB(A), angegeben als Tag- und Nachtwert. Die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel gehen von freier Schallausbreitung unter Berücksichtigung von Luft- und Bodenabsorption aus. Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes (berechnet z.B. gemäß VDI-2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden. Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderung gemäß VDI-2714) und / oder zeitliche Begrenzung der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden. Umverteilungen der abstrakt berechneten, flächenbezogenen Schalleistungspegel auf den Teilflächen können im konkreten Einzelfall vorgenommen werden.

6. ANPFLANZUNGEN (§ 9 (1) NR. 25 A BAUGB)

Im Gewerbegebiet ist eine Fläche von insgesamt mindestens 420 m² mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind insgesamt mindestens 200 Pflanzen zu setzen, davon mindestens 5 Einzelbäume. Die Artenauswahl ist anhand der nachfolgenden Pflanzenliste vorzunehmen. Die fertigen Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Pflanzen sind unverzüglich zu ersetzen. Bereits vorhandene Anpflanzungen können angerechnet werden.

Pflanzenliste:

Stieleiche, Traubeneiche, Sommerlinde, Winterlinde, Spitzahorn, Bergahorn, Silberweide, Weißbirke, Hainbuche, Rotdorn, Eberesche, Traubenkirsche, Vogelkirsche, Salweide, Feldahorn, Apfelbaum, Birnbaum, Buchsbaum, Kornelkirsche, Roter Hatriegel, Kreuzdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Hasel, Hundsrose, Apfelrose.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG VON 1990)

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
(§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)
OK Gebäudeoberkante als Höchstmaß
(§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise
(§ 22 (4) BauNVO)
Baugrenze
(§ 23 (3) BauNVO)

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 (7) BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 1 (4) BauNVO, § 16 (5) BauNVO)

HINWEISE

1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

2. ALTLASTEN

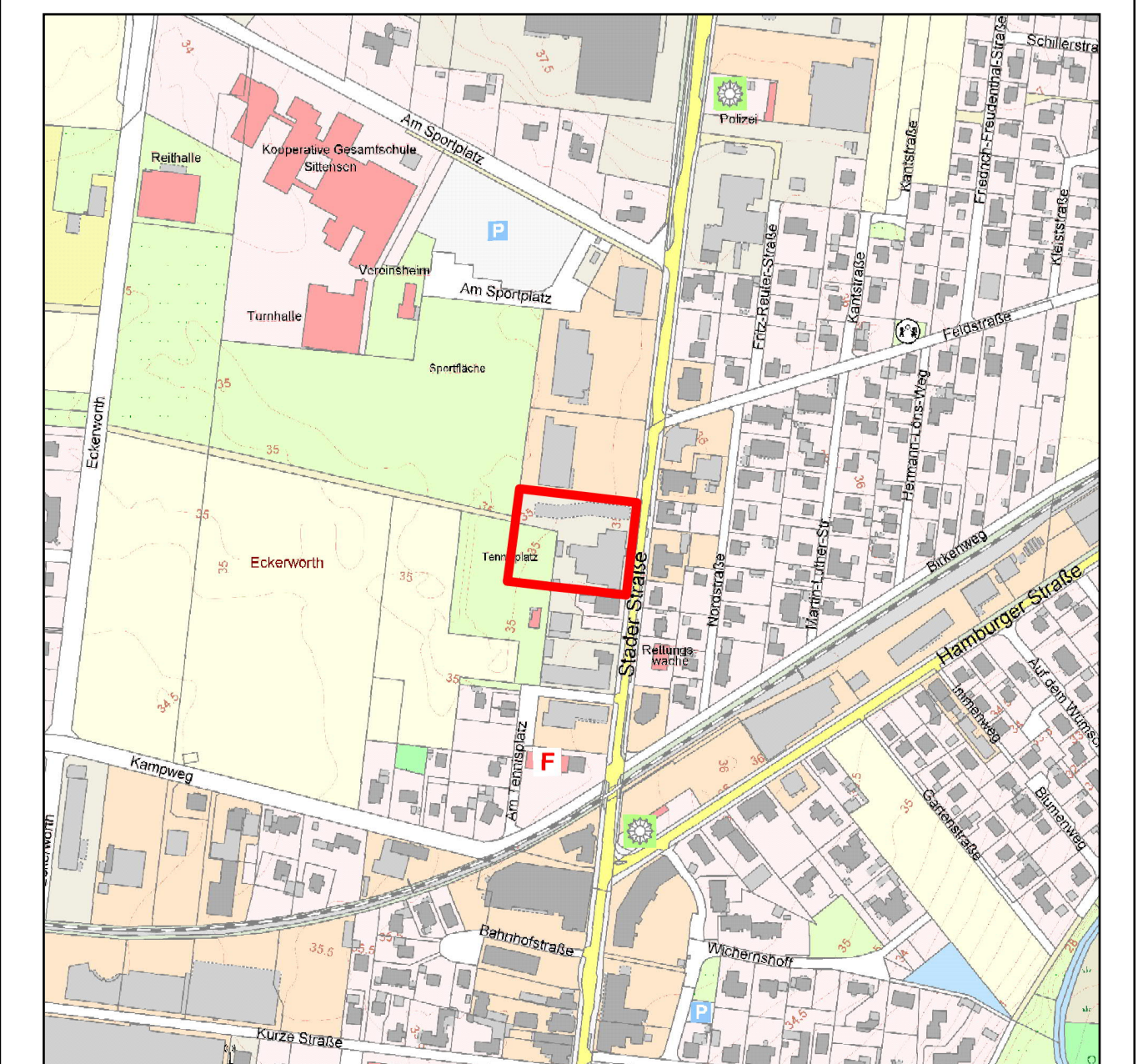
Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

3. ARTENSCHUTZ

Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. können diese vermieden werden. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Rodung der Gehölze außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) sowie Sperrfrist (01.03. bis 30.09.), gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG erfolgt.

4. SICHTDREIECKE

In den Einmündungsbereichen der Zufahrten im Zuge der Landesstraße sind Sichtdreiecke gemäß RAST 06, Seite 120, Tabelle 54, mit den Schenkellängen 5 m / 70 m, von jeder Sichtbehinderung über 0,8 m über Fahrbahnhöhe freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Einzelbäume, deren Kronenansatz die Höhe von 2,50 m nicht unterschreitet.



Übersichtsplan aus der AK 5 (1:5.000)

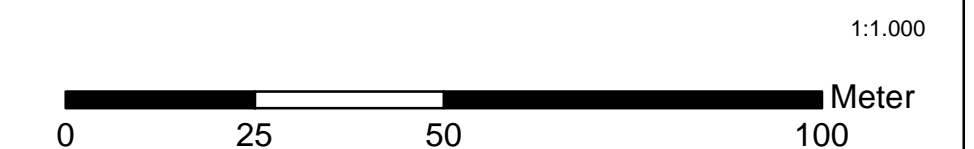
Gemeinde Sittensen



Bebauungsplan Nr. 55 „Erweiterung Stader Straße 9“

- Abschrift -

Stand: 20.08.2019



1:1.000