

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Verwaltungsausschuss/ Rat der Gemeinde Sittensen diesen Bebauungsplan Nr. 52 „Im kleinen Felde“ Bauabschnitt 1, bestehend aus der Planzeichnung mit Planzeichenerklärung, den textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift und die dazugehörige Begründung in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Sittensen, den
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss/ Rat der Gemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am **07.06.2018** die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 52 „Im kleinen Felde“ Bauabschnitt 1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sittensen, den
Bürgermeister

Plangrundlage
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS)
Maßstab: 1: 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Datum: © 2018
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze (mit Stand am 07.08.2018) 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.
Die Vervielfältigung ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12.12.2002 (Nds. GVBl. Nr. 1/2003, Seite 5) nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet.

Scheeßel, den
Gerald Schröder
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 52 „Im kleinen Felde“ Bauabschnitt 1 wurde ausgearbeitet von der

M O R GbR
Scheeßeler Weg 9
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261-81 91 80
E-Mail: info@morarchitekten.de

Rotenburg, den
Oesterling
Planverfasser

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom **17.04.2019** bis **20.05.2019** gemäß amtlicher Bekanntmachung vom **02.04.2019**.

Sittensen, den
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss/ Rat der Gemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am dem Bebauungsplans Nr. 52 „Im kleinen Felde“ Bauabschnitt 1 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf Bebauungsplans Nr. 52 „Im kleinen Felde“ Bauabschnitt 1, die Begründung und die verfügbaren umweltbezogenen Informationen haben vom 2019 bis einschließlich 2019 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Sittensen, den
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss/ Rat der Gemeinde Sittensen hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am den Bebauungsplans Nr. 52 „Im kleinen Felde“ Bauabschnitt 1, mit textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Sittensen, den
Bürgermeister

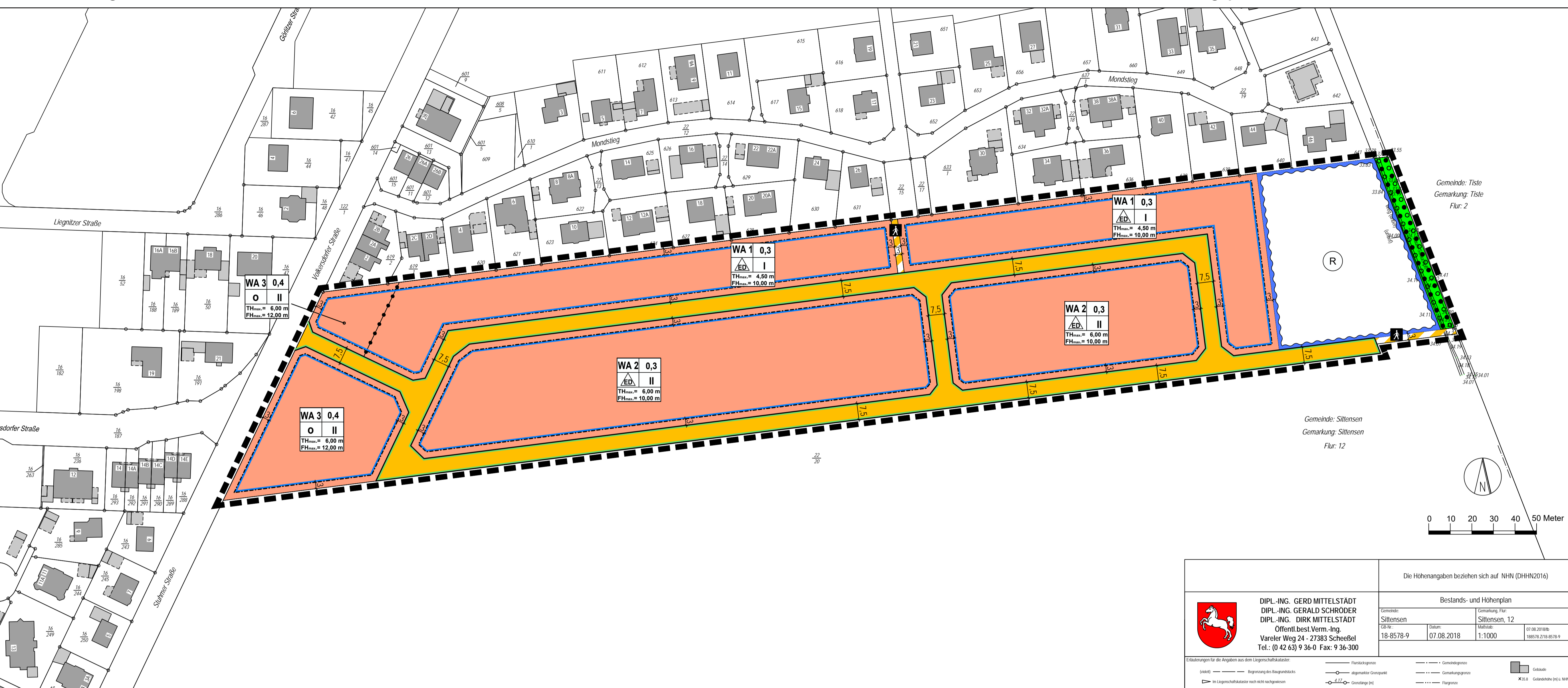
Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am im ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplans Nr. 52 „Im kleinen Felde“ Bauabschnitt 1 in Kraft.

Sittensen, den
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 52 „Im kleinen Felde“ Bauabschnitt 1 sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Sittensen, den
Bürgermeister

Planzeichnung M 1:1.000



Die Höhenangaben beziehen sich auf NNH (DHHN2016)

Bestands- und Höhenplan	
Gemeinde: Sittensen	Gemarkung: Flur 12
Stand: 07.08.2018	Maßstab: 1:1000
18-8578-9	07.08.2018
	18.03.2019

© 2018 LGLN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.2019

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 4 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

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

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
Bauweise	zul. Zahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen	

WA 2 0,3 Allgemeine Wohngebiete
Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH_{max} max. zulässige Traufhöhe

FH_{max} max. zulässige Firsthöhe

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

B Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

O offenen Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

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

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

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

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Regenrückhaltebecken

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstaben a) und b) und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB) sowie gleichzeitig Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

8. Sonstige Planzeichen
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

9. Kenzeichnungen ohne Normcharakter

vorhandene Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummern

vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden

Bemaßung in Metern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2, WA 3) werden die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der BauNVO genannten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (und sind somit nicht zulässig).

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 u. 18 BauNVO)
2.1. Erdgeschossfußböden (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden (OKFF) baulicher Anlagen darf höchstens 50 cm über der Fahrbahnoberkante der erschließenden Straße in Höhe der Grundstückszufahrt liegen.

2.2. Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
Bezugspunkt für die Höhen baulicher Anlagen ist die Fahrbahnoberkante der erschließenden Straße, jeweils in Höhe der Grundstückszufahrt.

2.3. Trauf- und Firsthöhen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der Verlängerung der Wandaußenfläche und der Oberkante der Dachhaut, die Firsthöhe der oberste Abschluss der Dachhaut, bezogen auf die Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden (OKFF). Bei der Ermittlung der Firsthöhen bleiben Antennen, Schornsteine und sonstige Sonderbauteile unberücksichtigt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
In der offenen Bauweise (o) sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von maximal 50 m zulässig. Im WA 1 und WA 2 sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In Doppelhäusern ist höchstens eine Wohneinheit je Haushalte zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die Gebäude sind, dürfen die straßenseitigen Baugrenzen der jeweiligen Erschließungsstraße nicht überschreiten.

6. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für Einzelhausgrundstücke 650 m² und für Doppelhausgrundstücke 350 m² je Haushalte.

7. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)
7.1 Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken

Auf den privaten Grundstücken ist jeweils ein Baum als standortgerechtes Laubgehölz der Pflanzliste A- oder alternativ ein Obstbaum alter, regional typischer Sorten der Pflanzliste B zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anpflanzungen haben in der auf die Fertigstellung der Hauptgebäude folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) zu erfolgen.

Pflanzliste A:
Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Stieleiche (Quercus robur), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Winterlinde (Tilia cordata), Vogelkirsche (Prunus avium).

Pflanzliste B:
Apfelsorten, Jakobspfeil, Planekuchen, Bisterfelder Renette, Boskoop Rot, Bremer Doodappel, Finkenwerder Herbstprinz, Frank Cooper Prinzenapfel, Gelber Redwood, Grahams, Gafensteiner, Prinz, Holsteiner Cox, Birnsorten: Bürgermeisterbirne, Gute Graue und Ohnhüschchen.

Hinsichtlich der Pflanzenqualität sind folgende Mindestanforderungen zu beachten:
Die Bäume sind als Hochstamm mit 12 – 14 cm Stammumfang zu pflanzen.

7.2 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie gleichzeitig Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB)

Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie gleichzeitig Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der gesamte Baum- und Gehölzbestand gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu erhalten. Auf der Fläche sind ergänzend Gehölze der Pflanzliste C zu pflanzen, so das mind. 50% der Fläche mit Gehölzen bestanden ist. Innerhalb der festgesetzten Grünfläche ist eine unbefestigte Wegeverbindung zulässig. Düngemittel oder Pestizide dürfen auf der Fläche nicht ausgebracht werden.

Pflanzliste C:
Hainbuche (Carpinus betulus), Stieleiche (Quercus robur), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Feldahorn (Acer campestre), Eberesche (Sorbus aucuparia), Aspe (Populus tremula), Winterlinde (Tilia cordata), Vogelkirsche (Prunus avium), Eingriffliger Weibdorn (Crataegus monogyna), Schwarzer-Höhlener (Sambucus nigra), Hartnagel (Cornus sanguinea), Schehe (Prunus spinosa), Wildbirne (Pyrus pyraeaster), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Eononymus europaeus), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 84 NBauO)

1. Geltungsbereich
Nachstehende örtliche Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans BP Nr. 52 der Gemeinde Sittensen „Im kleinen Felde“ 1. Bauabschnitt.

2. Dächer
2.1. Dachneigung
Für die Hauptdachflächen der Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15 - 48 Grad zugelassen. Im WA 2 sind darüber hinaus auch Flachdächer zulässig.

Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO.

2.3 Dachgauben und Dachanschnitte
Die Gesamtlänge von Dachgauben oder Dachanschnitten darf insgesamt nicht mehr als 50% der Gesamtlänge der jeweiligen Dachseite betragen.

3. Stellplätze
Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen.

4. Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften
Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

HINWEISE

1. Artenschutz
Die Herstellung der Erschließungsstraßen und Bauflächen hat im Zeitraum zwischen dem 1. September und Ende Februar zu erfolgen. Alternativ können Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende September begonnen werden, wenn zuvor bei einer Begehung durch eine fachkundige Person festgestellt wird, dass in den Baulflächen keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden.

2. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde
Im Gebiet des Bebauungsplans werden archaische Funde in Form von Bodendenkmälern gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) vermutet. Nach § 13 des NDSchG bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist und bei genehmigungsfreien Vorhaben im Vorfeld separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind gemäß § 14 (1) NDSchG meldepflichtig. Die Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung über das weitere Vorgehen zu schützen.

3. Altablagerungen
Treten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage, so ist unverzüglich der Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Hopfengarten 2, 27356 Rotenburg (Wümme) zu benachrichtigen und die weiteren Arbeiten sind bis auf Weiteres einzustellen.

4. Kampfmittel
Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, zu informieren.

5. 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.

6. Baugrundstücke
Es wird darauf hingewiesen, dass die nicht überbaubaren Flächen von Baugrundstücken gem. § 9 Abs. 2 NBauO zu begrünen sind und nicht versiegelt werden dürfen. Die Anlage und flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen wie Steinen, Kies o. ä. ist daher unzulässig.

Gemeinde Sittensen

Bebauungsplan Nr. 52

„Im kleinen Felde“

Bauabschnitt 1

-mit örtlicher Bauvorschrift-

Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

Stand: 30.10.2019

Übersichtskarte mit der Abgrenzung des Geltungsbereichs M 1: 5000

