

## Präambel und Ausfertigung

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 (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Sittensen diesen Bebauungsplan Nr. 56 „Zum Fahnenholz“, bestehend aus der Planzeichnung mit Planzeichenerklärung, den textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Sittensen, den .....  
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am **12.12.2019** die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 56 „Zum Fahnenholz“ 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: © 2020  
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht wirtschaftliche Zwecke gestattet.  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze (Stand vom **08.09.2020 / Az. L4-220/2020**, mit Ergänzung der neuen Flurstücke vom **22.03.2021**) 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 .....  
Regionaldirektion Otterndorf - Katasteramt Bremervörde

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 56 „Zum Fahnenholz“ 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 .....  
Planverfasser

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**  
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom **25.02.2021** bis **25.03.2021** gemäß amtlicher Bekanntmachung vom **10.02.2021**.

Sittensen, den .....  
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am **29.07.2021** dem Bebauungsplan Nr. 56 „Zum Fahnenholz“ sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ 2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 56 „Zum Fahnenholz“, die Begründung und die verfügbaren umweltbezogenen Informationen haben vom \_\_\_\_\_ 2021 bis einschließlich \_\_\_\_\_ 2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Sittensen, den .....  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Sittensen hat nach Prüfung aller Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan Nr. 56 „Zum Fahnenholz“ mit textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften 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 Bebauungsplan Nr. 56 „Zum Fahnenholz“ in Kraft.

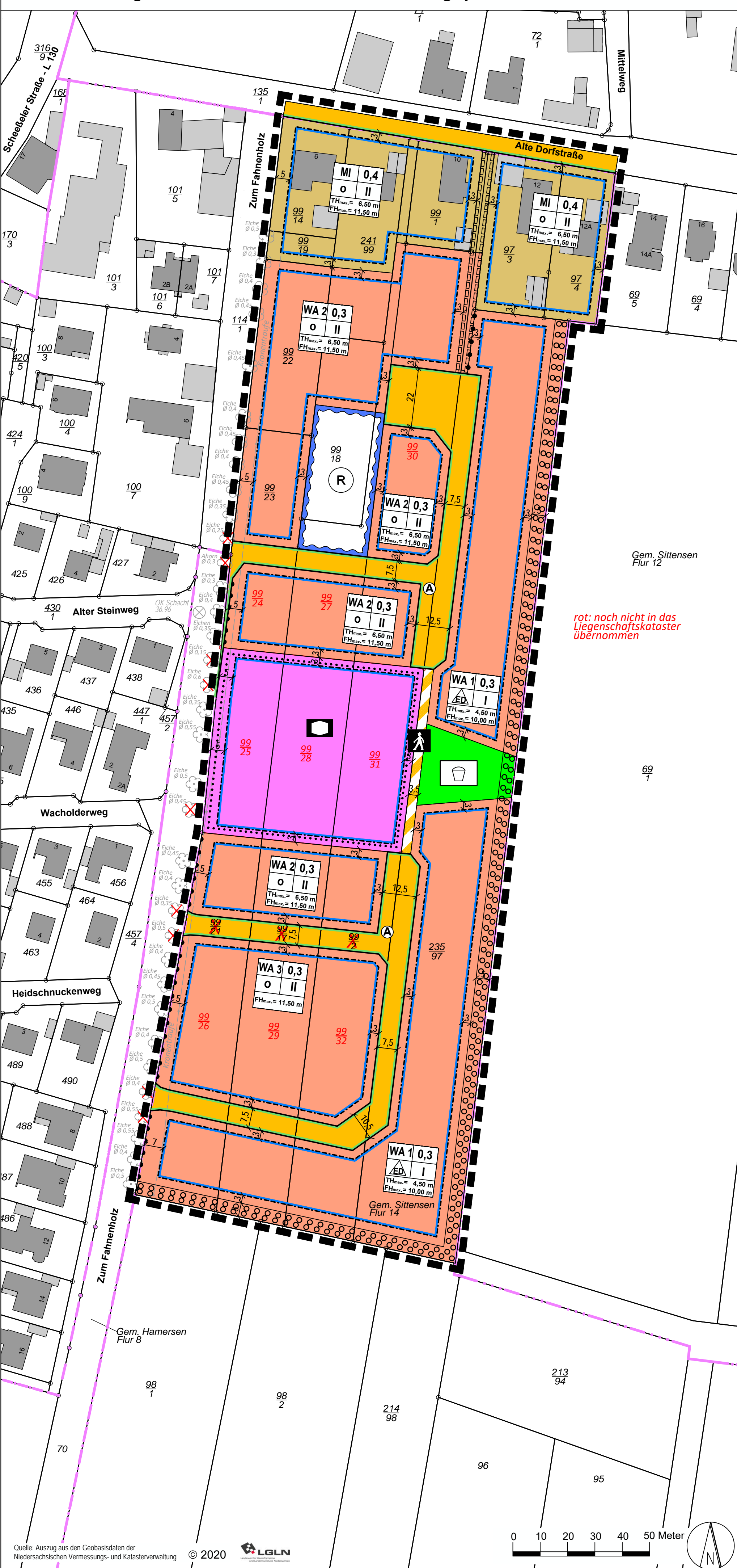
Sittensen, den .....  
Bürgermeister

**Verletzung von Vorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 56 „Zum Fahnenholz“ sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Sittensen, den .....  
Bürgermeister

## Planzeichnung M 1:1.000

## Bebauungsplan Nr. 56 "Zum Fahnenholz"



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017.

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung Nutzungsschablone:

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

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- 0,3** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH<sub>max</sub>** max. zulässige Traufhöhe
- FH<sub>max</sub>** max. zulässige Firsthöhe

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

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

### 4. Flächen für den Gemeinbedarf

- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Hier: Kindertagesstätte

### 5. 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)
- Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- Abholstelle für Hausmüll und andere Wertstoffe

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

- Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

### 7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Regenrückhaltebecken

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

### 9. 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)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

### 9. Kenzeichnungen ohne Normcharakter

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden
- Bemaßung in Metern
- Gemeindegrenze
- Flurgrenze
- Geländehöhe [m] ü. NNH (Bezugspunkt Höhe Alter Steinweg)
- Baumbestand
- zu fallende Bäume

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

- 1.1. Allgemeine Wohngebiete (§ 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.
- 1.2. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)**  
Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Vergnügungstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

### 2. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ ist die Errichtung einer Kindertagesstätte mit ggf. erforderlichen Nebenanlagen und Außenbereich zulässig. Eine Nutzung zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken außerhalb bzw. ergänzend zum Betrieb der Kindertagesstätte ist zulässig.

### 3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 u. 18 BauNVO)

**3.1. 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.

### 3.2. Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugspunkt für die Höhen baulicher Anlagen ist die Fahrbahnoberkante der erschließenden Straße, jeweils in Höhe der Grundstückszufahrt. Sind mehrere Zufahrten von einer Straße erforderlich, so ist festzulegen, welche Zufahrt für die Ermittlung des Bezugspunktes heranzuziehen ist. Die Lage der Zufahrten ist auf das vorhandene Erschließungskonzept abzustimmen.

### 3.3. 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.

### 4. 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 sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

### 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind in Einzelhäusern höchstens zwei Wohneinheiten zulässig. In Doppelhäusern ist höchstens eine Wohneinheit je Haushälfte zulässig. Im WA 2 und WA 3 sind maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

### 6. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Im WA 1, WA 2 und WA 3 dürfen Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die Gebäude sind, die straßenseitigen Baugrenzen der jeweiligen Erschließungsstraße sowie der Straße „Zum Fahnenholz“ nicht überschreiten. Entlang der Straße „Zum Fahnenholz“ sind Stellplätze nur im Abstand von 5 m zum Baumstamm der Bestandsbäume zulässig.

### 7. Mindestgrundstückgröße (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstückgröße beträgt für Einzelhausgrundstücke 600 m<sup>2</sup> und für Doppelhausgrundstücke 350 m<sup>2</sup> je Haushälfte.

### 8. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a und 25b BauGB)

**8.1. Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken**  
Auf den privaten Grundstücken ist aus gestalterischen Gründen jeweils ein regionaltypischer hochstammiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür geeignet sind Bäume der Pflanzliste des Maßnahmenblattes VI b „Einzelbäume (Obstbäume)“ des Landkreises Rotenburg (Wümme), das der Begründung als Anlage beigefügt ist. Dies können z. B. sein:

Altälder Plannekkuchen, Boskoop, Bremervörder Winterapfel, Finkenwerder Prinz, Holsteiner Cox.  
Die Anpflanzungen haben in der auf die Fertigstellung der Hauptgebäude folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) zu erfolgen. Die Bäume sind als Hochstamm mit 10 – 12 cm Stammumfang in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Wohngebäude zu pflanzen.

### 8.2. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen ist auf 5 m Breite eine 3-reihige Hecke anzulegen. Zu verwenden sind Gehölze der Pflanzliste des Maßnahmenblattes V „Feldhecke“ des Landkreises Rotenburg (Wümme), das der Begründung als Anlage beigefügt ist. Dies können z. B. sein: Hainbuche (Carpinus betulus), Stieleiche (Quercus robur), Vogelkirsche (Prunus avium), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Faulbaum (Rhamnus frangula). Die Pflanzqualität der Sträucher soll je nach Art und Größe betragen: baumartige Gehölze als leichte Heister 100- 150 cm, strauchartige als verpfanzte Sträucher 60 -100 cm, ggf. Hochstämme (Stammumfang 10 -12 cm). Die Anpflanzung ist zu sichern, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. In Höhe des ausgewiesenen Spielplatzes ist eine fußläufige Wegeverbindung mit wassergebundener Decke zulässig. Zum Schutz vor Verbis ist die Anpflanzung mit einem 1,60 m hohen Knotengeflechtzaun einzuzäunen, der nach 5 -8 Jahren zu entfernen ist.

### 9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die als GFL bezeichnete Flächen ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wie folgt zu belasten:

- Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit;
- Fahrrecht zugunsten der unmittelbar angrenzenden Grundstückseigentümer und Nutzer
- Leitungs- und Fahrrecht zugunsten der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger.

### 10. Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das festgesetzte Regenrückhaltebecken (RRB) ist naturnah auszugestalten. Die Sohle ist nicht zu versiegeln. Eine Versiegelung ist lediglich im Bereich der Zufahrt und der Absetzzone zulässig. Die Fläche des Regenrückhaltebeckens wird der freien Sukzession überlassen und nur einmal im Oktober jedes Jahres gemäht.

### 11. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderliche Ausgleichsmaßnahme wird auf zwei externen Ausgleichsflächen durchgeführt. Eine Ersatzmaßnahme („Kompensationsfläche Sittensen“) erfolgt mit einem Flächenanteil von 0,45 ha in der Gemarkung Sittensen, Flur 4, Flurstück 7/1. Eine weitere Ersatzmaßnahme („Kompensationsfläche Wohnste“) für einen Flächenanteil von 0,48 ha wird auf einer Fläche der Samtgemeinde in der Gemeinde Wohnste, Flur 6, Flurstück 15/3 durchgeführt. Beide Ausgleichsflächen werden dem Bebauungsplan zugeordnet.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 84 NBauO)

- Geltungsbereich**  
Nachstehende örtliche Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 „Zum Fahnenholz“ der Gemeinde Sittensen.
- Dächer (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**  
**2.1. Dachneigung**  
Für die Hauptbaukörper der Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15 - 48 Grad zugelassen. Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO.  
**2.2. Dachgauben und Dacheinschnitte**  
Die Gesamtlänge von Dachgauben oder Dacheinschnitten darf insgesamt nicht mehr als 50% der Gesamtlänge der jeweiligen Dachseite betragen.
- Stellplätze (gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)**  
Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen.
- 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

- 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 Bauflächen keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden.
- Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde**  
Im Gebiet des Bebauungsplans werden archaische Funde in Form von Bodendenkmälen 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.

- Altablagerungen**  
Treteln 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.
- 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.

- 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.

- 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 flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen, wie Steinen, Kies o.ä. ist daher unzulässig.
- Erhaltung von Bäumen**  
Der Baumbestand entlang der Straße Zum Fahnenholz ist, mit Ausnahme der gekennzeichneten zu fallenden Bäume, zu erhalten. Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelbereich zu sichern und zu schützen. Erforderliche Entnahmen im Zuge weiterer Erschließungsarbeiten sind im Vorfeld mit der Gemeinde Sittensen abzustimmen. Es ist an geeigneter Stelle im Straßenraum Ersatz gleicher Art mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu schaffen.

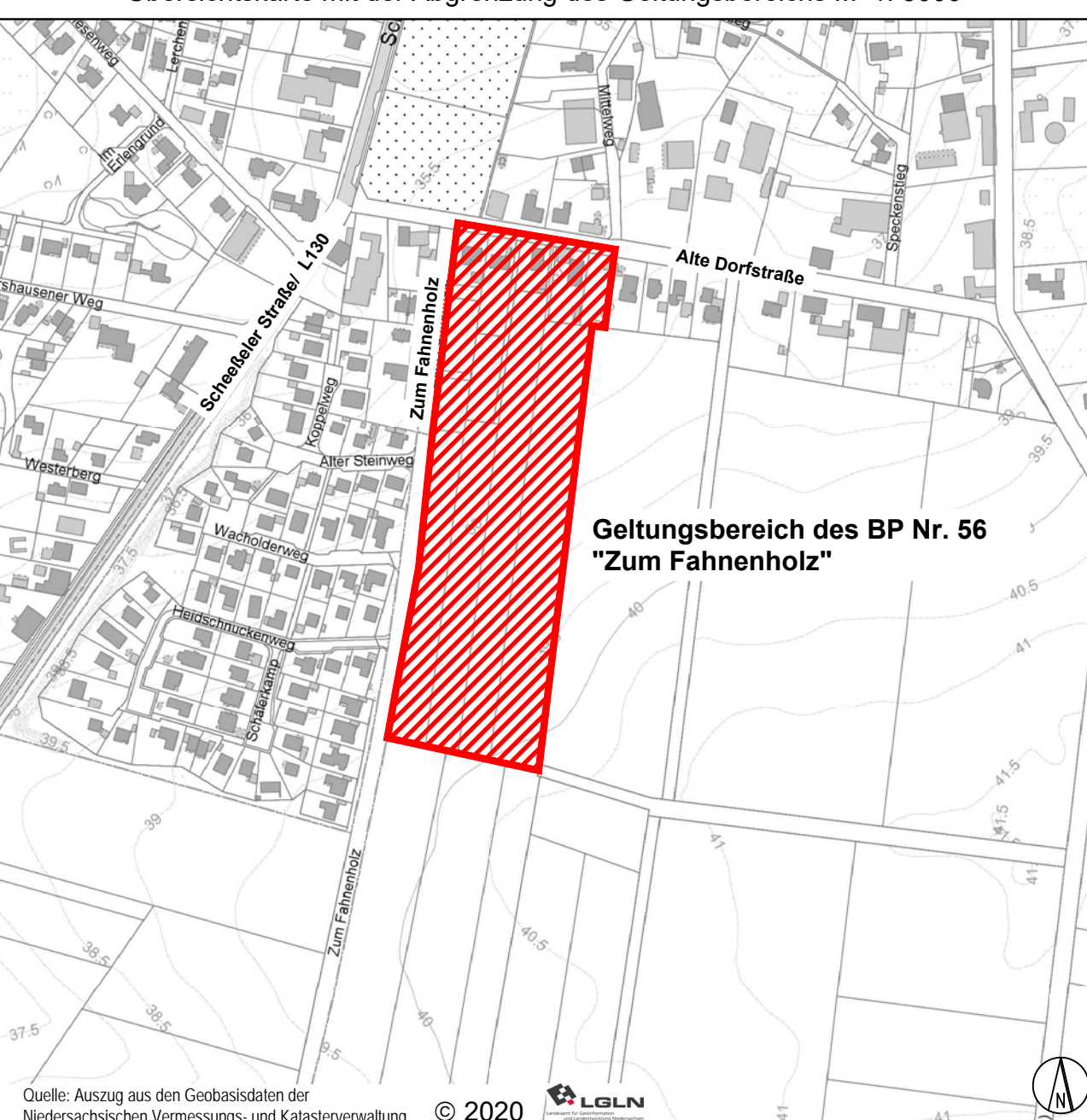
## Gemeinde Sittensen Bebauungsplan Nr. 56 „Zum Fahnenholz“ -mit örtlicher Bauvorschrift-

### Entwurf

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

Stand: 04. August 2021

### Übersichtskarte mit der Abgrenzung des Geltungsbereichs M 1: 5000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020 LGLN