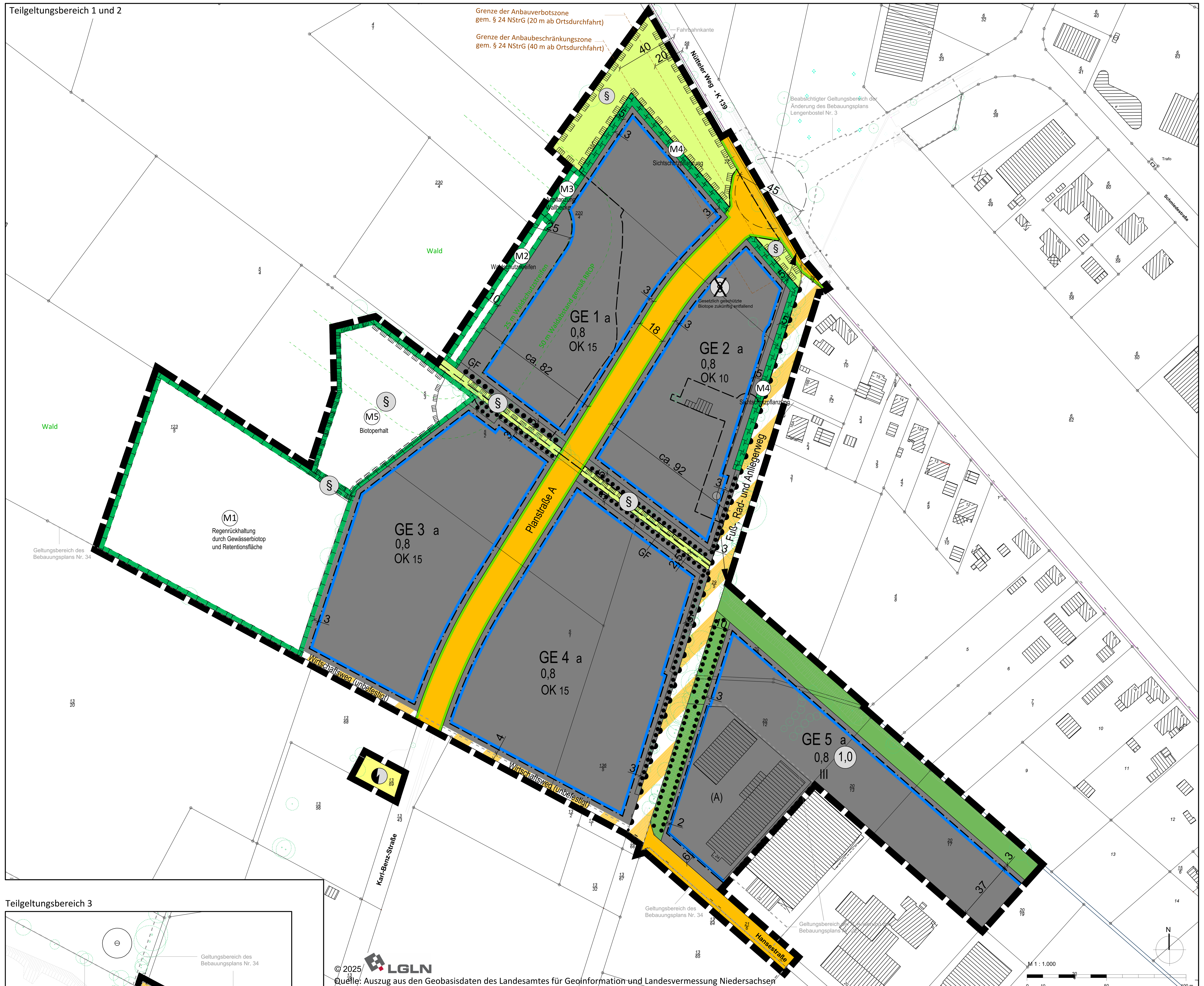
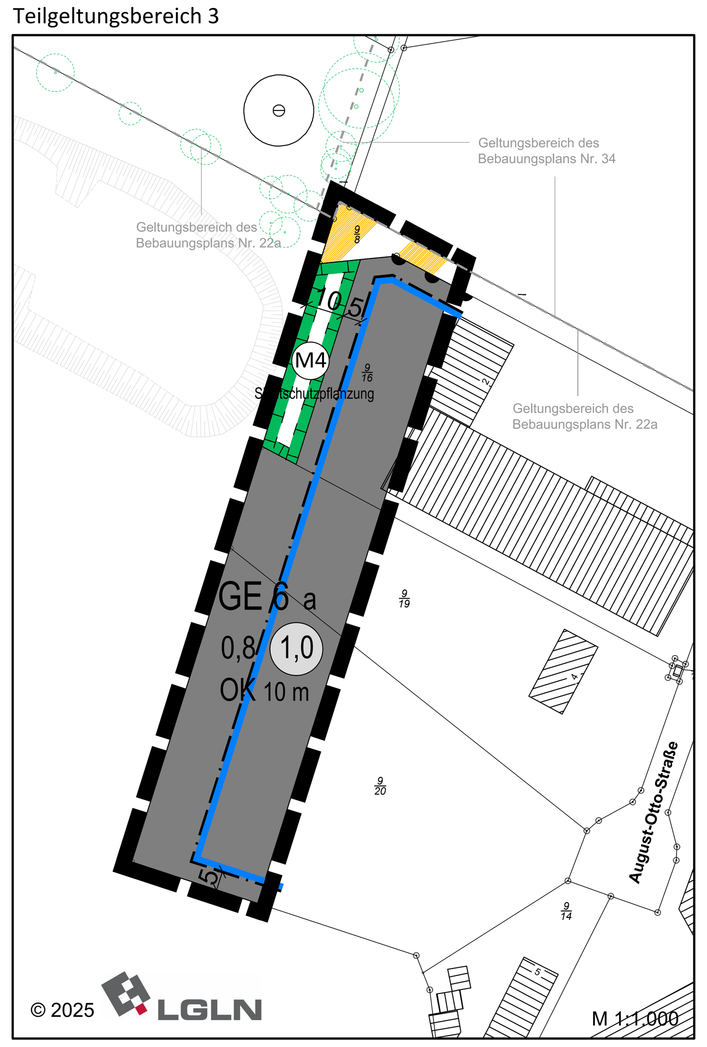
# Planzeichnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert am 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

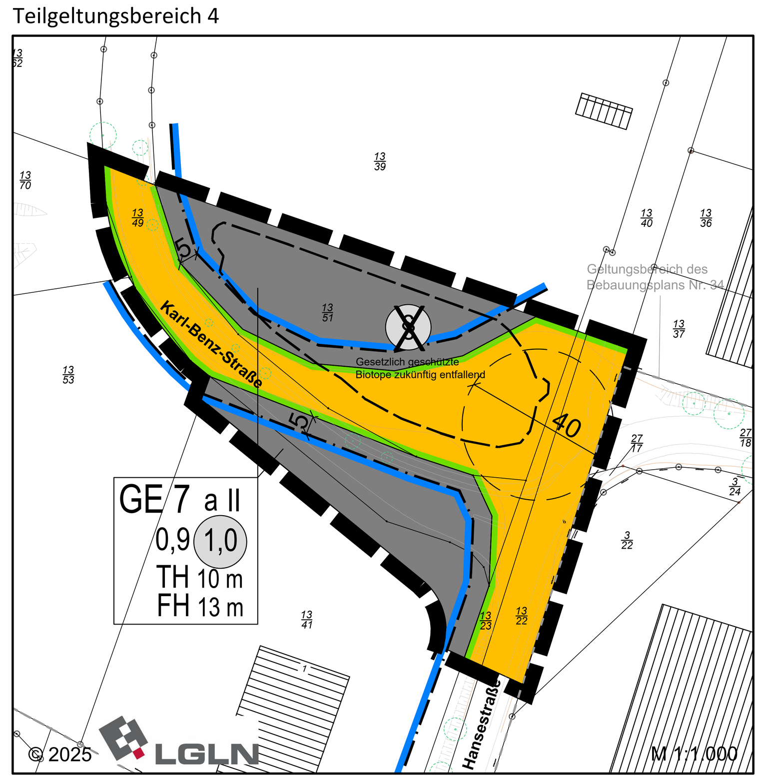
Teilgeltungsbereich 1 und 2



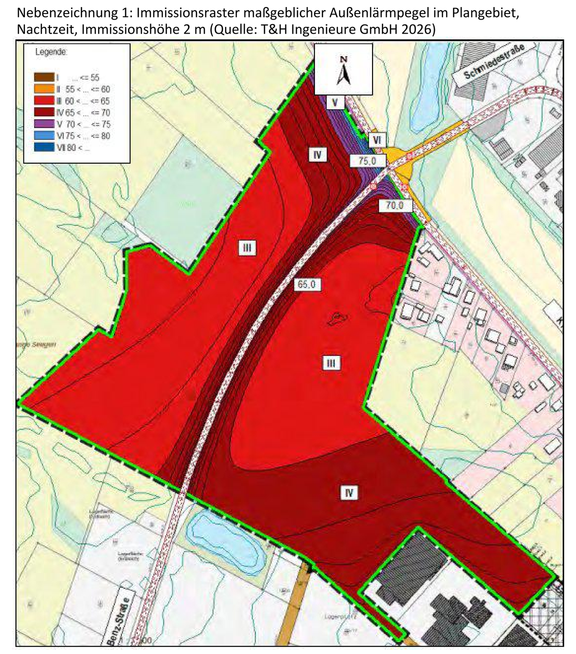

Teilgeltungsbereich 3



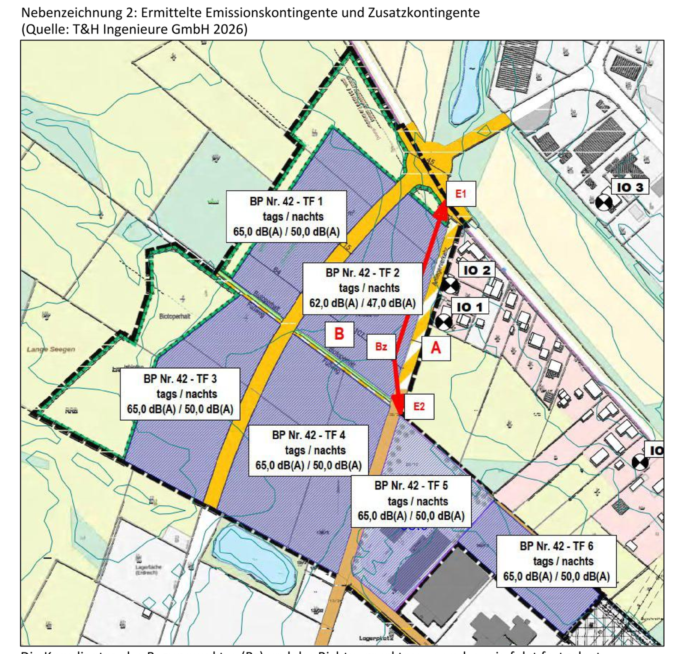

Teilgeltungsbereich 4




Nebenzeichnung 1: Immissionsraster maßgeblicher Außenlärmpegel im Plangebiet, Nachtzeit, Immissionshöhe 2 m (Quelle: T&H Ingenieure GmbH 2026)




Nebenzeichnung 2: Ermittelte Emissionskontingente und Zusatzkontingente (Quelle: T&H Ingenieure GmbH 2026)




Die Koordinaten des Bezugspunktes (Bz) und der Richtungsvektoren wurden wie folgt festgelegt:

| Punktename | Rechtswert X | Hochwert Y |
|---|---|---|
| Bezugspunkt Bz | 32.533.440 | 5.905.600 |
| Endpunkt E1 | 32.533.490 | 5.905.752 |
| Endpunkt E2 | 32.533.446 | 5.905.546 |

## Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

**Art der baulichen Nutzung**

- z.B. GE 1 – Gewerbegebiet, mit Nummerierung

**Maß der baulichen Nutzung**

- 1,0 – Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. 0,8 – Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. III – Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. FH 13 – Firsthöhe in Metern über Bezugspunkt, als Höchstmaß
- z.B. TH 10 – Traufhöhe in Metern über Bezugspunkt, als Höchstmaß
- z.B. OK 10 – Höhe baulicher Anlagen, Oberkante in Metern über Bezugspunkt, als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 1.9)

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- a – Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung 1.10)
- Baugrenze

**Verkehrsflächen**

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung siehe Planzeichnung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Grünflächen**

- Private Grünflächen (siehe textliche Festsetzung 1.12)

**Flächen für die Landwirtschaft und Wald**

- Flächen für die Landwirtschaft

**Fläche für die Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**

- Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Schaltanlage

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- z.B. (M1) – Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, mit Nummerierung (siehe textliche Festsetzungen 1.18 bis 1.22)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (siehe textliche Festsetzung 1.13)

**Sonstige Planzeichen**

- GF – Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten des land- und fortstwirtschaftlichen Verkehrs (siehe textliche Festsetzung 1.11)
- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche
- Bezugspunkt für die Richtungssektorgrenzen (DIN 45691) (siehe textliche Festsetzung 1.29 und Nebenzeichnung 2)
- Richtungssektorgrenze der Lärmzusatzkontingente zu den Emissionskontingenten (DIN 45691) (siehe textliche Festsetzung 1.29 und Nebenzeichnung 2)
- (A) – Fläche mit besonderer Festsetzung (siehe textliche Festsetzung 1.2)
- Umgrenzung von Flächen zukünftig entfallender, gesetzlich geschützter Biotope / geschützte Landschaftsbestandteile

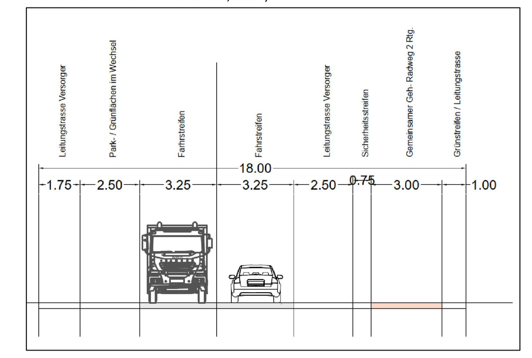
**Nachrichtliche Übernahmen**

- z.B. (§) – Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Gesetzlich geschützte Biotope / geschützte Landschaftsbestandteile

**Darstellungen ohne Normcharakter**

- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- z.B. 5/1 – Flurstücksnummer
- Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude
- z.B. 3 – Bemaßung in Meter
- Baum gemäß Vermessung (CVK - VERMESSUNGSBÜRO, Stand: 15.08.2025)
- Böschung gemäß Vermessung (CVK - VERMESSUNGSBÜRO, Stand: 15.08.2025)
- Grenze bestehender / geplanter Bebauungspläne
- Grenze Anbauverbots- / Anbaubeschränkungszone gemäß Niedersächsischem Straßengesetz (NStrG)
- Waldabstand gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm 2025 (RROP)

Abbildung: Planstraße A Regelquerschnitt (Quelle: Samtgemeinde Sittensen, Fachbereich 4: Planen und Bauen, 2025)




# Textliche Festsetzungen

## 1. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Absatz 5, 6 und 9 BauNVO)**

1.1 In den Gewerbegebieten 1-4 gilt:
Folgende Nutzungen sind unzulässig:

- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie als eigenständige Hauptnutzung,
- Tankstellen, mit Ausnahme von Betriebs- und E-Mobil-Tankstellen,
- Werbeanlagen für Fremdgewerbe (im Sinne eines eigenständigen Gewerbebetriebes),
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Wettbüros, Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf die Darstellung oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
- Einzelhandelsbetriebe (ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von maximal 300 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln, in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- und Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen (Werksverkauf) und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.) und
- Staub- und geruchsintensive Betriebe.

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO für

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, und
- Vergnügungsstätten

sind ausgeschlossen.

1.2 Im Gewerbegebiet 5 (Überplanung des Bebauungsplans Nr. 22) gilt:

- Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig.
- Für den mit (A) in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein zulässig.

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO für

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, und im nicht mit (A) gekennzeichneten Bereich liegen, und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

sind ausgeschlossen.

1.3 Im Gewerbegebiet 6 (Überplanung des Bebauungsplans Nr. 22a) gilt:
Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

sind ausgeschlossen.

1.4 In dem Gewerbegebiet 7 (Überplanung des Bebauungsplans Nr. 34) gilt:
Folgende Nutzungen sind unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Tankstellen sowie
- staub- und geruchsintensive Betriebe.

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO für

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, und
- Vergnügungsstätten

sind ausgeschlossen.

1.5 Innerhalb des 25 m breiten Waldschutzstreifens dürfen keine hochbaulichen Anlagen errichtet werden. Möglich sind jedoch Stellplätze, Feuerwehrumfahrten oder Lageplätze für nicht brennbares Material.

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

1.6 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

1.7 Der Traufpunkt ist der Schnittpunkt zwischen senkrechter Wandaußenfläche und Oberkante Dachhaut. Bezugspunkt der Höhenmessung ist die Fahrbahnoberkante der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

1.8 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 30 cm höher hergestellt werden als die Fahrbahnoberkante der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

1.9 Ein Überschreiten der festgesetzten Höhenbegrenzungen ist durch untergeordnete Dach- und Technikaufbauten bis zu 2 m zulässig.

**Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

1.10 In der abweichenden Bauweise sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO auch Gebäude über 50 m Länge zulässig.

**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

1.11 Die festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht (GF) zugunsten der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung sowie der Biotoppflege zu belasten.

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

1.12 Innerhalb der privaten Grünfläche sind Gräben zu erhalten und zu pflegen.

**Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

1.13 Innerhalb der Flächen mit Erhaltungsbindung sind zugunsten des Wurzelschutzes Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Versiegelungen sowie Leitungen und sonstige bauliche Anlagen nicht zulässig. Grundstückseinfriedungen sind zulässig.

1.14 Die innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung befindlichen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine gleichwertige Pflanzung im unmittelbaren Umfeld zu ersetzen.

**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

1.15 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche (Planstraße A) sind Laubbäume (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind in einem Abstand von max. 20 m anzuordnen. Geringfügige Abweichungen von den Abständen sind zulässig, soweit dies aufgrund von Zufahrten, Leitungen, Beleuchtungsanlagen oder sonstigen technischen Erfordernissen notwendig ist. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 12 m² herzustellen. Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung im unmittelbaren Umfeld vorzunehmen.

Für die Anpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume folgender Artenliste zu verwenden:

| | |
|---|---|
| Feld-Ahorn (Acer campestre) | Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia) |
| Stieleiche (Quercus robur) | Zerreiche (Quercus cerris) |
| Eberesche (Sorbus aucuparia) | Vogelkirsche (Prunus avium) |
| Winterlinde (Tilia cordata) | |

1.16 Bei der Neuanlage von Stellplatzanlagen in den Gewerbegebieten ist je angefangene ebenerdige fünf Stellplätze ein Laubbaum zwischen den Stellplätzen oder unmittelbar am Rand der Stellplatzanlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 12 m² herzustellen. Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung im unmittelbaren Umfeld vorzunehmen. Für die Anpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume der in Festsetzung 1.15 aufgeführten Artenliste in der genannten Pflanzqualität zu verwenden.

1.17 Innerhalb der Gewerbegebiete ist je angefangener 1.500 m² neu versiegelter Gewerbefläche mindestens ein Laubbaum auf dem Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 12 m² herzustellen. Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung im unmittelbaren Umfeld vorzunehmen.
Für die Anpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume der in Festsetzung 1.15 aufgeführten Artenliste in der genannten Pflanzqualität zu verwenden.

**Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)**

1.18 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche) mit der Ordnungsnummer 1 (M1) dient der naturnahen Regenrückhaltung. In der Maßnahenfläche M 1 ist ein naturnahes Stillgewässer anzulegen und fachgerecht zu pflegen. Die Errichtung und Unterhaltung von baulichen Anlagen zur Reinigung des Wassers ist zulässig. Angrenzend an das Stillgewässer sind naturnahe Retentionsflächen anzulegen und extensiv mittels einmaliger Mahd ab dem 15. Juli zu pflegen. Das Mahdgut ist abzutransportieren und der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

1.19 Die Maßnahmenfläche mit der Ordnungsnummer 2 (M2) ist als Krautsaum zu entwickeln und zu pflegen. Die Erstanlage ist über Selbstbegrünung zulässig, die Verwendung von gebietsheimischem, standorttypischem Saatgut („Regiosaatgut") für Nachsaatmaßnahmen ist ebenfalls zulässig. Im 1.-5. Jahr hat zur Entwicklungspflege zweimal jährlich eine Aushagerungsmahd zwischen dem 01. Juni und dem 30. Oktober mit Abtransport des Mahdguts zu erfolgen. Anschließend ist eine Mahd zur Unterhaltung einmal jährlich, aber mind. alle 3 Jahre ab dem 01. Juli durchzuführen. Der Aufwuchs von Gehölzen ist regelmäßig manuell und schonend zu entfernen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

1.20 Auf der Maßnahmenfläche mit der Ordnungsnummer 3 (M3) ist eine Wallhecke anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Dafür ist ein Wallkörper mit einer Höhe von ca. 1 m und einer Kronenbreite von 2,5 m – 4,5 m anzulegen. Der Wall ist mit standortgerechten, gebietsheimischen Sträuchern und Bäumen in einem Pflanzabstand von je max. 1,25 m zwischen und innerhalb der Reihen zu bepflanzen. Die Strauchpflanzung hat zwei- bis dreireihig zu erfolgen. Je angefangene 10 m ist jeweils ein Baum zu pflanzen. Die Sträucher sind in der Mindestqualität 2x verpflanzt, 3- bis 4-triebig und Höhe von 60 cm – 100 cm zu pflanzen. Die Bäume sind in der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammdurchmesser von mind. 10 – 12 cm zu pflanzen. Abgängige Bäume sind bei Abgang in Größe und Qualität zu ersetzen, bei Sträuchern sind Ausfälle von mehr als 10 % des Gesamtbestands zu ersetzen.

Es sind mind. 5 Arten von Sträuchern und mind. 2 Baumarten der folgenden Artenliste zu verwenden:

| Geeignet für Baumpflanzungen: | Geeignet für Strauchpflanzungen: |
|---|---|
| Stieleiche (Quercus robur) | Hasel (Corylus avellana) |
| Hainbuche (Carpinus betulus) | Faulbaum (Rhamnus frangula) |
| Schwarzerle (Alnus glutinosa) | Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) |
| Gemeine Esche (Fraxinus exelsior) | Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) |
| Vogelkirsche (Prunus avium) | Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna) |
| Frühe Traubenkirsche (Prunus padus) | Ohrweide (Salix aurita) |
| | Grauweide (Salix cinerea) |
| | Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus) |

1.21 Auf den Maßnahmenflächen mit der Ordnungsnummer 4 (M4) ist eine dreireihige Strauch-Baumhecke aus standortgerechten, gebietsheimischen Sträuchern und Bäumen im Pflanzabstand von je max. 1,25 m zwischen und innerhalb der Reihen vorzunehmen. Je angefangene 10 m ist in der mittleren Reihe jeweils ein Baum zu pflanzen. Abgängige Bäume sind bei Abgang in Größe und Qualität zu ersetzen, bei Sträuchern sind Ausfälle von mehr als 10 % des Gesamtbestands zu ersetzen.
Die Umsetzung der Anpflanzung hat in einem Zuge spätestens zu Beginn der Vegetationsperiode zu erfolgen, die auf den Baubeginn des ersten Vorhabens im zugehörigen Gewerbegebietsabschnitt folgt.
Für die Anpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume und Sträucher der in Festsetzung 1.20 aufgeführten Artenliste in der genannten Pflanzqualität zu verwenden.

1.22 Die Maßnahmenfläche mit der Ordnungsnummer 5 (M5) ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Jegliche Nutzungen, die zu einer Beeinträchtigung des Biotopzustands führen können, sowie Bodenversiegelungen jeglicher Art sind unzulässig.

1.23 In den Gewerbegebieten sind Außenleuchten ausschließlich zur Herstellung der verkehrssicheren Nutzung sowie dem gewerblichen Betrieb zulässig. Diese sind nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit warmweißem Farbspektrum bis maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Es sind nur Lichtquellen zu verwenden, deren Abstrahlung nach unten gerichtet und auf einen Winkel von mindestens 70° zur Horizontalen beschränkt ist. Ein direktes Anstrahlen von Gehölzen ist nicht zulässig. Die Lichtquellen sind zum angrenzenden Waldrand und zur Wohnbebauung hin abzuschirmen.

1.24 Zur Vermeidung des Vogelschlags ist ein Glasanteil von maximal ein Drittel der Fassadenfläche der einzelnen Baukörper zulässig. Verglaste Gebäudeecken mit möglichen Durchsichtsituationen sind unzulässig.

**Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

1.25 In den Gewerbegebieten 1-5 gilt:
Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen (Schalldämmung)

- Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen grundsätzlich je nach Höhe des maßgeblichen Außenlärmpegels die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für Wohnräume einhalten.
- Innerhalb des Plangebietes sind folgende erforderliche resultierende Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) für die in der Nebenzeichnung 1 gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche für Neubauten oder baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen durch die Außenbauteile einzuhalten:

**Maßgebliche Außenlärmpegel mit den berechneten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109**

| Lärmpegelbereich | maßgeblicher Außenlärmpegel (MALP) in dB(A) | Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,res}$) der Außenbauteile in dB | |
|---|---|---|---|
| | | Wohnräume | Büroräume |
| III | 61 – 65 | 35 | 30 |
| IV | 66 – 70 | 40 | 35 |
| V | 71 – 75 | 45 | 40 |
| VI | 76 – 80 | 50 | 45 |

1.26 Außenwohnbereiche

- Für hausnahe Freibereiche (z. B. Terrassen, Balkone, Loggien) ist durch bauliche Ausbildung (Gebäudestellung, Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sicherzustellen, dass ein Mittelungspegel von 60 dB(A) tags an mindestens einem hausnahen Außenwohnbereich eingehalten wird.

1.27 Anforderungen an schutzbedürftige Räume - Verkehrslärm

- Im Plangebiet ist infolge von Verkehrslärm mit Beurteilungspegeln von bis zu 77 dB(A) tagsüber und 69 dB(A) nachts zu rechnen. Aus Gründen des Schallschutzes ist Folgendes zu gewährleisten:
- Bei Beurteilungspegeln nachts von 45 dB(A)< Lr,nacht 50 dB(A) ist in zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie z. B. Grundrissgestaltung, sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.
- Bei Beurteilungspegeln nachts von Lr,nacht > 50 dB(A) ist in zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie z. B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen, sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei geschlossenem Fenster und bei ausreichender Belüftung nicht überschritten wird.
- Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 einhalten. Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baugebiet einzuhalten.

1.28 Abweichungen

- Von den Anforderungen gemäß textlicher Festsetzungen 1.25-1.27 kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Abschirmeffekte oder Ähnliches geringere Lärmpegel ergeben und auch bei Abweichung von den Anforderungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können.

1.29 Gewerbliche Geräuschemissionen

- Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm) das nach DIN 45691:2006-12 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Beurteilungspegel von 10 dB unter dem Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nr. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.
- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der gekennzeichneten Gewerbefläche angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 bis 6.00 h) überschreiten:

| Teilfläche | Emissionskontingent $L_{EK}$ (dB) | |
|---|---|---|
| TF | $L_{EK,\ tags}$ (6.00 h bis 22.00 h) | $L_{EK,\ nachts}$ (22.00 h bis 6.00 h) |
| TF 1 | 65 dB(A) | 50 dB(A) |
| TF 2 | 62 dB(A) | 47 dB(A) |
| TF 3 | 65 dB(A) | 50 dB(A) |
| TF 4 | 65 dB(A) | 50 dB(A) |
| TF 5 | 65 dB(A) | 50 dB(A) |
| TF 6 | 65 dB(A) | 50 dB(A) |

- Für die in der Planzeichnung und Nebenzeichnung 2 gekennzeichneten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

| Richtungssektor | Zusatzkontingent tags | | Zusatzkontingent nachts | |
|---|---|---|---|---|
| | TF 2 | TF 1, 3 - 6 (sonst.) | TF 2 | TF 1, 3 - 6 (sonst.) |
| A | 0 dB | - | 0 dB | - |
| B | 3 dB | - | 3 dB | - |

- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor *k* $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.
- Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb der Flächen des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Nord IV". Sie sind nicht binnenwirksam.
- Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Kontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z. B. durch Baulast oder öffentlich-rechtliche Verträge).

## 2. Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO)

**Werbeanlagen (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)**

2.1 Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Leuchtwerbungen mit sich bewegendem oder veränderlichem Licht sind unzulässig.

2.2 Zulässig sind nur Werbeanlagen, die auf im Plangebiet ansässige Firmen hinweisen. Werbeanlagen, die in die freie Landschaft einwirken, sind unzulässig.

**Dach- und Fassadengestaltung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 7 NBauO)**

2.3 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.

2.4 Wand- und Dachbaustoffe mit dauerhaft glänzendem Metall- oder metallisch wirkenden Oberflächen sind unzulässig.

**Ordnungswidrigkeiten (§ 80 Abs. 3 NBauO)**

2.5 Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig den oben genannten Vorschriften zuwiderhandelt. Gemäß § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach Abs. 3 mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

## 3. Hinweise

**Aufhebung von Bebauungsplänen**

3.1 Mit In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplans wird innerhalb des räumlichen Teilgeltungsbereichs 1 der Bebauungsplan Nr. 22, einschließlich seiner der 3. Änderung „Gewerbegebiet Nord" und der Bebauungsplan Nr. 34 „Gewerbegebiet Nord III" überplant und dessen Festsetzungen aufgehoben.

3.2 Mit In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplans wird innerhalb der räumlichen Teilgeltungsbereiche 2 und 4 der Bebauungsplan Nr. 34 „Gewerbegebiet Nord III" überplant und dessen Festsetzungen aufgehoben.

3.3 Mit In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplans wird innerhalb des räumlichen Teilgeltungsbereichs 3 der Bebauungsplan Nr. 22a „Gewerbegebiet Nord II" überplant und dessen Festsetzungen aufgehoben.

**Artenschutz**

3.4 Die Artenschutzrechtlichen Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. In diesem Fall ist zum Schutz von europäischen Vogelarten eine Baufeldräumung, die Beseitigung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden nur außerhalb des Brutzeitraues (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig. Alternativ sind die genannten Arbeiten auch zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester zulässig und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind.

3.5 Für den Verlust eines Brutplatzes der Rauchschwalbe ist die fachkundige Anlage von mind. zwei für die Rauchschwalbe geeigneten Kunstnestern nach Abschluss der Bauarbeiten durchzuführen. Auf eine geeignete Standortwahl ist zu achten.

3.6 Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Fledermäusen ist die Entnahme von Gehölzen und der Rückbau von Gebäuden nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig. Bei Eingriffen außerhalb dieses Zeitraums ist vorab fachkundig sicherzustellen, dass sich keine Fledermäuse in den zu fällenden Bäumen aufhalten. Bei einer Fällung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser > 50 cm ist vorab ganzjährig eine fachkundige Besatzkontrolle durchzuführen.

3.7 Zum Schutz von Amphibienarten ist das Zuschütten des Regenrückhaltebeckens an der Karl-Benz-Straße (Flurstück 13/51, Flur 25, Gemarkung Sittensen) im Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen und abzuschließen. Vor Beginn der Arbeiten ist eine fachkundige Kontrolle auf Besatz durchzuführen. Das weitere Vorgehen bei einem Besatz ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) abzustimmen. Zudem ist bei Bauarbeiten im Teilgeltungsbereich 1 ein Amphibienschutzzaun zu errichten. Die konkrete Ausgestaltung ist im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungsverfahren festzulegen. Außerdem ist zur Vermeidung der Verletzung und Tötung von Amphibienarten vor Fertigstellung der Planstraße A ein Amphibientunnel unterhalb der Karl-Benz-Straße im Flurstück 13/43 der Flur 25 in der Gemarkung Sittensen anzulegen.

**Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

3.8 Zur Kompensation unvermeidbarer erheblicher Beeinträchtigungen der Umweltbelange Tiere und Pflanzen einschl. biologischer Vielfalt sowie Boden werden dem Bebauungsplan Nr. 42 folgende externe Flächen zugeordnet:

- Flurstück 6/9 der Flur 1, Gemarkung Lengenbostel, Gemeinde Lengenbostel zur Entwicklung von 44. 609 m² Extensivgrünland auf Ackerflächen
- Flurstück 34/3 der Flur 2, Gemarkung Volkensen, Gemeinde Elsdorf zur Entwicklung von 1.824 m² Extensivgrünland auf Ackerflächen
- Der Ausgleichsbedarf für die Überplanung gesetzlicher geschützter Biotope von 17.584 m² wird auf Ökokontoflächen in den Gemarkungen Tiste (Flur 8, Flurstück 9/2) sowie Kalbe (Flur 8, Flurstück 1) erbracht.

**Boden**

3.9 Es wird empfohlen, für jedes Grundstück vor Baubeginn eine angepasste Baugrunderkundung durchzuführen. Ggf. sind höhenmässig angepasste Geländeaufschüttung mit geeignetem sandigem Material notwendig.

**Archäologie, Denkmalschutz**

3.10 Im Plangebiet ist das Vorhandensein von archäologischen Funden oder Denkmalen möglich. Bei Funden ist die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. die Kreisarchäologie des Landkreises Rotenburg (Wümme) zu informieren. Die Funde sind bis zum Eintreffen eines Vertreters der Behörde zu sichern (siehe § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

**DIN-Normen**

3.8 Die genannten DIN-Normen können während der Öffnungszeiten im Rathaus der Samtgemeinde Sittensen kostenfrei eingesehen werden.

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in Verbindung mit den §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Sittensen diesen Bebauungsplan Nr. 42 „Gewerbegebiet Nord IV", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.
Sittensen, den

Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

1. Aufstellungsbeschluss
Der Rad der Gemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am 16.12.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
Sittensen, den

Bürgermeister

2. Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (ALK), Gemarkung Lengenbostel, Flur 1
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2025
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand: 15.08.2025). Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBI. S.5).
Stade, den

CVK - VERMESSUNGSBÜRO
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

3. Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von ELBBERG Kruse, Rathje, Springer, Eckebrecht Partnerschaft mbB, Architekt, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt, Lehmweg 17, 20251 Hamburg.
Hamburg, den

Planverfasser

4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 22.05.2025 bis 05.06.2025 durchgeführt (Bekanntmachung vom 15.05.2025).

5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 07.04.2025 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6. Entwurfsbeschluss, Veröffentlichung
Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am XX.XX.XXXX ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie der Inhalt der Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet unter „www. ........................................... .de" veröffentlicht.
Zusätzlich haben die Planunterlagen vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX öffentlich ausgelegen.

7. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am XX.XX.XXXX zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Sittensen, den

Bürgermeister

8. Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die dazugehörige Begründung durch Beschluss gebilligt.
Sittensen, den

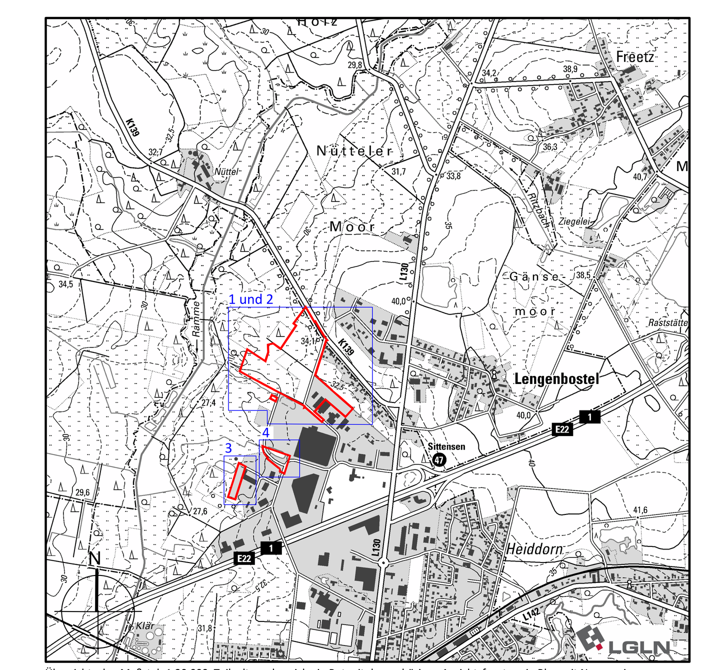
Bürgermeister

9. Inkrafttreten
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am ............................................... im Amtsblatt Nr. ............................................... des Landkreises Rotenburg (Wümme) ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ............................................... in Kraft getreten.
Sittensen, den

Bürgermeister

10. Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder von Mängeln der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
Sittensen, den

Bürgermeister




Übersichtsplan Maßstab 1:20.000, Teilgeltungsbereiche in Rot mit dazugehörigen Ansichtsfenstern in Blau mit Nummerierung

# Satzung der Gemeinde Sittensen über den Bebauungsplan Nr. 42 "Gewerbegebiet Nord IV"

mit örtlichen Bauvorschriften nach Nds. Bauordnung

Stand: Entwurf zur Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung, 14.08.2026


ELB BERG STADT LANDSCHAFT
ELBBERG Kruse, Rathje, Springer, Eckebrecht Partnerschaft mbB
Architekt, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Lehmweg 17 20251 Hamburg 040 460955-800 mail@elbberg.de www.elbberg.de