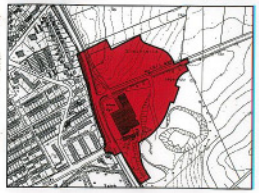
Stadt Sarstedt

Bebauungsplan Nr. 45

"ehemalige Ziegelei Moorberg"

mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Am Steinberg"

mit örtlichen Bauvorschriften



NILEG

Niedersächsische Gesellschaft für Landesentwicklung, Wohnungsbau und kommunale Anlagen mbH
in der NDSL/LB Gruppe

Urschrift

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung vom 13.06.1995 (Nds. GVBl. S. 158) und des § 40 Abs. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 28.06.1996 (Nds. GVBl. S. 382) hat der Rat der Stadt Sarstedt diesen Bebauungsplan Nr. 45 "ehemalige Ziegelei Moorberg" bestehend aus der Planzeichnung und den nachfolgenden textlichen Festsetzungen sowie den nachrichtlich erfolgten Bauvorschriften als Satzung am 14.12.2000 beschlossen.

Sarstedt, den 19.04.2001

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am 29.11.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 "ehemalige Ziegelei Moorberg" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.04.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Sarstedt, den 19.04.2001

Bürgermeister

Planunterlage

Vermessungsunternehmen

Kartengrundlage: Flurbartenwerk, Maßstab 1 : 1.000

Die Vermeßbarkeit ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§§ 12 Abs. 4, 19 Abs. 1 N. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 – Nds. GVBl. S. 187 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 11.02.1988, GVBl. S. 63). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 07.05.1998). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen gebührlich einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hannover, den 19. Januar 2001

ÖBVI. HAAGE · BERTE
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der

Hannover, im Oktober 2000

NILEG – Niedersächsische Gesellschaft für Landesentwicklung, Wohnungsbau und kommunale Anlagen mbH

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am 11.09.2000 den 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 15.10.2000 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 26.10.2000 bis 27.11.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sarstedt, den 19.04.2001

Bürgermeister

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Sarstedt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.12.2000 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sarstedt, den 19.04.2001

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß der Stadt Sarstedt ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.04.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit dem Bebauungsplan ist der Bebauungsplan in Kraft.

Sarstedt, den 19.04.2001

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Sarstedt, den

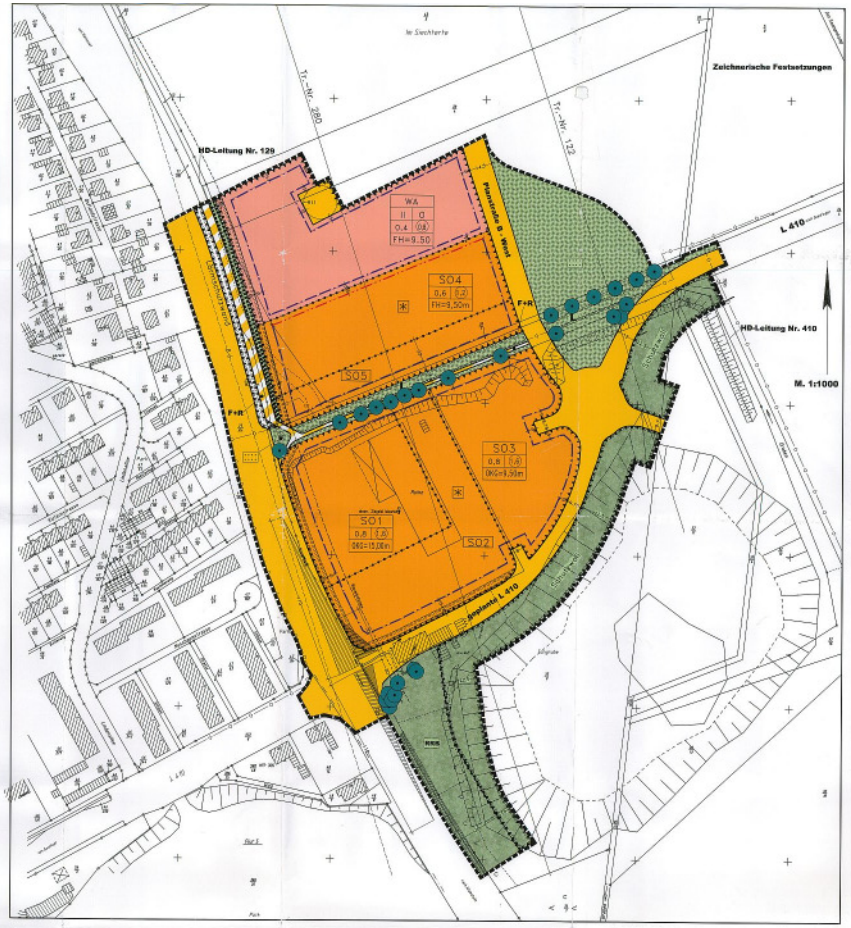
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

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

Sarstedt, den

Bürgermeister



V. Immissionsschutz

1. Zum Schutz, der zum dauernden Aufenthalt geeigneten Räume gegenüber den mit der B 6, der neu geplanten L 410 und der Planstraße B-West einwirkenden Lärmimmissionen wird gemäß § 9 (1) 24 BauGB festgesetzt, daß bei Neubau, Umbau und Erweiterung von Gebäuden für Wohnzwecke zur zeitlichen Aufenthaltszeit sicherzustellen sind, deren erforderliches Schalldämmmaß (vorl. R'w.res.) laut DIN 4109 (Nov. 1989).

Allgemeines Wohngebiet und sonstiges Sondergebiet "Freizeit"
–in Lärmpegelbereich II mindestens 30 dB
–im Lärmpegelbereich III mindestens 35 dB
–im Lärmpegelbereich IV mindestens 40 dB

Sonstiges Sondergebiet "Einzelhandel"
–im Lärmpegelbereich III mindestens 35 dB
–im Lärmpegelbereich IV mindestens 40 dB
–im Lärmpegelbereich V mindestens 45 dB bewirkt.

Das im Einzelfall (Gebäude Fenster- zu Gesamtaußenfläche) erforderliche Schalldämmmaß ist nach der DIN 4109 (1989), S.13, Tab. 8 zu R. objektbezogen zu ermitteln und anhand DIN 4109 –Beiblatt– nachzuweisen. Im Lärmpegelbereich V sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.

Übersicht

2. Auf den gemäß § 9 (1) 24 BauGB festgesetzten Flächen ist, westlich des allgemeinen Wohngebietes (WA) und des sonstigen Sondergebietes "Freizeit" (SO4 und SO5), entlang der B 6, eine mindestens 5,0m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der ausgebauten Straße (Nivr. B6).

Hinweis
Die Anregungen entsprechend der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 45 "Chemalige Ziegelei Moorberg" Teil 1 und Teil 2 vom Ing. Büro Bonk-Maire-Hoppmann vom Nov.1999 sind Bestandteil des Bebauungsplans.

VI. Sonstige Planzeichen

1. In Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 25 % begrünbarer Rasenfläche, Schotterrasen o.ä.) gemäß § 9 (1) 20 BauGB zulässig.
Für eingeplante 8 Stellplätze im mindestens ein standortheimischer Laubbaum (Hochstamm, STU 18-20 cm) gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen.
Das Sondergebiet (SO3) ist von der östlichen Fahrbahn ausgenommen.

2. Die festgesetzten Stellplätze sind von jeder sichtbehindernden Bepflanzung und Bebauung über 0,80m über Fahrbahnniveau freizuhalten.

3. Die Festsetzung "mit Leitungsrecht zu belastende Fläche" erfolgt zu Gunsten des Versorgungsträgers.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BauNVO 1990)

(gemäß § 80 NBauO in Verbindung mit den §§ 97 und 98 NBauO)

1. Anordnungen von Werbeanlagen bezüglich baulicher Anlagen und die Verwendung von Baugerüsten im Planbereich

1.1 Die Außenhaut der baulichen Anlagen im Sondergebiet "Einzelhandel" (SO1 und SO3) sind zu mindestens 60% der Fassadenflächen aus roten Vormauersteinen herzustellen. Als rot im Sinne dieser Verordnung gelten die Farbtöne, die den folgenden Farben lt. Farbregister RAL 840 HR eingegrenzt werden: RAL 3001, 3002, 3003 und 3009. Dachziegeln sind zulässig.

Zwischen den SO1 mindestens 60 des Fassadenflächen aus farbigen Verglasungsflächen und 25% aus grünfarbigen Fassadenteilen (Fassadengrün) bestehen, z.B. Efeu, Wildwein, Wolfs in den Farbtönen grün als Ergänzung zu Fassadenbegrünung. Als grün gilt die Farbtöne lt. obenen Farbregister Farbton 11, Farbregister RAL 840 HR eingegrenzt werden: RAL 6000, 6001, 6002, 6003, 6004, 6005, 6006, 6007, 6008, 6009, 6010, 6011, 6012, 6014, 6015, 6016 und 6017 zulässig.

1.2 Die Außenhaut der baulichen Anlagen im Sondergebiet "Freizeit" (SO4) sowie im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind in Fachwerk, in reinem Ziegelstein-Mauerwerk, aus Lehm, aus Holz oder als Putzbau herzustellen.

Falls in Fachwerk erstellt, sind Gefache, die nicht mit Öffnungen versehen werden, mit reinem Ziegelmauerwerk oder als Putzbau in hellen Farbtönen (s.o.) herzustellen. Als rot im Sinne dieser Verordnung gelten die Farbtöne, die den folgenden Farben lt. Farbregister RAL 840 HR eingegrenzt werden: RAL 3001, 3002 und 3009 bis 3009.

Das Fachwerk ist aus den übrigen Fassadenflächen mit den Farbtönen des Farbregisters RAL 840 HR: 8002, 8007, 8011, 8012, 8014, 8015, 8016 und 8017 abzusetzen.

Falls als Ziegelstein bzw. Verblendmauerwerk erstellt gelten die Farbtöne im Sinne dieser Verordnung als rot, die von den folgenden Farben lt. Farbregister RAL 840 HR eingegrenzt werden: RAL 3001, 3002, 3000 und 3003.

Falls aus Holz erstellt oder verkleidet, ist dieses "natur" zu belassen. Flachdächer Zeltdächer und Dachdachflächenarten sind nicht zulässig. Lediglich glasierte Ingolstadtziegel (z.B. Kieler, Balte, Flame) dürfen verwendet werden.

Falls als Putzbau erstellt, sind helle Farbtöne zu verwenden. Als hell im Sinne dieser Verordnung gelten die Farbtöne, die von den folgenden Farben lt. Farbregister RAL 840 HR eingegrenzt werden: RAL 1000 bis 1002, 1013 bis 1015.

Bei den Fachgebäuden sind neben den genannten Farbtönen den Farbregisters RAL 840 HR Dachfarbtöne zulässig.

1.3 Die Dächer der baulichen Anlagen im Sondergebiet "Freizeit" (SO4) sowie im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind mit mit rot-braunen Dachziegeln-materialien (Dachziegel bzw. Betondachsteinen) zu versehen. Als rot dir rot-braun gelten die Farbtöne, die den folgenden Farben lt. Farbregister RAL 2001, 2002, 2004, 2001, 2002, 2003, 2007, 2009 und 2011 zuzuordnen sind zulässig.

1.4 Zur notwendigen Belichtung von Aufenthaltsräumen sowie zur belüftbaren von Sanitärräumen ist, abweichend von Nr. 1.3 die Verwendung transparenter Materialien im Sondergebiet "Freizeit" (SO4) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) auf einer Fläche von maximal 1/3 der jeweils zu einer Seite gewandten Dachfläche zulässig.

1.5 Für baulichen Anlagen im Sondergebiet "Freizeit" (SO4) sowie im allgemeinen Wohngebiet (WA) hat die Dachneigung mindestens 35° bis maximal 45° zu betragen. Ausbildung von Walmdächern und Mansarden sind von der Begrünung ausgeschlossen.

1.6 Im Sondergebiet "Freizeit" (SO4), im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Sondergebiet "Einzelhandel" (SO1 und SO3) sind Flachdächer (Dachneigungen-winkel 0° bis maximal 12°) zulässig, wenn eine jeweils dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünungsbegrenzung nach Nr. 1.2 entfällt.

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne des § 91 Abs.3 NBauO handelt, wer

– entgegen Nr. 1.1 dieser Satzung die Außenhaut der baulichen Anlagen im sonstigen Sondergebiet "Einzelhandel" (SO1 und SO3) nicht zu mindestens 60% der Fassadenflächen in rotem Ziegelstein- bzw. Verblendmauerwerk herstellt, oder nicht 25% der Fassadenflächen als Fassadenbegrünung bzw. Verglasungsanteil und 25% aus grünformenfähigen grün als grünfarbenen, wolfs-reflektierenden Fassadenteilen herstellt.

– entgegen Nr. 1.2 dieser Satzung die Außenhaut der baulichen Anlagen im Sondergebiet "Freizeit" (SO4) sowie im allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht in Fachwerk, reinem Ziegel- bzw. Verblendmauerwerk, aus Lehm, aus Holz oder als Putzbau herstellt.

– entgegen Nr.1.3 dieser Satzung die Dächer der baulichen Anlagen im Sondergebiet "Freizeit" (SO4) sowie im allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht rot oder rot-braun, Dachziegel-materialien verwendet.

– entgegen Nr. 1.4 dieser Satzung im Sondergebiet "Freizeit (SO4) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) transparente Materialien über eine Fläche von maximal 1/3 der jeweils zu einer Seite gewandten Dachfläche verwendet.

– entgegen Nr. 1.5 dieser Satzung die Dachneigung der baulichen Anlagen im Sondergebiet "Einzelhandel" (SO1 und SO3) sowie im allgemeinen Wohngebiet (WA) von mindestens 35° bis maximal 45° nicht einhält.

– entgegen Nr. 1.6 dieser Satzung die Dachbegrünung der baulichen Anlagen mit Flachdächern (Dachneigungswinkel 0° bis maximal 12°) im Sondergebiet "Freizeit" (SO4), im allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie im Sondergebiet "Einzelhandel" (SO1 und SO3) nicht dauerhaft extensiv begrünt.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs.5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,– DM geahndet werden.

Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

I.Art der baulichen Nutzung

1.Zulässige Nutzungen in den SO-Gebieten "Einzelhandel" gemäß §11(3) BauNVO.

1.1 Im sonstigen Sondergebiet (SO1) sind zulässig:

- Verkaufsraumfläche mit einer Verkaufsfläche von 3.000 m2 und einer Gesamtverkaufsfläche von 4.000 m2 einschließlich Einzelhandelsnebenbetriebe (z.B. Pavillon i.d. Größe von 100 m2 Verkaufsfläche zulässig. Die aufgeführten Einzelsortimente dürfen nicht zusammen 25 % der Gesamtverkaufsfläche betragen.
- Nähwirkungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

1.2 Im sonstigen Sondergebiet (SO2) sind nur eine öffentliche Stellplätze sowie Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO mit Billigung auf die Hauptnutzung im sonstigen Sondergebiet (SO1 und 3) zulässig.

1.3 Im sonstigen Sondergebiet (SO3) sind zulässig:

- Tankstelle mit Waschbringe,
- Autowaschbrücke,
- Schnellgastrobbe mit Außenhalle,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

1.4 Innerstädtische Einzelhandelssortimente sind gemäß Innen- und Standortgutachten für die Stadt Sarstedt (Dec. 1997) wie:
Kinderbekleidung, Lederbekleidung, Wäschewäsche für Damen/ Herren/ Kinder/Kleinkinder, Bettwäsche/ Bettwäsche, Gardinen/Handarbeitswaren, Gebrauchsuhren (Reparatur), Uhren/Schmuck, Lederartikel, Koffer, Schreibwaren/Papierwaren, Schuhe/ Hausschuhe/ Kinderschuhe, Bücher/Zeitschriften, Musikalien und Geschenkartikel, Haushaltswaren, Lebensmittelhandwerk, Brillenartikel, Photoartikel, Blumen, Tiere, Zoowaren, Sportgroßwaren, Gemeinnutz, Kraftfahrzeugzubehörwaren und Kraftfahrzeugteile, Silberwaren, Kaffeeteile und Kaffeemaschinen, Fernsehen, Heimwerk, Glas, Porzellan, Keramik, Hausgeräteartikel, Geschenkartikel, Haus- und Haushaltsartikel, Gardinen und Zubehör, Matten und Teppichen, Fotogeräte, Kinogeräte, Fotowaren; Musikalien und Tonträger; Elektrowaren, Unterhaltungselektronik, Hausvorrichtungen und Zubehör sowie Bekleidungsartikel.

2.1 Im sonstigen Sondergebiet "Freizeit" (SO4) sind zulässig:
- Anlagen für sportliche Zwecke und Gesundheitsdienstleistungen.
- Die der Versorgung des Sondergebietes SO4 dienenden Läden mit der Zweckbestimmung "Zubehörläden Sport" und eine zulässigen Grundfläche von 600m (600m2 sowie Schuh- und Spielzeugfachläden.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

2.2 Im sonstigen Sondergebiet (SO4) sind nur eine öffentliche Stellplätze sowie Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO mit Billigung auf die Hauptnutzung im sonstigen Sondergebiet (SO4) zulässig.

3. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß §14(2) BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig. Alle anderen unter §4(3) BauNVO genannten zulässigen Nutzungen sind gemäß §14(3) BauNVO nicht Bestandteile des Plangrundlage.

II. Maß der baulichen Nutzung

1. In den durch die Flächen (FH) und die Gleichzeitig Gebäude (OKG) gekennzeichnetem Bereich gilt die Bezugspunkt der höchste Punkt der angrenzenden erschlossenen Straßen vor dem Gebäude, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte.

III. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1. Auf der gemäß § 9 (1) 24 i.Vm. Nr.25a BauGB festgesetzten Fläche anfangs der B6 ist Bepflanzungsmuster mit standortgerechten Laubgehölzen (vgl. Pflanzliste 2) sowie Bäume und Kleinsträucher (vgl. Pflanzenliste 5) einzelig zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.
Die Bäume sind in Reihe in einem Abstand von max. 20m zu pflanzen. Durch diese verschiedenen Formate der Bäume auf Lücke ist sicherzustellen, daß sich insgesamt der Eindruck einer regelmäßigen Baumreihe mit einem Baumdurchmesser von 10m ergibt. Die Abstände zwischen den Bäumen und mit Reihen- und Kleinsträuchern in einem Pflanzabstand von 2m zu bepflanzen. Einzelstrauchgruppen tief ohne Freiraum (gegrünte Lärmwand/schwand).
Pflanzqualität: Baumreihen müssen als 3x verpflanzte Hochstämme mind. 18-20cm Stammumfang haben. Reihen- und Kleinsträuchern müssen mind. der Qualität verpflanzt, 3 Triebe, 60-80cm Höhe entsprechen.

1.1 Pflanzliste 1 – Abmessung

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Hängebirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata

Pflanzqualität 3 – Hochstamm

Bartweide	Salix alba
Brombeere	Rubus fruticosus
Faulbaum	Frangula alnus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Himbeere	Rubus idaeus
Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Ohrweide	Salix aurita
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Purpurweide	Salix purpurea
Schwarze	Ligustrum vulgare
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehdorn	Prunus spinosa
Schwarzdoll	Rhamnus catharticus
Wolliaster	Crataegus monogyna

Pflanzqualität 5 – Sträuchlinge/ Reuter

Ilex	Ilex aquifolium
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"
Pfeifenwinde	Aristolochia sipho
Waldrebe	Clematis vitalba
	Clematis in sorten
	Clematis alpina
	Clematis montana
Geißblatt	C. vitalba, C.alpina
Kletterrose	Lonicera periclymenum
Glyzinie	Rosa spec.
	Wisteria sinensis

Pflanzqualität 2 – Bäume

Brauchbaume	Salix fragilis
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
	Prunus avium
Bastwidde	Salix caprea
Traubenkirsche	Prunus padus
Hagebüttenrose	Prunus cerasus
Wildbirne	Pyrus communis

Pflanzqualität 4 – Bäume für die Straßenbepflanzung

Baumhasel	Corylus colurna
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Kaiserlinde	Tilia intermedia "Pallida"
Platane	Platanus acerifolia
Schwedenbirke	Betula pendula
	"Dalecarlica"
Spitzahorn	Acer platanoides
Rotblühende Kastanie	Aesculus carnea
Stadtlinde	Tilia cordata
	"Greenspire"

Pflanzqualität 6 – Sträucher

Blasenstrauch	Colutea arborescens
Hainbuche	Carpinus betulus
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Weiße Fettbeere	Sedum album
Tripmadam	Sedum reflexum
Wilder Wein	Sedum sexangulare
Mauerpfeffer	
Lahre Hauswurz	Sempervivum tectorum

Dräser

Dach-Trespe	Bromus tectorum
Blaulinse	Poa bulbosa
Pfeifengras	
Bastes	Poa compressa
Rispengras	

6. Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen nach den Pflanzqualitäten 1–3 zu bepflanzen und zu erhalten. Die Pflanzen sind in Gruppen von 3 –5 Exemplaren (vgl. Pflanzliste 1), Laubbaum als Hochstämme (vgl. Pflanzliste 3) und 50 Sträucher (vgl. Pflanzenliste 3) zu pflanzen.
Einwirkungsgrad ist eine mehreinreihige und dichte, bandartige Baum- und Strauchreihe.
Pflanzqualität: Bäumerten müssen als 3 x verpflanzte Hochstämme mind. 16 – 18 cm Stammumfang und die 2 x verpflanzte Heister mind. 150 – 200 cm Höhe haben. Strauchartten müssen mind. der Qualität verpflanzt, 3 Triebe, 60 – 100 cm Höhe entsprechen.

Pflanzqualität 1 – Abmessung

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Hängebirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata

Pflanzqualität 2 – Bäume

Brauchbaume	Salix fragilis
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
	Prunus avium
Bastwidde	Salix caprea
Traubenkirsche	Prunus padus
Hagebüttenrose	Prunus cerasus
Wildbirne	Pyrus communis

Pflanzqualität 4 – Bäume für die Straßenbepflanzung

Baumhasel	Corylus colurna
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Kaiserlinde	Tilia intermedia "Pallida"
Platane	Platanus acerifolia
Schwedenbirke	Betula pendula "Dalecarlica"
Spitzahorn	Acer platanoides
Rotblühende Kastanie	Aesculus carnea
Stadtlinde	Tilia cordata "Greenspire"

Pflanzqualität 6 – Sträucher

Blasenstrauch	Colutea arborescens
Hainbuche	Carpinus betulus
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Weiße Fettbeere	Sedum album
Tripmadam	Sedum reflexum
Wilder Wein	Sedum sexangulare
Mauerpfeffer	
Lahre Hauswurz	Sempervivum tectorum

Dräser

Dach-Trespe	Bromus tectorum
Blaulinse	Poa bulbosa
Pfeifengras	
Bastes	Poa compressa
Rispengras	

7. Auf der gemäß § 9 (1) 24 i.Vm. Nr.25a BauGB festgesetzten Fläche anfangs der B6 ist Bepflanzungsmuster mit standortgerechten Laubgehölzen (vgl. Pflanzliste 2) sowie Bäume und Kleinsträucher (vgl. Pflanzenliste 5) einzelig zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.
Die Bäume sind in Reihe in einem Abstand von max. 20m zu pflanzen. Durch diese verschiedenen Formate der Bäume auf Lücke ist sicherzustellen, daß sich insgesamt der Eindruck einer regelmäßigen Baumreihe mit einem Baumdurchmesser von 10m ergibt. Die Abstände zwischen den Bäumen und mit Reihen- und Kleinsträuchern in einem Pflanzabstand von 2m zu bepflanzen. Einzelstrauchgruppen tief ohne Freiraum (gegrünte Lärmwand/schwand).
Pflanzqualität: Bäumerten müssen als 3x verpflanzte Hochstämme mind. 16 – 18cm Stammumfang haben. Reihen- und Kleinsträuchern müssen mind. der Qualität verpflanzt, 3 Triebe, 60-80cm Höhe entsprechen.

8. Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen nach den Pflanzqualitäten 1–3 zu bepflanzen und zu erhalten. Die Pflanzen sind in Gruppen von 3 –5 Exemplaren (vgl. Pflanzliste 1), Laubbaum als Hochstämme (vgl. Pflanzliste 3) und 50 Sträucher (vgl. Pflanzenliste 3) zu pflanzen.
Einwirkungsgrad ist eine mehreinreihige und dichte, bandartige Baum- und Strauchreihe.
Pflanzqualität: Bäumerten müssen als 3 x verpflanzte Hochstämme mind. 16 – 18 cm Stammumfang und die 2 x verpflanzte Heister mind. 150 – 200 cm Höhe haben. Strauchartten müssen mind. der Qualität verpflanzt, 3 Triebe, 60 – 100 cm Höhe entsprechen.

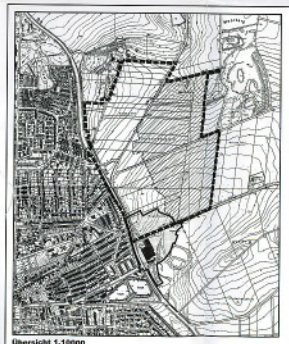
9. In der gemäß § 9 (1) 24 i.V.m Nr.25a BauGB festgesetzten Fläche ist die Bepflanzung "Sickerwand" sind mind. 20 % der Fläche mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen nach den Pflanzqualitäten 1–3 zu bepflanzen und zu erhalten. Einzelsträuchern und in Gruppen verpflanzen reichlich der Fläche zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Entwässerungsrohr ist als extensiv begrünbare, bewachsfähige gestaltete Bauteil. Pflanzqualität: Baumarten müssen als leichte Heister mind. 100 – 125 cm Höhe haben. Strauchartten müssen mind. der Qualität verpflanzt, 2–3 Triebe, 70 – 90 cm Höhe entsprechen.
Die mindestens Fläche ist, so weit sie nicht der Anlage von Unterwuchsgewegen für das RRB dient, mit jeweils standortangepassten Gräser-Kräuter-Mischungen einzusäen und zu einem extensiven Landschaftsrasen zu entwickeln.

10. Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Beeinträchtigung oder notwendigem Abgang artgleich zu ersetzen. Während der Bauarbeiten ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Sträuchern, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten" zu beachten.

11. In der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Grünfläche Erdwälle mit der Bezeichnung "Grünwälle" sind mind. 20 % der Fläche mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen nach den Pflanzqualitäten 1–3 zu bepflanzen und zu erhalten. Einzelsträuchern und in Gruppen verpflanzen reichlich der Fläche zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Entwässerungsrohr ist eine extensive Grünfläche.
Pflanzqualität: Bäumerten müssen als 3 x verpflanzte Heister mind. 200 – 250 cm Höhe haben. Strauchartten müssen mind. der Qualität 2 x verpflanzt, 3 Triebe, 80 – 100 cm Höhe entsprechen. Die restliche Fläche ist, so weit sie nicht der Anlage von Wegen und Plätzen für Radfahrer und Fußgänger dient, mit einer standortangepassten Gräser-Kräuter-Mischung einzusäen und zu einem extensiven Landschaftsrasen zu entwickeln.

IV. Durchführung

1. Die in den textlichen Festsetzung Nr. III. genannten Kompensationsmaßnahmen sind fachgerecht und spätestens in der auf den Abschluß der Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.



Übersicht 1.1000

Geltungsbereich des:

- Bebauungsplanes Nr. 47 "Am Steinberg"
- Bebauungsplanes Nr. 45, "Sarstedtmoor" (ehem. "Am Steinberg") 1. Änderung
- Bebauungsplanes Nr. 45, "ehemalige Ziegelei Moorberg"

Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planlinhalten (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA – Allgemeines Wohngebiete (WA)
- SO – Sonstige Sondergebiete "Einzelhandel" (SO1bis SO3)
- SO – Sonstige Sondergebiete "Freizeit" (SO4 und SO5)

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

- 0,8 – Grundflächenzahl
- 1,6 – Geschoßflächenzahl
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert
- FH=9,50m – Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: Firsthöhe
- OKG – Oberkante Gebäude

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

- Baulinie
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F+R – Fuß- und Radweg

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

- Hochdruckleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünfläche
- Erlenwäldchen
- RRB – Regenrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b) BauGB)
- Erhalt von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- L – MIT Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Lärmschutzwand im Verlauf der B6 (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)
- Schutzwall im Verlauf der geplanten L410 (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)
- Durch Verkehrslärm vorbelastet
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs.4 Nr.1 BauNVO)
- Baumreihenstreifen
- Schrifffeld

Urschrift