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 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Neue Ortsmitte-Süd" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Sittensen, den .....

.....
Bürgermeister

Verfahrenvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Neue Ortsmitte-Süd" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sittensen, den .....

.....
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: M. 1:1.000
Gemeinde: Sittensen
Gemarkung: Sittensen
Flur: 2

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

© 2022 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung 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 **25.07.2022**).
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 Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf
-Katasteramt Bremervörde-

Bremervörde,den .....

.....
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 "Neue Ortsmitte-Süd" wurde ausgearbeitet von der Sweco GmbH, Hamburg.

Hamburg, den .....

.....
(Planverfasser)

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom .....
bis ..... durchgeführt.

Im selben Zeitraum fand, mit Schreiben vom ..... , die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB statt.

Sittensen, den .....

.....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 "Neue Ortsmitte-Süd" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom ..... bis .....
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4 Abs.2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang
in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Sittensen, den .....

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Sittensen hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 "Neue Ortsmitte-Süd" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sittensen, den .....

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 "Neue Ortsmitte-Süd" ist am .....
bekannt gemacht worden.
Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 "Neue Ortsmitte-Süd" ist damit am .....
rechtsverbindlich geworden.

Sittensen, den .....

.....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 "Neue Ortsmitte-Süd" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans gem. § 215 (1) BauGB nicht geltend gemacht worden.

Sittensen, den .....

.....
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

1.1.1 Im Urbanen Gebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 2 bzw. Abs. 3 BauNVO nicht bzw. auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.2 Aus besonderen städtebaulichen Gründen sind Gewerbebetriebe im Plangebiet nicht zulässig soweit sie den nachfolgenden Nutzungen entsprechen: Spielhallen, Spielkasinos und Spielbanken, Wettbüros, alle Arten von Diskotheken und Nachtlokalen, wie Variétés, Nacht- und Tanzbars, alle anderen Tanzlokale und -cafés, Stripteaselokale und Sex-Kinos einschließlich der Lokale mit Video-Kabinen sowie Einrichtungen, die Film- bzw. Video-Vorführungen mit sexuellem Charakter wie z.B. Sexkinos und Räumlichkeiten mit entsprechenden Videovorführungen aufweisen, Bordelle und bordellähnliche Betriebe (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

1.1.3 Im urbanen Gebiet sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss ausgeschlossen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

2.1.1 Für das Urbane Gebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 Im Urbanen Gebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Im Urbanen Gebiet ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es sind Gebäudelängen auch über 50 m zulässig.

3.2 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.

4 Garagen, Carports und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Im Urbanen Gebiet 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.

5 Sockelhöhen

5.1 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.

6 Immissionsschutz

6.1 Im Urbanen Gebiet ist für Außenbereiche von Wohnungen mit direkt zu der L 130 ausgerichteten Fassaden entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.

6.2 Im Urbanen Gebiet 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.

6.3 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	Büroräumen 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.

6.4 Von der vorgenannten Festsetzung (Nr. 6.3) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

6.5 Im Urbanen Gebiet sind die gewerblichen Aufenthaltsräume - hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume - durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.

6.6 Vor den Fenstern von im Nahbereich der L 130 bis zu 100 m südlich und nördlich der signalisierten Kreuzung mit der L 142 gelegenen, zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume sind bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.

7 Naturschutz

7.1 Für jeden gefällten Baum sind zwei Ersatzpflanzungen mit geeigneten Baumarten z.B.: Tilia cordata (Winterlinde), Quercus robur (Stieleiche) in einer Pflanzqualität von mind. Hochstamm, 3 x v. m. B., StU 14-16 vorzunehmen.

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 in Gebäuden oder Bäumen sind vier Ersatzquartiere für Fledermäuse im Sommer vor dem Gebäudeabriss bzw. vor der Baumfällung, spätestens im August, in der Umgebung vorzugsweise im Bereich der Osteniederung, an geeignete Gebäude bzw. Bäume anzubringen.

8 Örtliche Bauvorschriften

8.1 Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen
Für die Dächer der Hauptgebäude im Urbanen Gebiet sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25°-45° zulässig.

8.2 Anforderungen an die Gestaltung der Dachdeckung
Für die Deckung der Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer sind nur nichtglänzende Dachdeckungen aus gebranntem Ton oder Beton in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig.

8.3 Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden
Die Fassaden der Hauptgebäude sind als Verblendmauerwerk in roten bis rotbraunen Farbtönen auszuführen. 50% der gesamten Fassadenflächen des jeweiligen Hauptgebäudes dürfen auch in anderen Materialien gestaltet sein.

8.4 Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen
Die Errichtung oder Änderung von Werbeanlagen und Warenautomaten bedürfen einer Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde. Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

9 Hinweise

9.1 Rechtswirkung
Mit Bekanntwerden dieses Planes treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung des bisherigen Bebauungsplans außer Kraft.

9.2 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.

9.3 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.

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

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

9.6 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.

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

9.8 Zeichnerischer Hinweis: Lärmpegelbereiche
Die innerhalb der Immissionstechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 51 „Neue Ortsmitte-Süd" der Gemeinde Sittensen (vgl. LÄRMKONTOR 2019, Anlage 3a des Gutachtens) festgestellten „Außenlärmpegel für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können gem. DIN 4109-2:2018-01: 4.4.5", werden als zeichnerischer Hinweis in den Bebauungsplan übernommen und entsprechend gekennzeichnet.

Zeichnerische Festsetzungen — Maßstab 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
© 2022 LGLN

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021

Baunutzungsverordnung (BauNVO): *Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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): *Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege*
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

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

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Planzeichenerklärung

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

MU — Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

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

z.B. 0,8 — Grundflächenzahl

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse

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

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

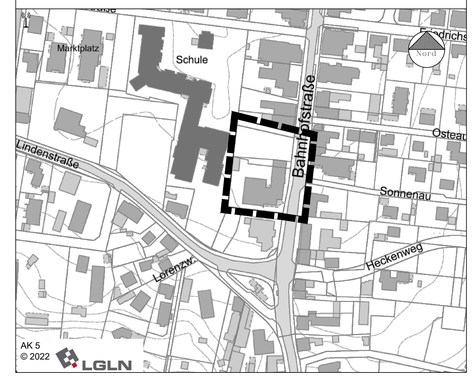
Sonstige Planzeichen

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

Hinweis

LPB I LPB II — Lärmpegelbereiche

Übersichtskarte — M. 1:2.500



Gemeinde Sittensen

Samtgemeinde Sittensen
Landkreis Rotenburg (Wümme)

Bauvorhaben: 1. Änderung des BEBAUUNGSPLAN Nr. 51 "Neue Ortsmitte-Süd"

- mit örtlicher Bauvorschrift
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB
- Bebauungsplan gem. § 13 b BauGB, Einbeziehung von Außenbereichsflächen

Datum: 16.09.2022
Maßstab: 1 : 1.000
Interner Vermerk:
Planstand: ENTWURF

Planverfasser:

Projektleitung:	Bearbeitung:	CAD-Bearbeitung:	geprüft:	Projekt-Nr.:	Projekt-Datei:
M. Vahldiek	M. Vahldiek	W. Böschen		0310-22-007	220829-BP_51-1AE-Entwurf-Bs.dwg

SWECO
Sweco GmbH - **Ressort Stadtplanung und Regionalentwicklung**
D-28359 Bremen, Karl-Ferdinand-Braun-Straße 9, - Telefon +49 421 2032-6
D-20097 Hamburg, Beim Strohhause 31, - Telefon +49 40 6077406-0