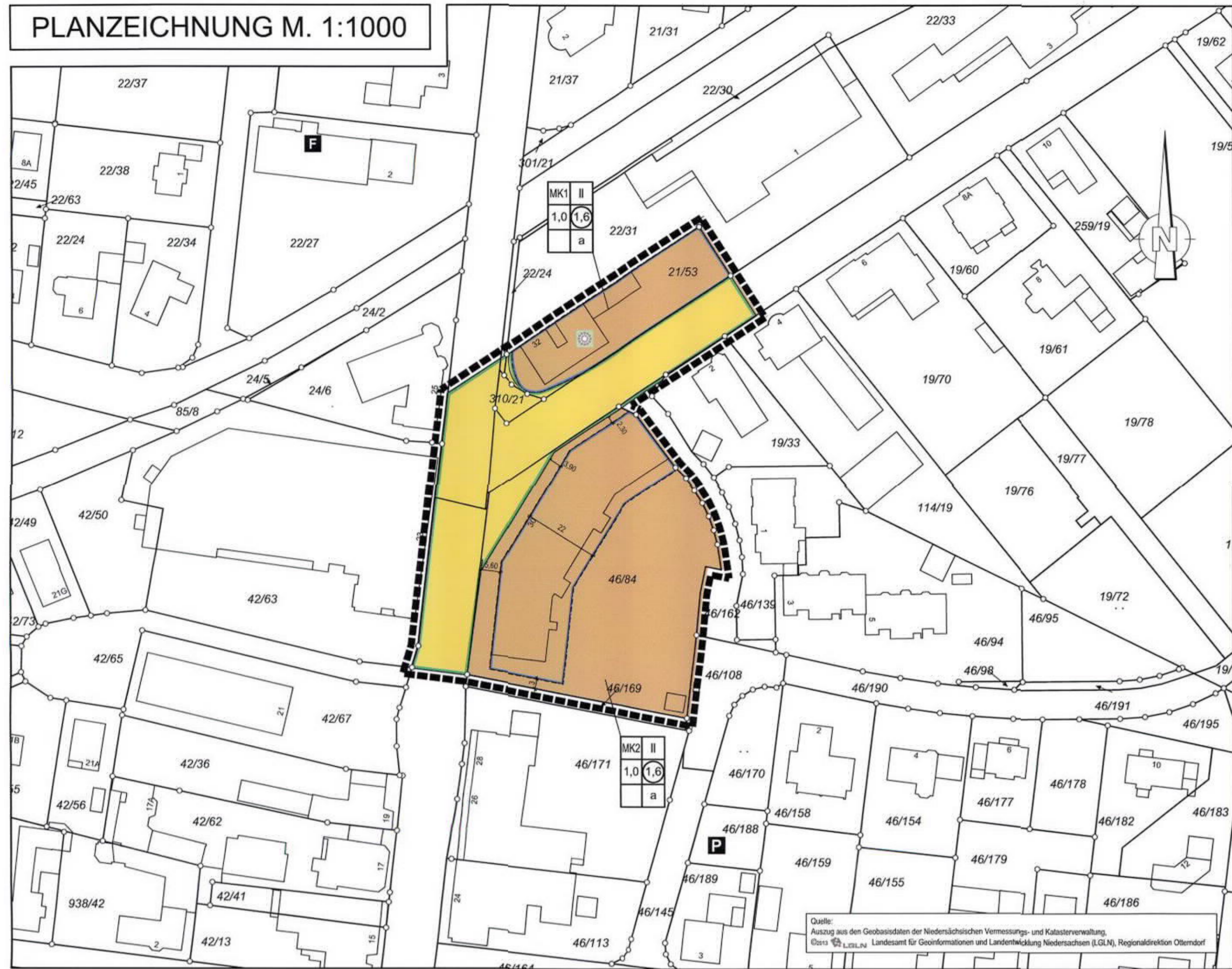


PLANZEICHNUNG M. 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 7 BauNVO)
  - MK Kerngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - II Anzahl Vollgeschosse: 1,0
  - Grundflächenzahl (GRZ): 1,6
  - Geschoßflächenzahl (GFZ): 1,6
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Baugrenze a abweichende Bauweise
- Verkehrsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Straßenverkehrsfläche, öffentlich
  - Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes

ANFORDERUNGEN AN DIE LUFTSCHALLDÄMMUNG VON AUSSENBAUTEILEN (Auszug DIN 4109, Tabelle 8)

Maßgeblicher Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich (LPB)	Erforderliches resultierendes Schallmaß der Außenbauteile für	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume u. ähnliches
in dB(A)		in dB	in dB
61 bis 65	III IV V	35	30
66 bis 70		40	35
71 bis 75		45	40

RECHTSGRUNDLAGEN

- Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen
- die Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch den Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
  - die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Art. 2 G v. 22.07.2011/1509.

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES

**Präambel und Ausfertigung**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), und § 58 der Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den jeweils gültigen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Sittensen den Bebauungsplan 49 "Postkreuzung", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Sittensen, den 14.09.2014

I.S. (Siegel) gez. Evers Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am 30.05.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes 49 "Postkreuzung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sittensen, den 14.09.2014

I.S. (Siegel) gez. Evers Bürgermeister

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Maßstab: 1:1000  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
 Herausgeber: © 2013 LGL, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Otmterdorf

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. 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 05.09.2014

I.S. (Siegel) gez. Härtelt (Katasteramt Bremervörde) Härtelt

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplans 49 "Postkreuzung" wurde ausgearbeitet von der Neumann Engineering Consultants GmbH, Parkstraße 8, 21682 Stade, Telefon: 04141-45353

Stade, den \_\_\_\_\_ gez. Verhoeven (Neumann Engineering Consultants) Verhoeven (Stempel)

**Auslegungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am 08.07.2014 dem Entwurf dem Bebauungsplan 49 "Postkreuzung" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 09.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 17.07.2014 bis einschließlich 18.08.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sittensen, den 14.09.2014

I.S. (Siegel) gez. Evers Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Sittensen hat nach Prüfung aller Stellungnahmen den Bebauungsplan 49 "Postkreuzung" und die Begründung (§9 Abs. 8 BauGB) gemäß §10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 02.09.2014 als Satzung beschlossen.

Sittensen, den 14.09.2014

I.S. (Siegel) gez. Evers Bürgermeister

**Ausfertigung**

Der Bebauungsplan 49 "Postkreuzung" wird hiermit ausgefertigt. Der Inhalt des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Sittensen vom 02.09.2014 überein.

Sittensen, den 14.09.2014

I.S. (Siegel) gez. Evers Bürgermeister

**Bekanntmachung**

Die Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Verkündung der Satzung am 15.09.2014 im Amtsblatt Nr. 17 des Landkreises Rotenburg (Wümme) erfolgt. Der Bebauungsplan 49 "Postkreuzung" ist damit am 15.09.2014 rechtsverbindlich geworden.

Sittensen, den 16.09.2014

I.S. (Siegel) gez. Evers Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

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

Gemeinde Sittensen, den \_\_\_\_\_ (Siegel) Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB)

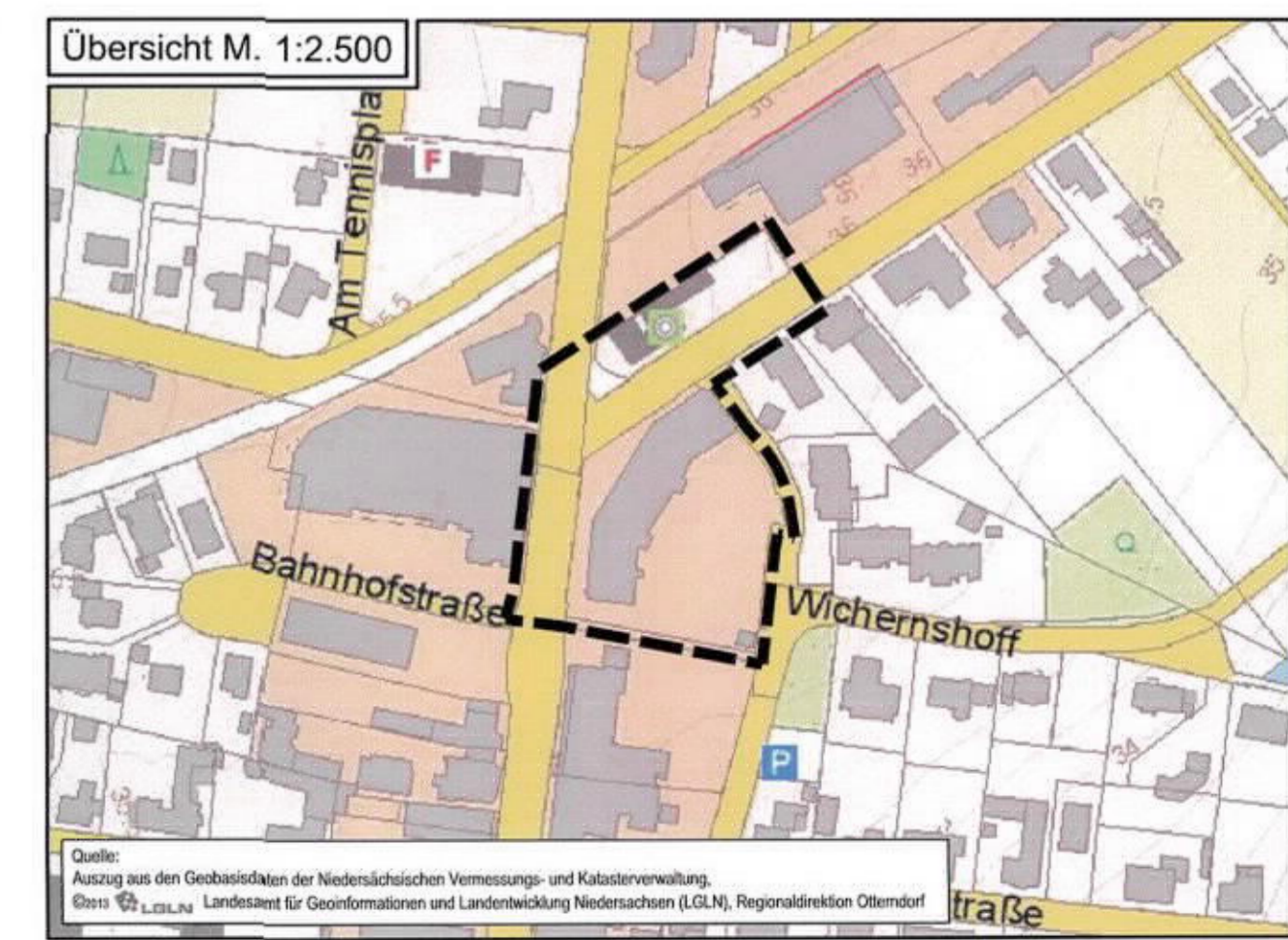
- 1 Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 BauGB und gem. § 7 BauNVO)
- 1.1 Kerngebiet**
- In dem Kerngebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 7 Abs. 2 Nr. 6 und sonstige Wohnungen gem. § 7 Abs.2 Nr. 7 BauNVO nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
  - In dem Kerngebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Vergnügungsstätten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
- 2 Bauweise**
- 2.1 Abweichende Bauweise** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
- In dem Kerngebiet mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit Gebäudelängen > 50 m zulässig.
  - In dem Kerngebiet mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise ist die Errichtung von Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand auf der Grundstücksgrenze zulässig, sofern die festgesetzte Baugrenze dem nicht entgegensteht.
- 2.2 Überbaubare Grundstücksflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)
- Die Errichtung von Garagen und überdachten Kfz-Stellplätzen im nicht überbaubaren Bereich außerhalb der straßenseitigen Baugrenzen ist nicht zulässig.
  - Das Gleiche gilt für untergeordnete Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO.
- 3 Immissionschutzrechtliche Festsetzungen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das Plangebiet liegt im Lärmpegelbereich III bis V gem. DIN 4109. Die Festsetzung gilt für alle Gebäudefronten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Die Zuordnung der jeweiligen Lärmpegelbereiche ist im Detail der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 49 „Postkreuzung“ zu entnehmen.

Bei besonders schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist bei Um- und Neubauten ein ausreichender Schallschutz nach DIN 4109 durch passive Maßnahmen nachzuweisen. Die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden muss auch im Lüftungszustand (z.B. durch schalldämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sicher gestellt sein.

Gemeinde Sittensen  
Landkreis Rotenburg (Wümme)

Bebauungsplan Nr. 49  
"Postkreuzung"



ABSCHRIFT

**NEUMANN**  
Engineering Consultants GmbH  
Parkstraße 8 - 21682 Stade - Tel.: 04141/45353 - Fax: 04141/45343