

STADT SARSTEDT

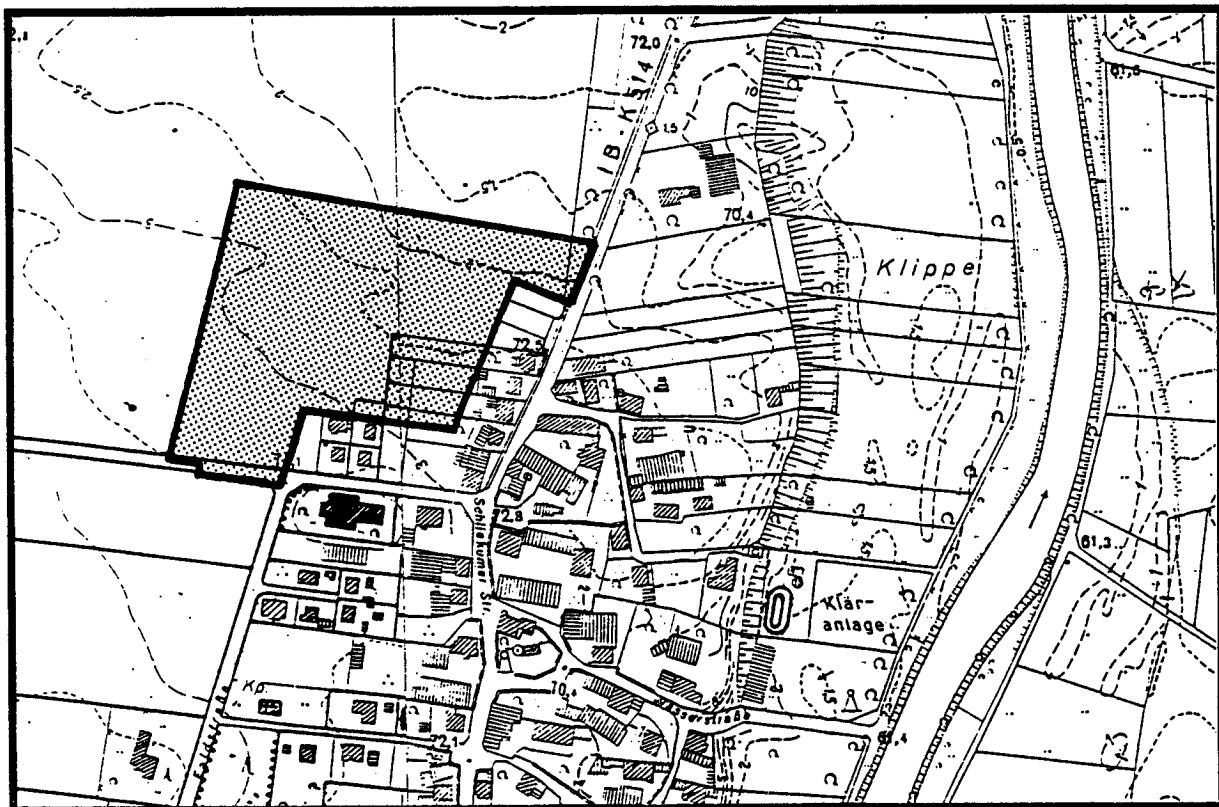
OT Schliekum

Bebauungsplan Nr. 4

"Kreuzfeld"

Mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Abschrift



Übersicht 1: 5 000

NILEG



Wir machen Lebensräume wahr.

NILEG • Niedersächsische Gesellschaft für
Landesentwicklung und Wohnungsbau mbH

Kartengrundlage: DGK 1 : 5 000;
Vervielfältigt mit Erlaubnis
des Hrsg.: Katasteramt Hildesheim
Blattnummer: 5488, 5688
Antragsnummer A 4384 vom 03.12.1993

P r ä a m b e l

Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Sarstedt diesen **Bebauungsplan Nr.4 "Kreuzfeld"**, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, am 15.06.1995 als Satzung beschlossen.

Sarstedt, den 16.06.1995

gez. Gleitz
(Gleitz)
Bürgermeister

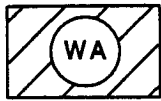
L.S.

gez. Wondratschek
(Wondratschek)
Stadtdirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

zum B-Plan Nr. 4
"Kreuzfeld"
Stadt Sarstedt
OT Schliekum



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl

0,8 Geschoßflächenzahl

TH = 4,0 m Maximale Traufhöhe in Metern

FH = 8,0 m Maximale Firsthöhe in Metern

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Nur Einzelhäuser zulässig

F mind. 500m² Mindestgröße der Baugrundstücke



Baugrenze - die überbaubaren Grundstücksflächen sind
durch Grauraster gekennzeichnet -

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie; die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit
einer Baugrenze oder der Grenze des Bebauungsplanes zusammenfällt



Straßenverkehrsfläche



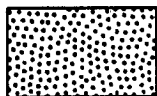
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Fuß- und Radweg

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



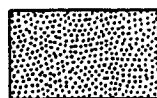
Öffentliche Grünflächen



Gehölzanzpflanzungen



Spielplatz



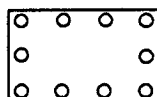
Private Grünflächen



Gehölzanzpflanzungen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

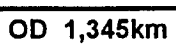


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)



Anpflanzung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN



Ortsdurchfahrtsgrenze



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

Stadt Sarstedt B-Plan Nr.4 "Kreuzfeld" **mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung**

Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

- 1.a) In den allgemeinen Wohngebieten (WA₁) und (WA₂) sind gemäß § 4 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Alle anderen im § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind i.S. von § 1 (6) Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- b) Die Baugrundstücke sind gemäß § 9 Abs.1 Nr.3 BauGB in einer Mindestgröße von 500 m² festzulegen.
- 2.a) Im allgemeinen Wohngebiet (WA₂) ist die Firsthöhe (FH) mit maximal 9,0 m und die Traufhöhe (TH) mit maximal 4,5 m festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt 73,0 m ü NN. Das II. Vollgeschoß ist nur innerhalb des Dachgeschosses zulässig.
- b) In den allgemeinen Wohngebieten (WA₁ und WA₂) ist gemäß § 22 (4) BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt. Die maximale Gebäudelänge der Einzel- und Doppelhäuser beträgt 25,0 m.
3. Innerhalb der privaten Grünflächen sind die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr.25 a BauGB für eine Gehölzbe-pflanzung festgesetzt. Innerhalb der Pflanzfläche ist eine mindestens 3-reihige Pflanzung standortheimischer Laubgehölze zur Schaffung eines heckenartigen Bestandes zu verwenden. Die Anpflanzungen (vgl. textliche Festsetzung Nr.7) sind i.V. mit § 8 a und i.S.v. § 8 BNatSchG als Ausgleichsmaßnahme für die Baumaßnahmen im Bereich A des allgemeinen Wohngebietes (WA₁) vorzunehmen und spätestens in der auf den Abschluß der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und ggfs. bei Abgang zu ersetzen.
4. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr.25 a BauGB für eine Bepflanzung festgesetzt, die die Eingrünung der südlich angrenzenden Baugebiete sicherstellt, eine fußläufige Verbindung von der K 514 zu den allgemeinen Wohngebieten (WA₁ und WA₂) zuläßt und die Anlage eines Spielplatzes berücksichtigt. Die Anpflanzungen (vgl. textliche Festsetzung Nr.7) sind i.V. mit § 8 a und i.S.v. § 8 BNatSchG als Ausgleichsmaßnahmen für die Baumaßnahmen im allgemeinen Wohngebiet (WA₂) (Bereich C) vorzunehmen und spätestens in der auf den Abschluß der Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und ggfs. bei Abgang zu ersetzen.

5. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen gemäß § 9 (1) Nr.25 a BauGB mindestens ein großkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und ggfs. bei Abgang zu ersetzen. Um den Baumstamm sind Versiegelungen jeglicher Art in einer Fläche von 10 m² unzulässig. Von den im Plan festgesetzten Standorten anzupflanzender Bäume kann bis zum Maße von 2,0 m im Umkreis abgewichen werden; wenn dies die Belange der Grundstücksnutzung, der Herstellung der Grundstückszufahrten oder des Nachbarschutzes erfordern. Die Anpflanzungen (vgl. textliche Festsetzung Nr.7) sind i.V. mit § 8 a und i.S.v. § 8 BNatSchG als Ausgleichsmaßnahmen für die Baumaßnahmen in zentrale Bereiche des allgemeinen Wohngebietes (WA₁) vorzunehmen und spätestens in der auf den Abschluß der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen.
6. Als Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 8 a BNatSchG für Eingriffe in den Teilbereichen B und C der allgemeinen Wohngebiete (WA₁ und WA₂), ist bei jeglicher Neuversiegelung von Böden je angefangene 50 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (vgl. textliche Festsetzung Nr.7) oder Obstbaum anzupflanzen.
7. Innerhalb der Flächen, die gemäß § 9 (1) Nr.25 a BauGB festgesetzt sind, sind folgende Gehölzarten zu verwenden:

Bäume:

Sträucher:

Stieleiche	(Quercus robur)	Haselnuß	(Corylus avellana)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Weißdorn	(Crataegus spec.)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)	Bluthartriegel	(Cornus sanguinea)
Esche	(Fraxinus excelsior)	Kornelkirsche	(Cornus mas)
Spitzahorn	(Acer platanoides)	Weinrose	(Rosa rubiginosa)
Winterlinde	(Tilia cordata)	Hundsrose	(Rosa canina)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)	Gemeiner Liguster	(Ligustrum vulgare)
		Echte Mispel	(Mespilus germanica)
		Gemeine Felsenbirne	(Amelanchier ovalis)

8. In den allgemeinen Wohngebieten ist gemäß § 9 (1) Nr.20 BauGB das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen auf den Grundstücken zu versickern.
9. Die nachzuweisenden Stellplätze sind nicht geschlossen zu versiegeln, soweit sie nicht innerhalb der festgesetzten GRZ mit dem verbundenen Versiegelungsgrad liegen.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (gemäß § 56 NBauO in Verbindung mit den §§ 97 und 98 NBauO)

Es sind nur Dachneigungen von 35° bis 45° zulässig. Dies gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen.

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs.3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, bei der folgende Festsetzung mißachtet wird:

Es sind nur Dachneigungen von 35° bis 45° zulässig. Dies gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs.5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 DM geahndet werden.

Stadt Sarstedt, OT Schliekum, Bebauungsplan Nr. 4 "Kreuzfeld"

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung
Auszug aus der Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000

Gemeinde Sarstedt
Flur 3

Gemarkung Schliekum
Rahmenkarte 5589 B, 5689 A

Vervielfältigungserlaubnis erteilt (§§ 9, 13 und 19 Nieder-
sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz)

Hildesheim, 03.08.1993, Katasteramt, Antragsbuch A 3107/93

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung
Auszug aus der Liegenschaftskarte
Vergrößerung der Flurkarte 1:2133,3 in Maßstab 1:1000

Gemeinde Sarstedt
Flur 3

Gemarkung Schliekum
Rahmenkarte --

Vervielfältigungserlaubnis erteilt (§§ 9, 13 und 19 Nieder-
sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz)

Hildesheim, 03.08.1993, Katasteramt, Antragsbuch A 3107/93

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am 25.01.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.4 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 14.01.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Sarstedt, den 16.06.1995

L.S.

gez. Wondratschek
(Wondratschek)
Stadtdirektor

Vervielfältigungsvermerk:

Kartengrundlage: Flurkartenwerk, Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§§ 13 Abs.4, 19 Abs.1 Nr.4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 - Nds. GVBl. S.187).

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

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.

Hildesheim, den 20.07.1995

L.S.

gez. Günter Schucharat
(Günter Schucharat)
Öffentl. bestellter Vermessungs-Ing.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der

Hannover, im November 1994

NILEG · Niedersächsische Gesellschaft für
Landesentwicklung und Wohnungsbau mbH

gez. i.V. Kreutz
(i.V. Kreutz)

gez. i.A. Behncke
(i.A. Behncke)

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am 10.10.1994 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.12.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02.01.1995 bis 03.02.1995 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sarstedt, den 16.06.1995

L.S.

gez. Wondratschek
(Wondratschek)
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Sarstedt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 15.06.1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sarstedt, den 16.06.1995

L.S.

gez. Wondratschek
(Wondratschek)
Stadtdirektor

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs.1 und 3 BauGB am

angezeigt worden.

Hildesheim, den

.....
Landkreis

Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs.3 BauGB unter Auflagen / mit Maßgaben / ~~mit Ausnahme der durch~~ ~~kenntlich gemachten Teile~~ nicht geltend gemacht.

Hildesheim, den 26.10.1995

Landkreis Hildesheim
Der Oberkreisdirektor

L.S.

gez. i.A. Scholz
(i.A. Scholz)

Der Rat der Stadt Sarstedt ist den in der Verfügung vom 26.10.1995 (Az.: (15) 1511/408) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am 07.12.1995 beigetreten. ~~Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom~~ ~~bis~~ ~~öffentlich~~ ~~ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am~~ ~~ortsüblich~~ ~~bekanntgegeben.~~

Sarstedt, den 08.12.1995

L.S.

gez. Wondratschek
(Wondratschek)
Stadtdirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 24.01.1996 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.

Sarstedt, den 25.01.1996

L.S.

gez. Wondratschek
(Wondratschek)
Stadtdirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß § 214 Abs.1, Nr.1 und 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht - geltend gemacht worden.

Sarstedt, den

.....
Stadtdirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht - geltend gemacht worden.

Sarstedt, den

.....
Stadtdirektor

Diese Ausfertigung des Planteils stimmt mit der Urschrift überein.

Sarstedt, den

.....
(Wondratschek)
Stadtdirektor