PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Tiste diesen Bebauungsplan Nr. 8 "Am Dorffeld III", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Tiste, den 27.08.2020

gez. Behrens L.S.
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Tiste hat in seiner Sitzung am 21.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Am Dorffeld III" (mit örtlichen Bauvorschriften) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist in der Zeit vom 20.07.2018 bis einschließlich 07.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Tiste, den 27.08.2020

gez. Behrens L.S.
Bürgermeister

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

©2018 **Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen**
Regionaldirektion Ostendorf

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 15.06.2018). 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.

Bremervörde, den 23.09.2020

gez. Reimer L.S.
Katasteramt

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 "Am Dorffeld III" (mit örtlichen Bauvorschriften) wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 92030 Fax: 04261 / 929390
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den 16.09.2020

gez. Diercks
Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Tiste hat in seiner Sitzung am 28.05.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 "Am Dorffeld III" (mit örtlichen Bauvorschriften) und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden in der Zeit vom 04.06.2020 bis einschließlich 16.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 "Am Dorffeld III" (mit örtlichen Bauvorschriften) und der Begründung haben vom 15.06.2020 bis einschließlich 15.07.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Tiste, den 27.08.2020

gez. Behrens L.S.
Bürgermeister

5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Tiste hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 "Am Dorffeld III" (mit örtlichen Bauvorschriften) und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden in der Zeit vom bis ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 "Am Dorffeld III" (mit örtlichen Bauvorschriften) und der Begründung haben bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Tiste, den

Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Tiste hat den Bebauungsplan Nr. 8 "Am Dorffeld III" (mit örtlichen Bauvorschriften) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.08.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Tiste, den 27.08.2020

gez. Behrens L.S.
Bürgermeister

7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 8 "Am Dorffeld III" (mit örtlichen Bauvorschriften) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.08.2020 im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 8 "Am Dorffeld III" (mit örtlichen Bauvorschriften) ist damit am 31.08.2020 rechtskräftig geworden.

Tiste, den 28.09.2020

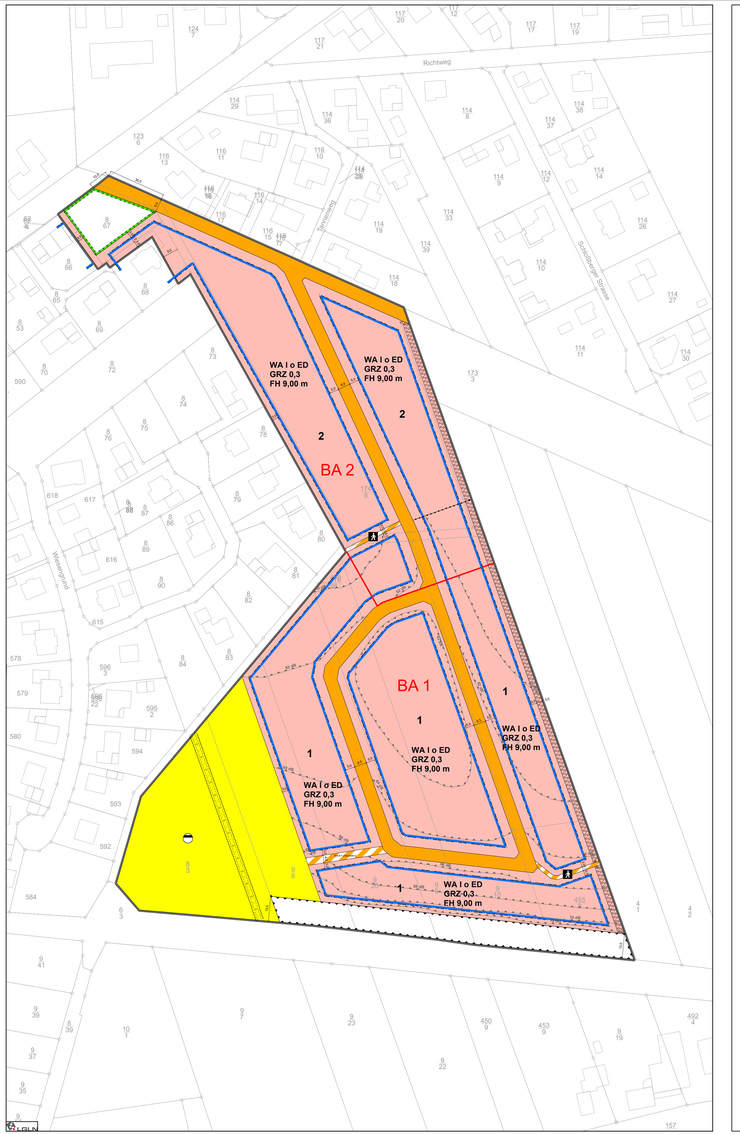
gez. Behrens L.S.
Bürgermeister

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

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 8 "Am Dorffeld III" (mit örtlichen Bauvorschriften) sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Tiste, den

Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG *(§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)*

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE *(§ 9 (1) NR. 3 BAUGB)*

In den Allgemeinen Wohngebieten muss die Grundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mindestens 700 m² bei Einzelhäusern und bei Doppelhäusern mindestens 500 m² je Doppelhaushälfte betragen.

3. NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN *(§ 9 (1) NR. 4 BAUGB)*

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

3.2 Die Zufahrtsbreite je Baugrundstück wird auf maximal 4,00 m beschränkt.

4. ZAHL DER WOHNUNGEN *(§ 9 (1) NR. 6 BAUGB)*

In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus und höchstens 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

5. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN *(§ 9 (1) NR. 25A BAUGB)*

5.1 Innerhalb der 3 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 2-reihige Baum-Strauchhecke anzupflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
Alnus glutinosa	Schwarzerle	2 j. v. S. 80/120
Carpinus betulus	Hainbuche	3 j. v. S. 60/100
Fraxinus excelsior	Esche	3 j. v. S. 80/120
Prunus avium	Vogelkirsche	3 j. v. S. 80/120
Prunus padus	Frühe Traubenkirsche	3 j. v. S. 80/120
Quercus robur	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
Corylus avellana	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	2 j. v. S. 60/100
Rhamnus frangula	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
Salix aurita	Ohrweide	1 j. v. S. 60/ 80
Salix cinerea	Grauweide	1 j. v. S. 60/ 80
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	2 j. v. S. 60/100

* 2) j. v. S. 80/120 = 2-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 80 - 120 cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,0 x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre lang mit einem Wildschutzzaun einzuzäunen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einzäunung des Allgemeinen Wohngebietes ist nur an der dem inneren Bereich des Plangebietes zugewandten Seite des Pflanzstreifens zulässig.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch die Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

5.2 In den Allgemeinen Wohngebieten ist pro Baugrundstück ein standortgerechter, gebietstypischer Laubbaum oder alternativ zwei Hochstamm-Obstbäume, aus anzupflanzenden Lokalsorten, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auswahl der Arten:

Laubbäume	
Quercus robur	Eiche
Alnus glutinosa	Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde

Obstbäume	
Apfel	
Altländer Pfannkuchen	Boskoop
Bremervörder Winterapfel	Finkenwerder Prinz
Holsteiner Cox	Jakob Lebel
Pflaumen, Zwetschen und Reneklouden	
Bühler Frühzwetsche	Hauszwetsche
Oullins Reneklode	Königin Victoria
Birnen	
Conferencebirne	Köstliche von Charneu
Petersbirne	Speckbirne
Süßkirschen	
Büttners Rote Knorpelkirsche	Gr. Prinzessinkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche	Kronprinz zu Hannover
Schneiders Späte Knorpelkirsche	Zum Feldes Frühe Schwarze

Die zu verwendende Pflanzqualität ist bei den Laubbäumen Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm. Die Obstbäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm zu verwenden. Die Bäume sind von den Grundstückseigentümern in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Wohngebäude zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung gemäß der obigen Artenliste und Pflanzqualität zu ersetzen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

6. FLÄCHE FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT *(§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)*

Innerhalb der, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese in einem Pflanzraster von 8 x 8 m anzulegen. Die Umsetzung erfolgt durch die Gemeinde Tiste in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und ist dauerhaft zu erhalten.

Bei der Anlage der Streuobstwiese sind Obstbäume regionaler Sorten der Qualität Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm zu verwenden. Als Anwuchshilfe ist jeder Hochstamm mittels zweier Anbindepfähle (inkl. Kokosstrick) zu fixieren und mit einem Verbissschutz zu versehen. Die Streuobstwiese ist als extensives Grünland, als Mähwiese mit 1 - 2 Mähterminen pro Jahr (1. Mahd nach dem 15.06.) zu nutzen. Das Mähgut ist abzufahren; mindestens eine Mahd innerhalb von 2 Jahren ist erforderlich. Eine Düngung des Grünlands ist nicht gestattet. Eine bedarfsgerechte Punkt-Düngung der Baumstandorte bleibt zulässig; ausgenommen ist eine Düngung mit Gülle, Klärschlamm und Gärresten/ Endprodukten aus Biogasanlagen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln aller Art ist nicht zulässig; in Einzelfällen ist das Einverständnis der Unteren Naturschutzbehörde vorher einzuholen. Die Streuobstwiese ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Bäume sind zu ersetzen.

7. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE *(§ 9 (1) NR. 21 BAUGB)*

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind zugunsten der Versorgungsträger und der Gemeinde festgesetzt.

8. IMMISSIONSSCHUTZ *(§ 9 (1) NR. 24 BAUGB)*

8.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein Lärmschutzwall entlang der Bahnstrecke mit einer Höhe von mindestens 3 m zu errichten.

Entlang des Lärmschutzwalles ist ein Wartungsweg für Pflege- und Instandhaltungsmaßnahmen mit einer Breite von ca. 3 m zulässig.

Der anzulegende Lärmschutzwall ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Sträucher		
Corylus avellana	Haselnuss	3 j. v. S. 80 /120
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80 /120
Prunus spinosa	Schlehe	1 j. v. S. 60 /100
Rhamnus frangula	Faulbaum	3 j. v. S. 80 /120
Rosa canina	Hundsrose	2 j. v. S. 60 / 80
Salix caprea	Salweide	1 j. v. S. 60 / 80
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60 /100

* 3 j. v. S. 80/120 = 3-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 80 - 120 cm

Pflanzverband: Pro 2 qm festgesetzter Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist ein Strauch zu pflanzen. Alle Straucharten sind in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre lang mit einem Wildschutzzaun einzuzäunen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch die Gemeinde Tiste in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

8.2 Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

Innerhalb eines Abstandes von 30 m zur südlichen Plangebietsgrenze sind im Obergeschoss zu öffnende Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nur an der nördlichen Fassade zulässig und der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen. In den mit § gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten ist für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen. In den mit 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind diese Maßnahmen nicht erforderlich.

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen je nach Außenlärmpegel die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für Wohnräume einhalten. Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baugebiet einzuhalten.

Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

9. BAUABSCHNITTE *(§ 9 (2) NR. 2 BAUGB)*

Die Grundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten dürfen im zweiten Bauabschnitt gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Ablauf von 10 Jahren nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in Anspruch genommen werden. Alle anderen Nutzungen im Bebauungsplan sind von dieser Regelung ausgenommen und dürfen vor Ablauf der Frist beansprucht bzw. durchgeführt werden. Im Rahmen der Grundstücksaufteilung darf die festgesetzte Bauabschnittsgrenze um bis zu 5 m überschritten werden. Die Anpflanzungen im Sinne der Textlichen Festsetzung Nr. 5 müssen jeweils nur für den beanspruchten Bauabschnitt umgesetzt werden. Eine vorzeitige Inanspruchnahme des zweiten Bauabschnittes ist mit dem Landkreis Rotenburg (Wümme) abzustimmen. Die Inanspruchnahme der Bauabschnitte kann auch in umgekehrter Reihenfolge erfolgen.

10. ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die externen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 6/1, 7/1 und 187/8 der Flur 3 in der Gemarkung Tiste sowie auf dem Flurstück 246/65 der Flur 6 in der Gemarkung Heidenau sind dem Plangebiet zugeordnet.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. DÄCHER *(§ 84 (3) NR 1 NBAUO)*

In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur (mit Ausnahme von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen gemäß § 12 BauNVO und Wintergärten) nur Dächer mit Dacheindeckungen in den Farben rot, rotbraun, anthrazit und schwarz zulässig.

2. GEBÄUDEHÖHE *(§ 84 (3) NR 1 NBAUO)*

2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Höhe baulicher Anlagen eine Firsthöhe (FH) von 9,00 m nicht überschreiten. Abweichend von der festgesetzten Firsthöhe beträgt die maximal zulässige Höhe der Oberkante (OK) bei Flachdächern 7,50 m.

2.2 Die Oberkante der Erdgeschossfußböden (OKFF) darf eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.

2.3 Bezugspunkt für die maximal zulässige FH, OK und OKFF ist die endgültige Fahrbahnoberkante der an das Grundstück angrenzenden Straße, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

3. ANZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE *(§ 84 (1) NR 2 NBAUO)*

Es sind mindestens zwei Pkw-Stellplätze pro Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

HINWEIS: ORDNUNGSWIDRIGKEITEN *(§ 80 (3) & (5) NBAUO)*

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

HINWEISE

1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

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

2. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

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.

3. SICHTFELDER

An Knotenpunkten mit übergeordneten Straßen sind für den wartepflichtigen Kraftverkehr entsprechende Sichtfelder gemäß RASt 06 von jeder Sichtbehinderung über 0,80 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante, freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Einzelbäume, deren Kronenansatz eine Höhe von 2,50 m nicht unterschreitet.

4. ALTLASTEN

Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) hat derzeit keine Hinweise auf Altlasten oder Verdachtsflächen im Plangebiet. Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Staßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

5. KAMPFMITTEL

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

6. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

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 Auftagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

7. EINSICHTNAHME IN DIN-VORSCHRIFTEN

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" ist im Beuth Verlag / Berlin erschienen und in der Fassung von Juli 2016 als technische Baubestimmung durch das niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen und Gesundheit bekannt gegeben (Nds. Ministerialblatt 2019, S. 83). Die DIN 4109 kann auch im Rathaus der Samtgemeinde Sittensen, Bauamt, Am Markt 11, 27419 Sittensen, eingesehen werden.

8. NICHT ÜBERBAUTE FLÄCHEN VON BAUGRUNDSTÜCKEN

Es wird darauf hingewiesen, dass die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken gemäß § 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.

9. BELANGE DES ARTENSCHUTZES

Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. können diese vermieden werden. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) durchzuführen und über eine Begehung der Baufläche vor Baubeginn sicherzustellen ist, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — **Allgemeine Wohngebiete** *(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (2) Nr. 3 BauNVO, § 4 BauNVO)*

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ — **Grundflächenzahl als Höchstmaß** *(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (3) Nr. 1 BauNVO)*

I — **Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß** *(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (3) Nr. 2 BauNVO)*

FH — **Firsthöhe als Höchstmaß** *(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (3) Nr. 4 BauNVO)*

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — **Offene Bauweise** *(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (1) BauNVO, § 22 (2) BauNVO)*

ED — **Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig** *(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)*

Baugrenze *(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (1) BauNVO, § 23 (3) BauNVO)*

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen *(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)*

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung *(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)*

A — **Hier: Fuß- und Radweg**

WARTUNGSWEG — **Hier: Wartungsweg**

5. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Flächen für die Abwasserbeseitigung *(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)*

Hier: Oberflächenwasserbeseitigung

6. Hauptversorgungsleitungen

Unterirdische Gasleitung *(§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)*

7. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

Maßnahmenflächen *(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)*

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern *(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)*

8. Sonstige Planzeichen

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

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen *(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)*

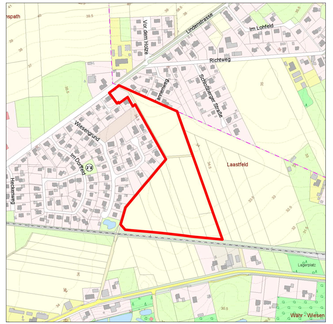
Hier: Lärmschutzwall (s. textliche Festsetzung Nr. 8.1)

65 dB - 72 dB — **Hier: Außenlärmpegel (s. textliche Festsetzung Nr. 8.2)**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches *(§ 9 (7) BauGB)*

BA 1 / BA 2 — **Gekennzeichnete Baubauschnitte** *(§ 2 (2) PlanZv)*

1 / 2 — **Gliederung von Flächen (s. textliche Festsetzung Nr. 8.2)** *(§ 2 (2) PlanZv)*



Übersichtsplan aus der AK 5 (1:5.000)

Gemeinde Tiste

Bebauungsplan Nr. 8

„Am Dorffeld III"
(mit örtlichen Bauvorschriften)
- Abschrift -

N
1:1.000

Stand: 07.08.2020

0 25 50 100 Meter