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 "Neue Ortsmitte-Süd" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Sittensen, den **13.12.2019** — **gez. Miesner** Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE
Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am **19.05.2016** die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 "Neue Ortsmitte-Süd" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **14.11.2017** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sittensen, den **13.12.2019** — **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 **15.03.2021** — **gez. Reimer** (Unterschrift)

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

Hamburg, den **11.03.2021** L.S. — **gez. i.V. Landau** (Planverfasser)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am **03.07.2019** dem Entwurf 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 **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 **13.12.2019** — Der Gemeindedirektor **gez. Miesner**

Erneute Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am **24.10.2019** dem aufgrund von Stellungnahmen aus der ersten öffentlichen Auslegung geänderte Entwurf 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 **25.10.2019** ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom **08.11.2019** bis **21.11.2019** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sittensen, den **13.12.2019** — Der Gemeindedirektor **gez. Miesner**

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Sittensen hat den Bebauungsplan Nr. 51 "Neue Ortsmitte-Süd" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **12.12.20219** als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sittensen, den **13.12.219** — Der Gemeindedirektor **gez. Miesner**

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. 51 "Neue Ortsmitte-Süd" ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB nicht genehmigungspflichtig.
Der Bebauungsplan Nr. 51 "Neue Ortsmitte-Süd" ist am **29.02.2020** bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 51 "Neue Ortsmitte-Süd" ist damit am **29.02.2020** rechtsverbindlich geworden.

Sittensen, den **30.03.2021** — Der Gemeindedirektor **gez. Miesner**

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

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

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

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 Steinkonzentra- tionen, 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.
Vor Beginn von Gebäudeabrissen ist eine Kontrolle der Dächer und Dachböden durch einen geeigneten Fachmann vorzunehmen, um ein Vorkommen artenschutzrelevanter Arten wie Vögel und Fledermäuse ausschließen zu können.

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

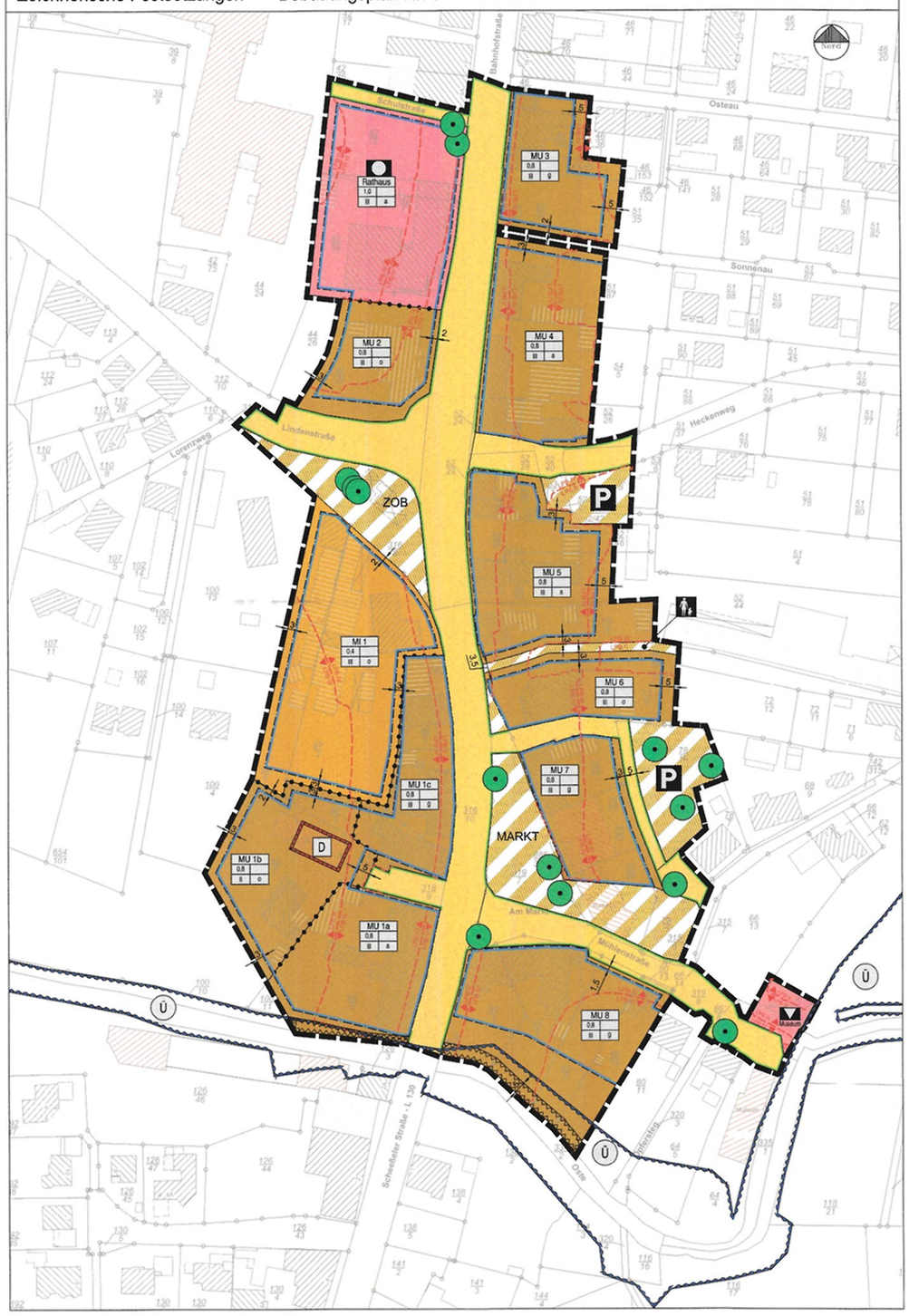
6. Altablagerungen und Altstandorte
Im Plangebiet sind zurzeit weder gefahrenverdächtige bzw. kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch sind Altablagerungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Sollten bei den ge- planten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerunen bzw. Altstandorte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

7. Bodenschutz
Auf unbefestigten Flächen sind lastenverteilende Maßnahmen (z.B. Einsatz von Baggermatten, Stahl- platten 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.

Zeichnerische Festsetzungen - Bebauungsplan Nr. 51 "Neue Ortsmitte-Süd"

Maßstab 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

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

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- MU — Urbane Gebiete (§ 6a 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
- g — Geschlossene Bauweise
- a — Abweichende Bauweise
- Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- **Rathaus**
- **Museum**

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Öffentliche Parkfläche
- Fußweg
- MARKT — Marktplatz
- ZOB — Zentraler Busbahnhof

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen f. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs.1 BauGB)

- Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- 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. **MU 1** — Kennzeichnung der Gebiete

Nachrichtliche Übernahmen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)

- Ü — Überschwemmungsgebiet

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

- Umgrenzung von Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Hinweis

- LärmPB — Lärmpegelbereiche

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb des Mischgebietes (MI)
Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen
Nr. 6: Gartenbaubetriebe
Nr. 7: Tankstellen
Nr. 8 Vergnügungsstätten
sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO innerhalb des Mischgebietes (MI) nicht zulässig.

1.2 Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb des Mischgebietes (MI)
Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO in Mischgebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO innerhalb des Mischgebietes (MI) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen innerhalb des Mischgebietes (MI)
Innerhalb des Mischgebietes (MI) ist die Erweiterung, Änderung und Erneuerung des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes ausnahmsweise zulässig, wenn hierdurch keine Störungen der Nachbarschaft verursacht werden.

1.4 Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Urbanen Gebieten (MU)
Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO in Urbanen Gebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
Nr. 1: Vergnügungsstätten
Nr. 2: Tankstellen
sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in den Urbanen Gebieten MU 1a bis MU 8 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.5 Ausnahmsweise zulässige Nutzung innerhalb des Urbanen Gebietes MU 4
Innerhalb des MU 4 ist die Erweiterung, Änderung und Erneuerung des vorhandenen Tischlereibetriebes ausnahmsweise zulässig, wenn hierdurch keine Störungen der Nachbarschaft verursacht werden.

1.6 Unzulässigkeit bestimmter Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO
Aus besonderen städtebaulichen Gründen sind Gewerbebetriebe gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO im Plangebiet nicht zulässig soweit sie den nachfolgenden Nutzungen entsprechen: Spielhallen, Spielkasinos und Spielbanken, Wettbüros, alle Arten von Diskotheken und Nacht- lokalen, wie Varietés, Nacht- und Tanzbars, alle anderen Tanzlokale und -cafés, Striptease- lokale 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.
Der Betrieb einer kulturellen Begegnungsstätte bzw. eines Veranstaltungszentrums innerhalb des MU 1a ist zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 und § 21a BauNVO)

2.1 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.

2.2 In den Urbanen Gebieten MU 1a und MU 8 sind Garagengeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen. Zulässig sind ausschließlich Stellplätze, Garagen und zugehörige Nebenanlagen. Diese Regelung beschränkt sich auf maximal ein Garagengeschoss.

3. Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen

3.1 Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rathaus"
Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rathaus" sind Nutzungen des Rathausgebäudes sowie der Freiflächen zu sonstigen sozialen und kulturellen Zwecken zulässig.
Zudem sind bauliche Anlagen zulässig, die schulischen oder sonstigen sozialen und kulturellen Zwecken dienen.
Zulässig sind auch Stellplätze, Garagen und Zubehöranlagen (Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO entsprechend) auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

3.2 Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Museum".
Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Museum" sind Nutzungen des Museumsgebäudes sowie der Freiflächen zu sonstigen sozialen und kulturellen Zwecken zulässig.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

4.1 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rathaus" gilt die abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind.

4.2 In den Urbanen Gebieten MU 1a, MU 4 und MU 5 gilt die abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Maßgabe, dass auch Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen von mehr als 50 m Länge zulässig sind.
Für Gebäude, die in erster Reihe zur Landesstraße 130 angeordnet sind, gelten innerhalb der Baugrenzen die Vorschriften der geschlossenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO.
Die Änderung oder Erweiterung vorhandener Gebäude oder Gebäudeteile, die nicht den Vorschriften gem. Satz 1 und Satz 2 entsprechen, ist ausnahmsweise zulässig, wenn hierdurch keine Störungen der Nachbarschaft verursacht werden.

5. 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.

6. 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.

7. 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 einzig im Mischgebiet MI 1 um bis zu 50 % zulässig.

8. Bauliche Anlagen auf Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8.1 Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „ZOB":
Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „ZOB" ist, neben der Nutzung als Straßenverkehrsfläche mit der Zulässigkeit zweckentsprechender Anlagen, die Errichtung von Wetterschutzüberdachungen und sonstigen der Zweckbestimmung dienenden baulichen Anlagen (wie z.B. Sitzgelegenheiten und sonstige Warteplätze, Fahrradabstellplätze, Informations- und Anzeigetafeln, Abfallentsorgungsbehälter, Abstellräume, technische Einrichtungen, Wasserspiele und WC-Anlagen) zulässig.

8.2 Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „MARKT":
Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „MARKT" ist die Nutzung als Marktplatz für z.B. Wochenmärkte und als Festplatz für öffentliche Veranstaltungen zulässig. Zweckentsprechende ¹liegende Bauten, Flächen für Spiel- und Aufenthaltszonen einschließlich Außenbewirtung durch angrenzende Betriebe, die Errichtung von Wetterschutzüberdachungen und sonstige der Zweckbestimmung dienende bauliche Anlagen (wie z.B. Sitzgelegenheiten und sonstige Warteplätze, Fahrradabstellplätze, Informations- und Anzeigetafeln, Abfallentsorgungsbehälter, Abstellräume, technische Einrichtungen und Wasserspiele) sind zulässig.

9. Immissionsschutz

9.1 Festsetzung zu Wohnhäusern mit direkt zu der L 130 ausgerichteten Fassaden:
In den Gebieten MI 1, MU 1a und 1c sowie MU 2 bis MU 8 ist für einen Außenbereich einer Wohnung 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.

9.2 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.

9.3 Festsetzungen zum konstruktiven Schallschutz:

9.3.1 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.

9.3.2 Von der Festsetzung (Nr. 9.3.1) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

9.4 Festsetzung zu gewerblichen Aufenthaltsräumen und Büros:
In den Gebieten MI 1, MU 1a und 1c sowie MU 2 bis MU 8 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.

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

10. Naturschutz

10.1 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.

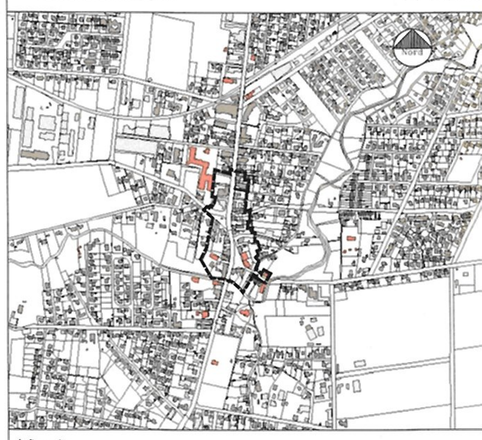
10.2 Es werden insgesamt 14 Bäume zum Erhalt festgesetzt. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind bei Abgang durch standortgerechte, heimische Laubbaumarten zu ersetzen. Für jeden gefällten Baum sind zwei Ersatzpflanzungen mit geeigneten Baumarten z.B.: Tilia cordata (Winterlinde), Quercus robur (Stileiche) in einer Pflanzqualität von mind. Hochstamm, 3 x v. m. B., StU 14-16 vorzunehmen.

10.3 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.

10.4 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.

Übersichtskarte

1 : 10.000



Auftraggeber:
Gemeinde Sittensen
Samtgemeinde Sittensen
Landkreis Rotenburg (Wümme)

Bauvorhaben:
BEBAUUNGSPLAN Nr. 51
"Neue Ortsmitte-Süd"

Datum:	27.11.2019
Maßstab:	1 : 1.000
Interner Vermerk:	
Planstand:	ABSCHRIFT

Planverfasser:	Projektleitung:	Projektbearb.:	CAD-Bearb.:	geprüft:	Projekt.-Nr.:	Projekt-Datei:
SWECO	C. Tönsing	C. Treber	W. Böschen		0310-16-028	

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