

## PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKNVG) hat der Rat der Gemeinde Sittensen diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54 "Scheeßeler Straße 2", bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, als Satzung beschlossen.

Sittensen, den

Gemeindedirektor

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 "Scheeßeler Straße 2" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sittensen, den

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 Osnabrück

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.08.2018). 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.

Scheeßel, den

(Öff. best. Verm.-Ing.)

### 3. Planverfasser

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 „Scheeßeler Straße 2“ wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH  
Große Straße 49  
27366 Rotenburg (Wümme)  
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390  
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den

Planverfasser

### 4. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 "Scheeßeler Straße 2" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 "Scheeßeler Straße 2" und der Begründung haben vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sittensen, den

Gemeindedirektor

### 5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 "Scheeßeler Straße 2" 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 "Scheeßeler Straße 2" 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54 "Scheeßeler Straße 2" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sittensen, den

Gemeindedirektor

### 7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 "Scheeßeler Straße 2" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 54 "Scheeßeler Straße" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Sittensen, den

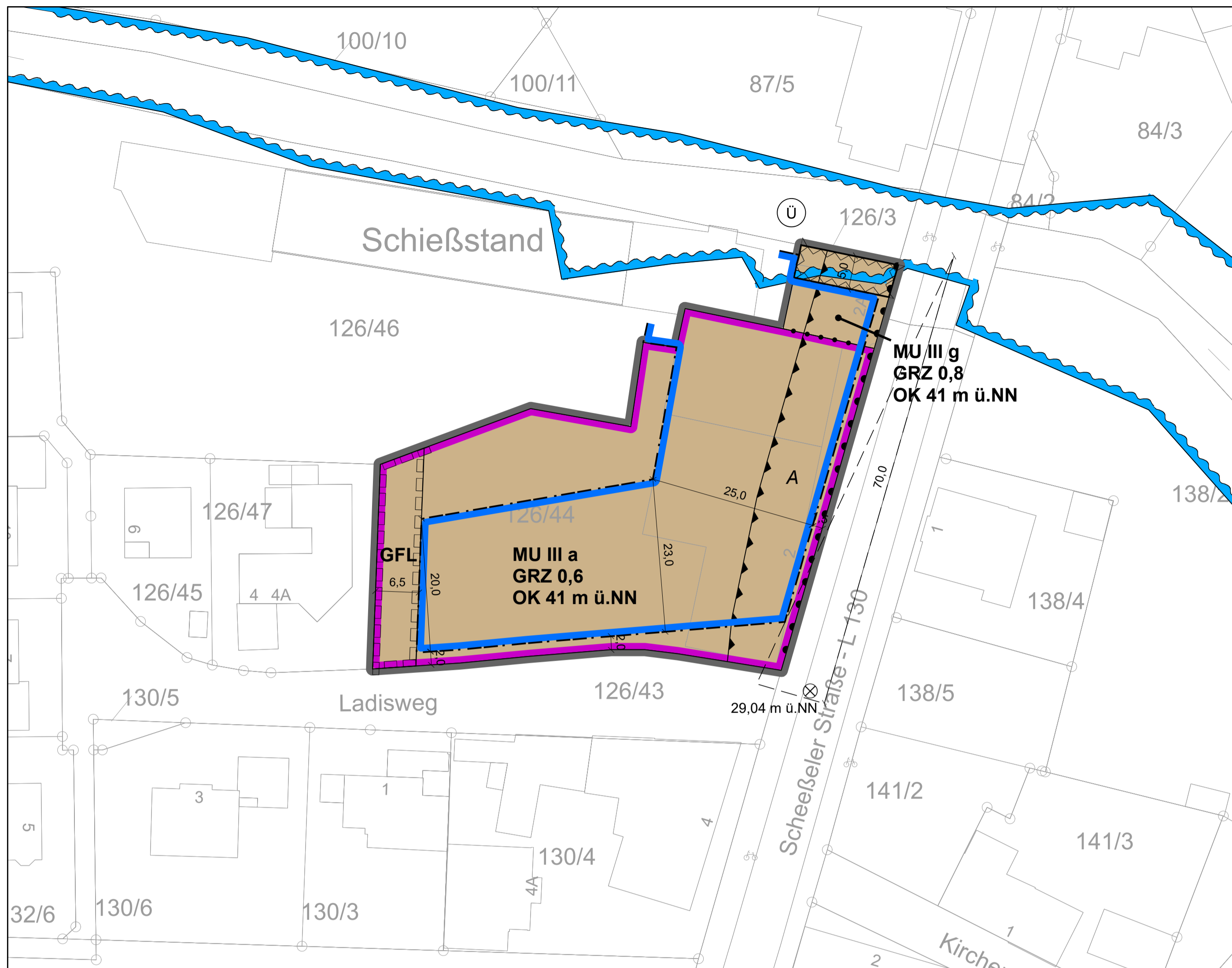
Gemeindedirektor

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

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 "Scheeßeler Straße 2" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über die Verhältnisse 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)

1.1 In den Urbanen Gebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen i.S. des § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (Vergnügungstätten und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Aus besonderen städtebaulichen Gründen sind Gewerbebetriebe gemäß § 1 Abs. 5 i.V. mit Abs. 9 BauNVO in den Urbanen Gebieten nicht zulässig soweit sie den nachfolgenden Nutzungen entsprechen: Spielhallen, Spielkasinos und Spielbanken, Wettbüros, alle Arten von Diskotheken und Nacht-lokalen, wie Variétés, Nacht- und Tanzbars, alle anderen Tanzlokale und -cafés, Strip-tease-lokale und Sex-Kinos einschließlich der Lokale mit Video-Kabinen sowie Einrichtungen, die Film- bzw. Video-Vorführungen mit sexuellem Charakter wie z.B. Sexkinos und Räumlichkeiten mit entsprechenden Videovorführungen aufweisen, Bordelle und bordellähnliche Betriebe.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)

In den Urbanen Gebieten darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

### 3. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)

In den Urbanen Gebieten dürfen die Oberkanten (OK) der Gebäude eine Höhe von 41 m ü.NN nicht überschreiten. Der untere Bezugspunkt (Kanaldeckel in der Scheeßeler Straße) ist mit 29,04 m ü.NN in der Planzeichnung festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe der Gebäude durch untergeordnete technische Aufbauten ist zulässig, wenn diese die maximal zulässige Gebäudehöhe um nicht mehr als 1,5 m überschreiten und zu den Gebäudeaußenkanten einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten.

### 4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB)

In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Die Grenzbebauungen und -abstände ergeben sich nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

### 5. NEBENANLAGEN UND GARAGEN (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB)

In den Urbanen Gebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### 6. ZU- UND ABFAHRTSVERBOT (§ 9 (1) NR. 11 BAUGB)

Im Bereich des festgesetzten Zu- und Abfahrtsverbots entlang der Scheeßeler Straße ist die Zu- und Abfahrt für Kfz unzulässig. Das Zu- und Abfahrtsverbot gilt nicht für Grundstücke, deren Erschließung nur über die Scheeßeler Straße gesichert werden kann.

### 7. LEITUNGSRECHTE (§ 9 (1) NR. 21 BAUGB)

Die mit GFL gekennzeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger zu belasten.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 8. VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (§ 12 (3) BAUGB)

Im entsprechend gekennzeichneten Geltungsbereich kommt ein Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zur Anwendung, der gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 „Scheeßeler Straße 2“ ist.

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

Zum Schutz der Wohn- und Büroutzungen ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind der planerischen Zurückhaltung folgend nachrichtlich in der Begründung aufgeführt.

Zum Schutz der Nachtruhe sind in den Urbanen Gebieten bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die schallgedämmten Lüftungen sind bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämmmaßes für das Außenbauteil gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 (Januar 2018) zu berücksichtigen.

Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien sind bis zu einem Abstand von etwa 18 m zur Straßenmitte der Scheeßeler Straße in geschlossener Gebäudeform zulässig. Der Bereich ist in der Planzeichnung durch ein entsprechendes Planzeichen mit der Kennzeichnung „A“ festgesetzt. Diese Außenwohnbereiche sind auch offen zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 64 dB(A) nicht überschritten wird.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

(GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG VON 1990)

### 1. Art der baulichen Nutzung

**MU** Urbanes Gebiet  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 6a BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung

**GRZ** Grundflächenzahl  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)  
**III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)  
**OK** Gebäudeoberkante als Höchstmaß  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)  
**⊗** Kanaldeckel als unterer Bezugspunkt  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 (1) BauNVO)

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**g** Geschlossene Bauweise  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (3) BauNVO)  
**a** Abweichende Bauweise  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)  
**—** Baugrenze  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO)

### 4. Verkehr

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

### 5. Sonstige Planzeichen

**GFL** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche  
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)  
**A** Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen  
hier: Regelung für Außenwohnbereiche (s. Textl. Festsetzung Nr. 9)  
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
**—** Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind  
(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)  
**—** Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
(§ 9 (7) BauGB)  
**—** Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes  
(s. Textl. Festsetzung Nr. 8)  
**—** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
(§ 16 Abs. 2 BauNVO)  
**⊗** Überschwemmungsgebiet  
**— - - - -** Sichtdreieck (Anfahrtsicht nach RAST 06)

## HINWEISE

### 1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

### 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. BODENDENKMALE

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes).

Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

### 4. NIEDERSCHLAGSWASSERABFLUSS

Es ist sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser unkontrolliert von privaten Baugrundstücken auf Nachbargrundstücke oder öffentliche Verkehrsflächen abfließt und dort zu Schäden führt. Ggf. sind geeignete Maßnahmen zur Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses zu ergreifen.

### 5. ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

Teile des Plangebietes liegen im Überschwemmungsgebiet der Oberen Oste. Die Verordnung über die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Oberen Oste im Landkreis Rotenburg (Wümme) sowie die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

### 6. SICHTDREIECK

Die Fläche des Sichtdreiecks ist von jeder Sichtbehinderung über 80 cm über Fahrbahnoberfläche freizuhalten, ausgenommen hiervon sind Einzelbäume, deren Kronenansatz eine Höhe von 2,50 m nicht unterschreitet.

### 7. EINSICHTNAHME IN DIN-VORSCHRIFTEN

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erforderlich sind. Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist im Beuth Verlag / Berlin erschienen und in der Fassung vom November 1989 als technische Baubestimmung durch das niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen, und Gesundheit bekannt gegeben (Nds. Ministerialblatt 1991, S. 259, geändert Nds. Ministerialblatt 2005, S. 941). Außerdem kann die DIN 4109 in der Fassung vom November 1989 und der Neufassung vom Januar 2018, die derzeit baurechtlich noch nicht eingeführt ist, im Rathaus der Samtgemeinde Sittensen, Baumt, Am Markt 11, 27419 Sittensen, eingesehen werden.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 1. DÄCHER (§ 84 (3) NR. 1 NBAUO)

1.1 In dem Urbanen Gebiet im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5 Grad zulässig.

1.2 Ausgenommen von den örtlichen Bauvorschriften für Dächer sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten und untergeordnete Bauteile.

### 2. FASSADEN (§ 84 (3) NR. 1 NBAUO)

2.1 In den Urbanen Gebieten müssen Außenwände in nicht verglasten Fassadenabschnitten vorwiegend mit Verblendmauerwerk hergestellt werden.

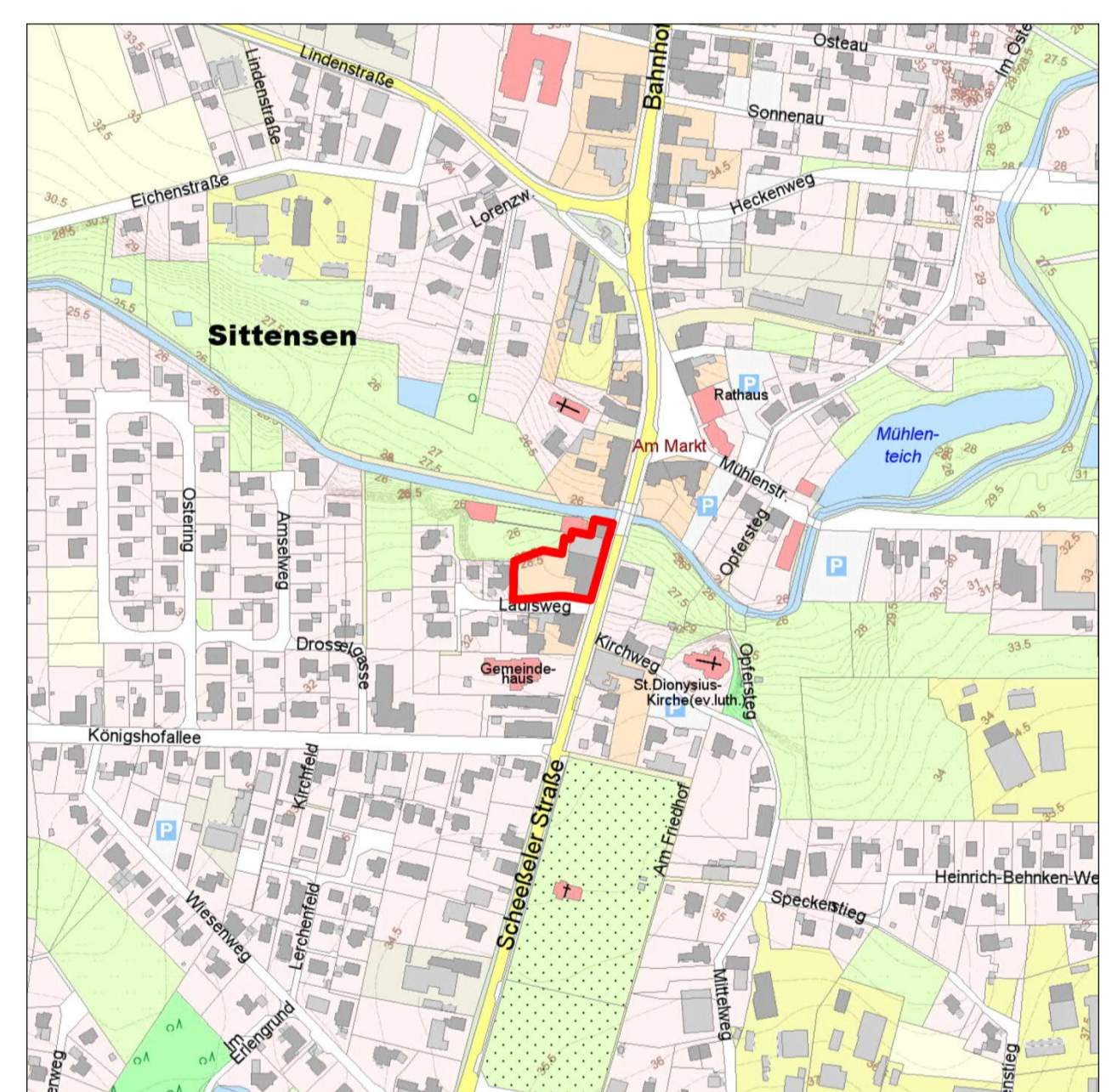
2.2 Ausgenommen von den örtlichen Bauvorschriften für Fassaden sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten und untergeordnete Bauteile.

### 3. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE (§ 84 (3) NR. 1 NBAUO)

In den Urbanen Gebieten dürfen die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (OKFF) höchstens 50 cm über dem festgesetzten Bezugspunkt (Kanaldeckel in der Scheeßeler Straße) liegen.

### HINWEIS: ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 80 (3) NBAUO)

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.



Übersichtsplan aus der AK 5 (1:5.000)

## Gemeinde Sittensen



### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 54 „Scheeßeler Straße 2“

- mit örtlichen Bauvorschriften -

- Entwurf für die erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB -



Stand: 03.07.2020

0 12,5 25 50 Meter