PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Sittensen diesen Bebauungsplan Nr. 53 „Südlich Lindenstraße", bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Sittensen, den

Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Südlich Lindenstraße" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sittensen, den

Gemeindedirektor

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

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

©2023
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf

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

Scheeßel, den

Öff. best. Verm.-Ing.

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 53 „Südlich Lindenstraße" wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den

Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 53 „Südlich Lindenstraße" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sittensen, den

Gemeindedirektor

5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 53 „Südlich Lindenstraße" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sittensen, den

Gemeindedirektor

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Sittensen hat den Bebauungsplan Nr. 53 „Südlich Lindenstraße" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Sittensen, den

Gemeindedirektor

7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 53 „Südlich Lindenstraße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Sittensen, den

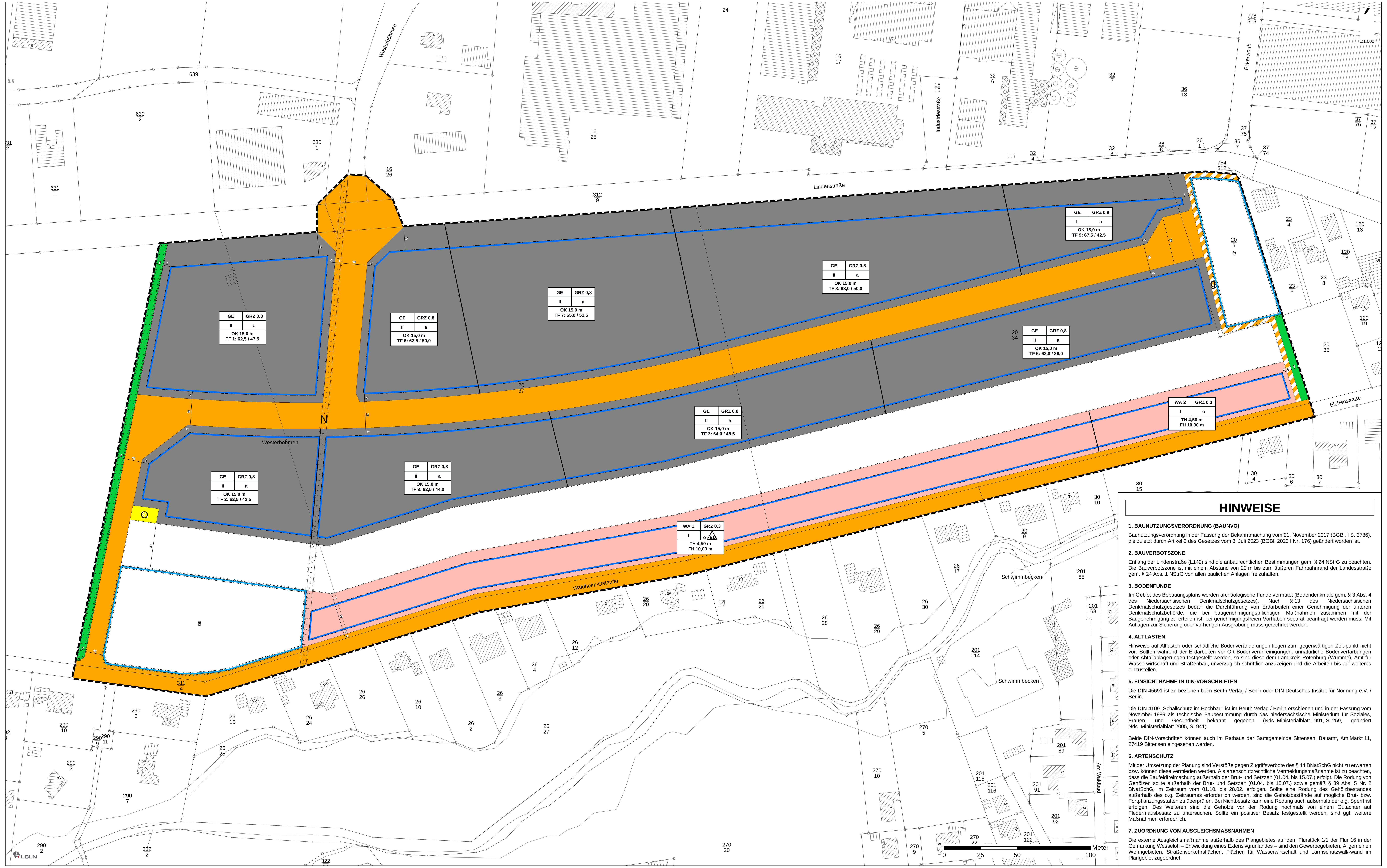
Gemeindedirektor

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

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 53 „Südlich Lindenstraße" 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.

Sittensen, den

Gemeindedirektor



HINWEISE

1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

2. BAUVERBOTSZONE

Entlang der Lindenstraße (L142) sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 24 NStrG zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße gem. § 24 Abs. 1 NStrG von allen baulichen Anlagen freizuhalten.

3. BODENFUNDE

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gem. § 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 Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

4. ALTLASTEN

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen zum gegenwärtigen Zeit-punkt nicht vor. Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

5. EINSICHTNAHME IN DIN-VORSCHRIFTEN

Die DIN 45691 ist zu beziehen beim Beuth Verlag / Berlin oder DIN Deutsches Institut für Normung e.V. / Berlin.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" ist im Beuth Verlag / Berlin erschienen und in der Fassung vom November 1989 als technische Baubestimmung durch das niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen, und Gesundheit bekannt gegeben (Nds. Ministerialblatt 1991, S. 259, geändert Nds. Ministerialblatt 2005, S. 941).

Beide DIN-Vorschriften können auch im Rathaus der Samtgemeinde Sittensen, Bauamt, Am Markt 11, 27419 Sittensen eingesehen werden.

6. ARTENSCHUTZ

Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. können diese vermieden werden. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) erfolgt. Die Rodung von Gehölzen sollte außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) sowie gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgen. Sollte eine Rodung des Gehölzbestandes außerhalb des o.g. Zeitraumes erforderlich werden, sind die Gehölzbestände auf mögliche Brut- bzw. Fortpflanzungsstätten zu überprüfen. Bei Nichtbesatz kann eine Rodung auch außerhalb der o.g. Sperrfrist erfolgen. Des Weiteren sind die Gehölze vor der Rodung nochmals von einem Gutachter auf Fledermausbesatz zu untersuchen. Sollte ein positiver Besatz festgestellt werden, sind ggf. weitere Maßnahmen erforderlich.

7. ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die externe Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 1/1 der Flur 16 in der Gemarkung Wesseloh – Entwicklung eines Extensivgrünlandes – sind den Gewerbegebieten, Allgemeinen Wohngebieten, Straßenverkehrsflächen, Flächen für Wasserwirtschaft und Lärmschutzwall/-wand im Plangebiet zugeordnet.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 In den Gewerbegebieten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß der folgenden Sortimentslisten ausgeschlossen:

Nahversorgungsrelevante Kernsortimente:
- Nahrungs- / Genussmittel
- Drogerie- / Parfümeriewaren, pharmazeutische Artikel
- Zeitschriften, Zeitungen
- Schnittblumen
- Tiernahrung

Zentrenrelevante Kernsortimente:
- Sanitätswaren (kleinteilig)
- Bücher, Spiel- und Schreibwaren, Bastelartikel
- Bekleidung (Herren, Damen, Kinder / Säuglinge), Wäsche
- Sportbekleidung und -geräte
- Schuhe, Lederwaren
- Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe
- Baby- / Kinderartikel, Kinderwagen, Autokindersitze
- Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Computer / Zubehör, Telekommunikation, Foto
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Korbwaren, Wohnaccessoires
- Kunstgegenstände, Bilder / Rahmen, Antiquitäten
- Haus- / Tischwäsche, Gardinen / Zubehör
- Uhren, Schmuck, Optik, Akustik
- Fahrräder / Zubehör
- Reitsportartikel, Angel- und Jagdbedarf

1.3 Abweichend von Ziffer **1.2** sind Einzelhandelsbetriebe, die ein oder mehrere der aufgeführten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente führen, in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem im Gewerbegebiet befindlichen Handwerks- oder Gewerbebetrieb zulässig, wenn sie dem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zugeordnet und eine Verkaufsfläche von 400 m² nicht überschreiten.

1.4 In den Gewerbegebieten sind die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. GRUNDFLÄCHENZAHL *(§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)*

In allen Baugebieten darf gem. § 19 BauNVO die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

3. HÖHE BAULICHER ANLAGEN *(§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)*

3.1 In den Gewerbegebieten dürfen die Oberkanten (OK) der baulichen Anlagen eine Höhe von 15,0 m nicht überschreiten.

3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) der baulichen Anlagen eine Höhe von 4,5 m bzw. 10,0 m nicht überschreiten.

3.3 Für untergeordnete technische Aufbauten, Anlagen für Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien darf die maximale Oberkante um max. 1,5 m überschritten werden.

3.4 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die endgültige Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

4. BAUWEISE *(§ 9 (1) NR. 2 BAUGB)*

In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude über 50 m Länge zulässig. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

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

5.1 In dem mit **WA1** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten muss die Grundstücksgröße mindestens 600 m² bei Einzelhäusern und bei Doppelhäusern mindestens 350 m² je Doppelhaushälfte betragen.

5.2 In dem mit **WA2** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten muss die Grundstücksgröße mindestens 1.000 m² betragen.

6. NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT EINFAHRTEN *(§ 9 (1) NR. 4 BAUGB)*

6.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. §14 BauNVO entlang der festgesetzten Verkehrsflächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur Klarstellung sind Einfahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.2 In den Allgemeinen Wohngebieten ist je Baugrundstück maximal 1 Einfahrt mit einer Breite von bis zu 4.0 m zulässig.

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

7.1 In dem mit **WA1** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus und höchstens 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

7.2 In dem mit **WA2** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind höchstens 4 Wohnungen je Einzelhaus, höchstens 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte und höchstens 1 Wohnung je Hausgruppenelement zulässig.

8. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT *(§ 9 (1) NR. 15 BAUGB)*

Die festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft dienen der Oberflächenwasserbeseitigung. Die hierfür nicht benötigten Flächen können bedarfsgerecht gestaltet und ggf. bepflanzt werden. Die Errichtung von Wegen innerhalb der Flächen ist allgemein zulässig.

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

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen entlang der vorhandenen Gasleitung sind zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Gemeinde festgesetzt.

10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VON NATUR UND LANDSCHAFT *(§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)*

Im Plangebiet sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich nach unten gerichtete, voll abgeschirmte Leuchten mit warmweißem Licht bis maximal 3.000 K zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Innerhalb der 5 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 3-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
Betula pendula	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100
Fagus sylvatica	Rotbuche	3 j. v. S. 80/120
Quercus robur	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	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
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

* 2 j. v. S. 60 /100 -> 2-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 - 100 cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 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 mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einzäunung der Betriebsgelände ist nur an der dem inneren Bereich des Plangebietes zugewandten Seite des Pflanzstreifens zulässig.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch die Gemeinde Sittensen 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.

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

12.1 Innerhalb der 32 m breiten festgesetzten Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Wall-Wand-Kombination mit einer Höhe von mindestens 10 m zu errichten. Eine Bepflanzung der Flächen und Anlagen sowie die Errichtung von Wegen innerhalb der Flächen sind allgemein zulässig.

12.2 In den Gewerbegebieten sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in den jeweiligen Gewerbegebieten angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten. Die Ermittlung der resultierenden Immissionsanteile an den maßgeblichen Immissionsorten hat entsprechend dem alternativen Berechnungsverfahren der DIN ISO 9613-2, Ausgabe 10/99, ohne meteorologische Korrektur und mit einer Höhe der Emissionsquelle von 3 m zu erfolgen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Die immissionswirksamen Flächenbezogenen Schallleistungspegel beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb der Gewerbegebiete im Bebauungsplan. Sie sind nicht binnenwirksam.

Wenn Anlagen oder Betriebe die flächenbezogenen Schallleistungspegel von anderen Teilflächen in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Pegel öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtliche Verträge).

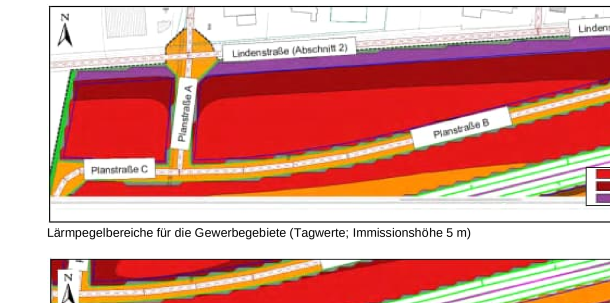
12.3 Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

Zeile	Lärmpegelbe-reich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80[a]

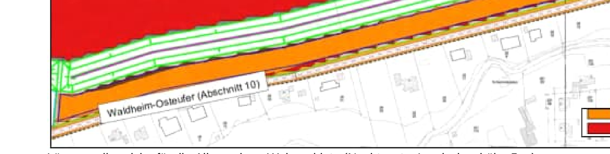
[a] Für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Zuordnung der Lärmpegelbereiche (Tabelle 7 der DIN 4109-1, Ausgabe 2018)

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109, Teil 1, Ausgabe Januar 2018 einhalten.



Lärmpegelbereiche für die Gewerbegebiete (Tagwerte; Immissionshöhe 5 m)



Lärmpegelbereiche für die Allgemeinen Wohngebiete (Nachtwerte; Immissionshöhe 5 m)

Mindestens ist für die Fassaden ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im Plangebiet einzuhalten.

Von den oben genannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Abschirmeffekte oder Ähnlichem geringere Lärmpegel ergeben.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DÄCHER *(§ 84 (3) NR 1 NBAUO)*

In den Allgemeinen Wohngebieten sind (mit Ausnahme von Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, untergeordneten Bauteilen und Dachaufbauten) nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.

HINWEIS: ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer den Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- WA 1-2 — **Allgemeine Wohngebiete** *(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)*
- GE — **Gewerbegebiete** *(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)*

2. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ — **Grundflächenzahl als Höchstmaß** *(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)*
- I / II — **Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß** *(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)*
- OK / TH / FH — **Gebäudeoberkante, Traufhöhe, Firsthöhe als Höchstmaß** *(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)*

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o / a — **Offene / abweichende Bauweise** *(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)*
- **Baugrenze** *(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO)*

4. Verkehrsflächen

- **Straßenverkehrsfläche** *(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)*
- R+F — **Rad- und Fußweg** *(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)*

5. Grünflächen

- **Öffentliche Grünflächen** *(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)*

6. Flächen für die Wasserwirtschaft

- R — **Regenrückhaltebecken** *(§ 9 (1) Nr. 16a BauGB)*

7. Naturschutz

- **Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern** *(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)*

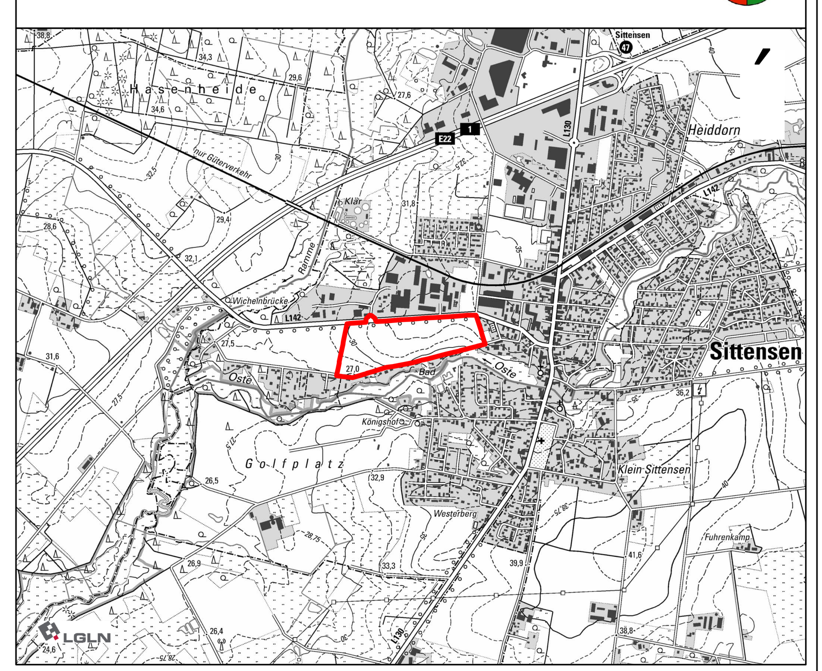
8. Sonstige Planzeichen

- GFL — **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** *(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)*
- **Lärmschutzwall / -wand** *(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)*
- TF 1-9 — **Abgrenzung unterschiedlicher Teilflächen Hier: Immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel** *(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)*
- **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** *(§ 9 (7) BauGB)*

9. Nachrichtliche Übernahmen

- **Gasleitung**

ÜBERSICHTSPLAN
M 1:25.000



GEMEINDE SITTENSEN

Landkreis Rotenburg (Wümme)

BEBAUUNGSPLAN NR. 53
- Südlich Lindenstraße -

Entwurf für die Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Stand: 12.08.2026

PGN ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE