Verfahrensvermerke

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 der Kommunalverfassung des Landes Niedersachsen (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Sittensen den Bebauungsplan Nr. 51 A "Neue Ortsmitte-Süd Wohnen" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Sittensen, den **29.10.2019** — **gez. Miesner** (Gemeindedirektor)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am **03.07.2019** die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 A "Neue Ortsmitte-Süd Wohnen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **04.07.2019** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sittensen, den **29.10.2019** — **gez. Miesner** (Gemeindedirektor)

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2016 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion (Otterndorf)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom **13.09.2016**). 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.

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf -Katasteramt Bremervörde-

Bremervörde,den **11.11.2019** — **gez. Reimer** (Unterschrift)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 51 A "Neue Ortsmitte-Süd Wohnen" wurde ausgearbeitet von der SWECO GmbH.

Hamburg, den **04.11.2019** — **gez. Tönsing** (Planverfasser)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am **03.07.2019** dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 51 A "Neue Ortsmitte-Süd Wohnen" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **04.07.2019** ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom **19.07.2019** bis 19.**08.2019** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sittensen, den **29.10.2019** — **gez. Miesner** (Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Sittensen hat den Bebauungsplan Nr. 51 A "Neue Ortsmitte-Süd Wohnen" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **24.10.2019** als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Sittensen, den **29.10.2019** — **gez. Miesner** (Gemeindedirektor)

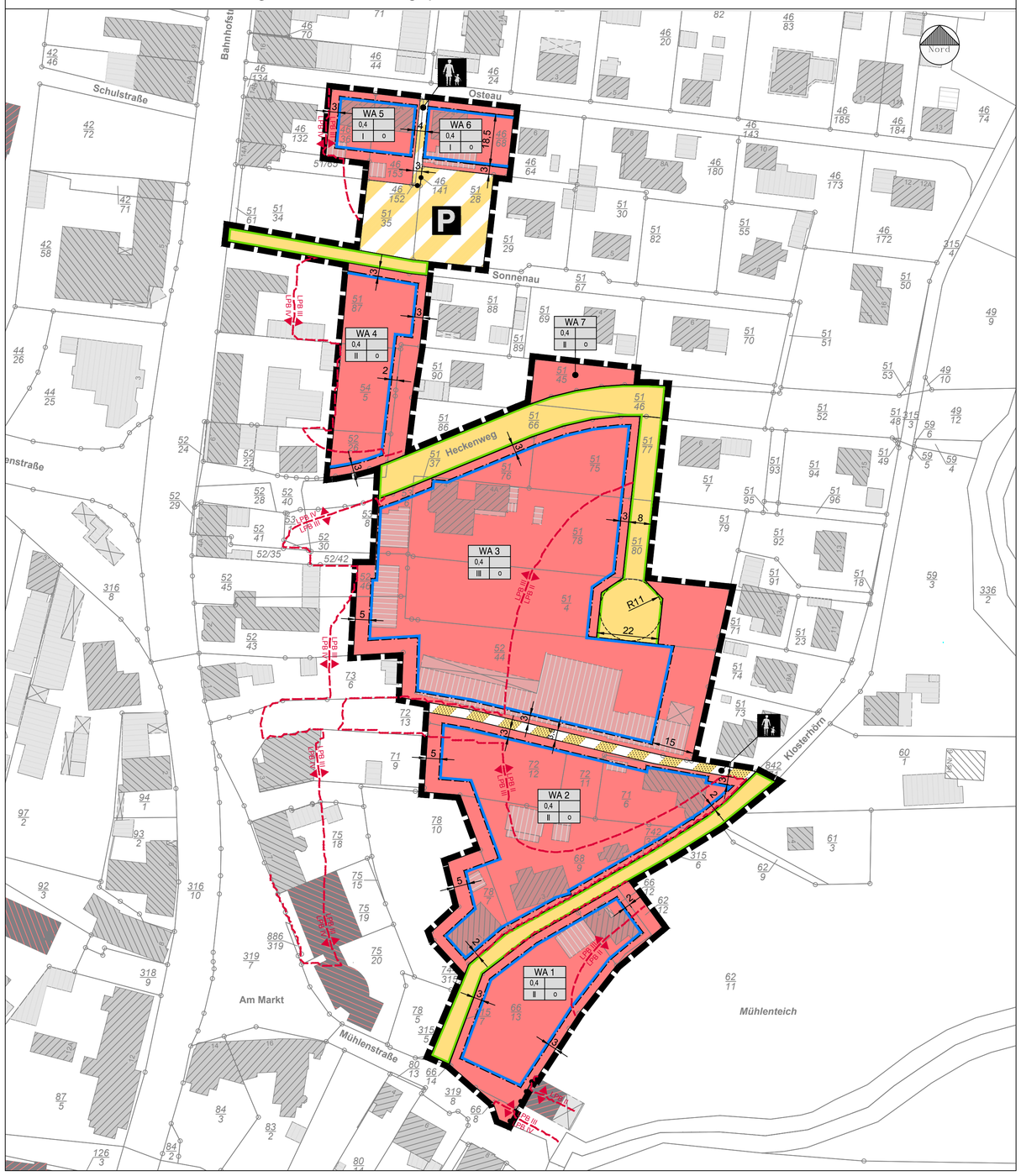
Inkrafttreten
Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
Der Bebauungsplan Nr. 51 A "Neue Ortsmitte-Süd Wohnen" ist am **31.10.2019** bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 51 A "Neue Ortsmitte-Süd Wohnen" ist damit am **31.10.2019** rechtsverbindlich geworden.

Sittensen, den **05.11.2019** — **gez. Miesner** (Gemeindedirektor)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. 51 A "Neue Ortsmitte-Süd Wohnen" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans gem. § 215 Abs. 1 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Sittensen, den ..... — ..... Gemeindedirektor

Zeichnerische Festsetzungen - Bebauungsplan Nr. 51 A "Neue Ortsmitte-Süd Wohnen" Maßstab 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl

z.B. III — Zahl der Vollgeschosse

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

o — Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche

Fußweg

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

z.B. **WA 1** — Kennzeichnung der Gebiete

Hinweis

LPB I / LPB II — Lärmpegelbereiche

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

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

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Textliche Festsetzungen

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

Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten (WA)
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
Nr. 3: Anlagen für die Verwaltung
Nr. 4: Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen
sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 7 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)
Eine Überschreitung der Baugrenze kann durch untergeordnete Bauteile (z.B. Balkone, Loggien, Erker, Treppenhausvorbauten, Wintergärten, o.Ä.) um bis zu 0,50 m ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Garagen, Carports und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.
Ausnahmen bilden Einfriedungen und Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Entsorgung und Ableitung von Abwässern dienen.

4. Sockelhöhen
Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (OKFF) dürfen bei Neubauten maximal 50 cm betragen. Unterer Bezugspunkt für die Höhenbemessung ist jeweils die Oberkante Straßenmitte der zur Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Straßenfront der jeweiligen Grundstücksgrenze. Bei fallendem Gelände gilt diese Regelung für die zur hohen Hangseite gelegenen Gebäudeseiten.

5. Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes um bis zu 50 % zulässig.

6. Immissionsschutz

6.1 Festsetzung zu Lüftungen:
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann. Die Schalldämmung der Lüftungen/Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das erforderliche resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m³ je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich.

6.2 Festsetzungen zum konstruktiven Schallschutz:

6.2.1 Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können und für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, in der Planzeichnung zum Bebauungsplan festgesetzt.

Lärmpegelbereich	"maßgeblicher" Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches, bewertes Schalldämm-Maß (R'w) res, des Außenbauteils in dB(A)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume[1] und ähnliches
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

1) An Außenbauteile von Räumen, in denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

(Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109, Nov. 1989, Abschnitt 5, Seite 13, dort Tabelle 8 Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normen e.V.)

An den lärmabgewandten Gebäudeseiten darf gemäß der DIN 4109 Kapitel 4.4.5.1 der maßgebliche Außenlärmpegel bei offener Bebauung um 5 dB reduziert werden. Damit reduziert sich auch der Lärmpegelbereich für den baulichen Schallschutz an diesen Fassaden ohne besonderen Nachweis um eine Klasse.
An den lärmabgewandten Gebäudeseiten darf gemäß der DIN 4109 Kapitel 4.4.5.1 der maßgebliche Außenlärmpegel bei geschlossener Bebauung und Innenhöfen um 10 dB reduziert werden. Damit reduziert sich auch der Lärmpegelbereich für den baulichen Schallschutz an diesen Fassaden ohne besonderen Nachweis um zwei Klassen.

6.2.2 Von der Festsetzung (Nr. 6.2.1) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

7. Naturschutz

7.1 Zur Vorbereitung und während der Bauphase sind die Verbote und Gebote zum Schutz der zu erhaltenden Bäume inklusive Wurzel- und Kronenbereich i.S. der RAS-LP 4 und DIN 18920 zu beachten und einzuhalten.

7.2 Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG darf die Beseitigung von Gehölzen nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. durchgeführt werden.

7.3 Zur Vermeidung möglicher Tötungen von Fledermäusen findet die Entnahme von Bäumen mit Eignung als Quartierbaum für Fledermäuse nur außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase in der Zeit vom 01.11. bis zum 28.02. statt. Vor der Fällung ist der Baum nach potentiellen Quartieren und möglichem Besatz von einer fledermauskundigen Fachkraft in der Zeit vom 01.09. bis zum 15.09. zu kontrollieren. Bei Nichtbesatz werden die potenziellen Baumquartiere verschlossen.
Pro nachgewiesenem Fledermausquartier sind vier Ersatzquartiere für Fledermäuse im Sommer vor der Baumfällung, spätestens im August, in der Umgebung vorzugsweise im Bereich der Osteniederung an geeigneten Bäumen anzubringen.

Hinweise

1. Rechtswirkung
Mit Bekanntwerden dieses Planes verlieren innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung bisheriger Bebauungspläne ihre Gültigkeit.

2. Denkmalschutz
Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) auch in geringen Mengen meldepflichtig. Sie müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) unverzüglich gemeldet werden.

3. Archäologie
Im Gebiet des Bebauungsplanes werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 NDSchG). Die Durchführung von Erdarbeiten bedarf einer Genehmigung gemäß § 13 NDSchG, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist. Genehmigungsfreie Vorhaben sind separat zu beantragen. Es muss mit entsprechenden Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung gerechnet werden.

4. Artenschutz
Bei der Planumsetzung sind die Vorschriften für alle besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.

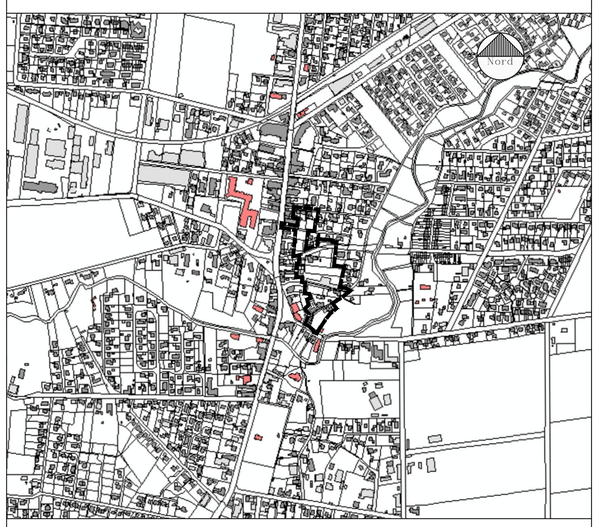
5. Kampfmittelbeseitigung
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu benachrichtigen.

6. Altablagerungen und Altstandorte
Im Plangebiet sind zurzeit weder gefahrenverdächtige bzw. kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch sind Altablagerungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerunen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, zu benachrichtigen.

7. Bodenschutz
Auf unbefestigten Flächen sind lastenverteilende Maßnahmen (z.B. Einsatz von Baggermatten, Stahlplatten etc.) zum Schutz der Bodenfunktion und gegen Bodenverdichtungen vorzunehmen.

8. Vorschriften
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Normen), können im Rathaus der Gemeinde Sittensen - Fachbereich 4 Planen und Bauen - Am Markt 11 - 27419 Sittensen während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Übersichtskarte 1:10.000



Auftraggeber:
Gemeinde Sittensen
Samtgemeinde Sittensen
Landkreis Rotenburg (Wümme)

Bauvorhaben:
BEBAUUNGSPLAN Nr. 51 A
"Neue Ortsmitte-Süd Wohnen"
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Datum:	24.10.2019
Maßstab:	1 : 1.000
Interner Vermerk:	
Planstand:	ABSCHRIFT

Planverfasser:

Projektleitung:	Projektbearb.:	CAD-Bearb.:	geprüft:	Projekt.-Nr.:	Projekt-Datei:
C. Tönsing	C. Treber	W. Böschen		0310-16-028	191025-ABSCHRIFT-BP-51 A_Neue Ortsmitte-Süd Wohnen-Ba.dwg

SWECO
Sweco GmbH
Ressort Stadtplanung und Regionalentwicklung
Beim Strohhause 31, 20097 Hamburg - Telefon (040) 60 77 406 - 0
Zertifiziert durch die TÜV Rheinland Cert GmbH nach ISO 9001:2015, ISO 14001:2015, OHSAS 18001:2007