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) i.V.m. § 40 Abs. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 28.08.1996 (Nds. GVBL, S. 382) hat der Rat der Stadt Sarstedt diesen Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet Nullpunkt", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung am 05.11.1998 beschlossen.

Sarstedt, den 16.03.2000

gez. Wardenbach
i.A. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am 06.05.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Gewerbegebiet Nullpunkt" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gem§8 § 2 Abs. 1 BauGB am 26.02.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Sarstedt, den 16.03.2000

gez. Wardenbach
i.A. Bürgermeister

Planunterlage

Vervielfältigungsvermerk:

Kartengrundlage: Flurkartenwerk; Maßstab 1 : 1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§§ 15 Abs. 1, 17 Abs. 1 Nr. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 – Nds. GVBl. S. 187 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 11.02.1989, GVBl. S. 95). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 22.09.1997). 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 13.03.2000

gez. Pulvermüller
i.A. Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der

Hannover, im Juni 1998 NILEG – Norddeutsche Gesellschaft für Landesentwicklung, Wohnungsbau und Kommunale Anlagen mbH

gez. Lauenroth gez. Schiffer

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am 07.04.1998 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seiner öffentliche Auslegung gem§8 § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.06.1998 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 01.07.1998 bis 03.08.1998
gem§8 § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sarstedt, den 16.03.2000

gez. Wardenbach
i.A. Bürgermeister

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Sarstedt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.11.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sarstedt, den 16.03.2000

gez. Wardenbach
i.A. Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt Sarstedt ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Sarstedt, den 13.03.2000

gez. Wardenbach
i.A. 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

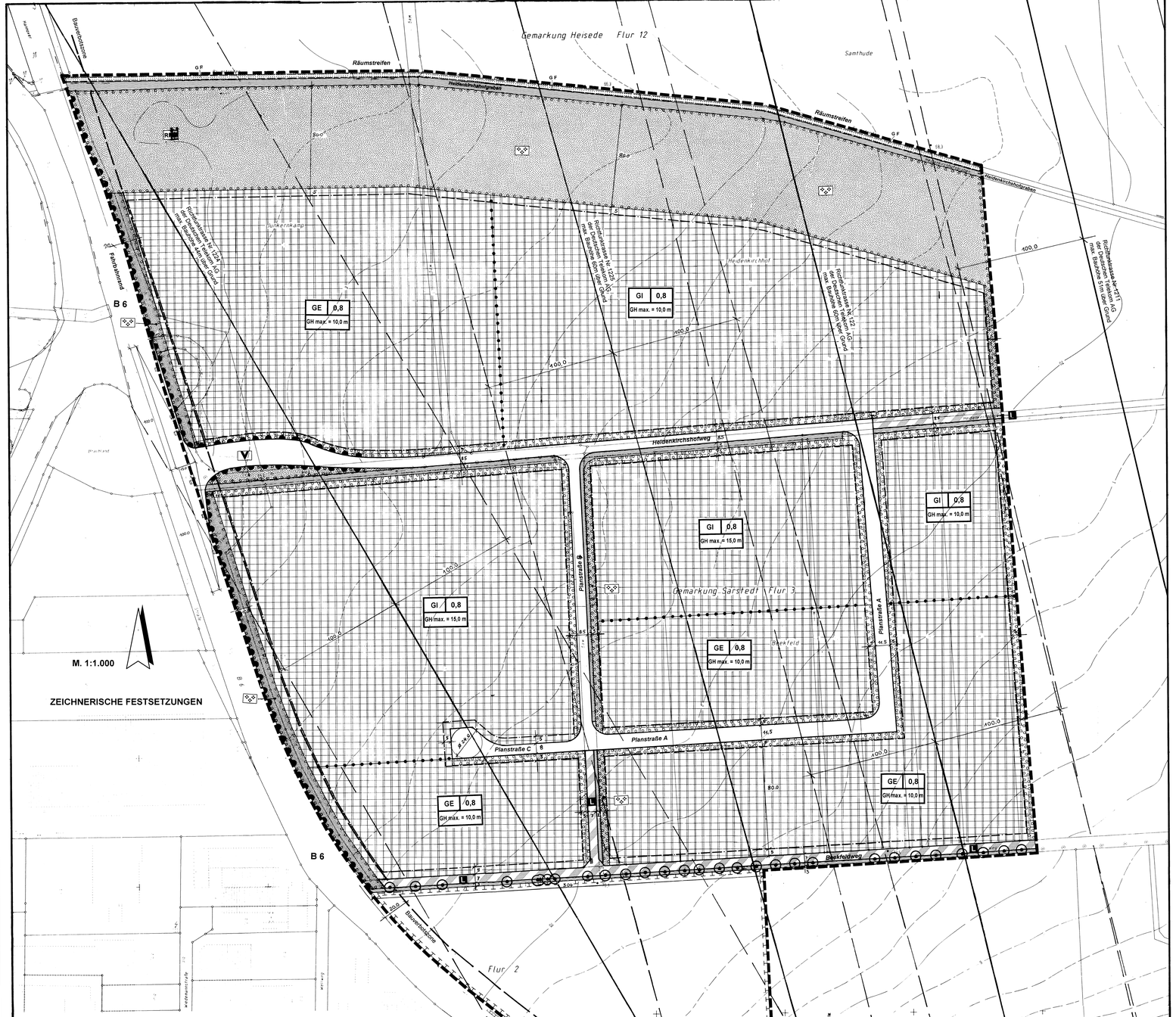
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

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

Sarstedt, den

Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (BauNVO 1990)

I. Art der baulichen Nutzung

1. In den **Gewerbegebieten** (GE) gemäß § 8 BauNVO und in den **Industriegebieten** (GI) gemäß § 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe über 400 m² unzulässig. Ausgenommen hiervon sind produzierende Betriebe, die eigene Erzeugnisse verkaufen (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

2. In **Gewerbe- und Industriegebieten** sind Betriebe, die in der Anlage zu § 3 UVPG als UVP-pflichtige Anlagen aufgeführt sind, unzulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

1. Als Bezugspunkt für die **Höhe der baulichen Anlagen** (GH) gilt die Oberkante der ausgebauten Straße.

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

Durchgrünung der Baugebiete und der Verkehrsflächen

1. In den **Gewerbe- und Industriegebieten** sind gemäß § 9 (1) 25a BauGB entlang der Nachbargrenzen beidseitig je 100 m² Grundstücksfläche standortheimische Sträucher in Gruppen von jeweils 10 Pflanzen sowie ein Baum zu pflanzen. Davon ausgenommen sind die Grenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und die Grenzen, an denen bereits durch die Planzeichnung eine Bepflanzung festgesetzt ist. Es sind Arten der Pflanzenliste 1 zu verwenden.

Pflanzenliste 1

Bäume: (Heister, 2 x v., Höhe mind. 2,50 m)

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Buche	(Fagus sylvatica)
Esche	(Fraxinus excelsior)

Sträucher: (verpflanzt, mind. 3 Triebe)

Hasel	(Corylus avellana)	Holunder	(Sambucus nigra)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)	Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Mandelweide	(Salix triandra)	Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)		

2. Nach jeder angefangener Stellplatzeinheit (5 Stellplätze) ist ein einheimischer Laubbaum (vgl. Pflanzenliste 2) zu pflanzen. Versiegelungen jeglicher Art um den Baumstamm sind in einer Fläche von 10 m² nicht zulässig.

3. In den **Gewerbe- und Industriegebieten** ist auf den nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen je 150 m² festgesetzter Pflanzfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Zu- und Abfahrten sowie Stellplätze können unter Beachtung des § 23 (5) BauNVO zugelassen werden. Zu- und Abfahrten sind nur in einer Gesamtbreite von 8,0 m zulässig. Stellplätze können in einer Breite von 25 m angelegt werden, wobei die textliche Festsetzung III.2. zu beachten ist. Die verbleibenden Flächen sind mit Sträuchern im Rastermaß 1 x 1 m zu bepflanzen. Es sind Arten der Pflanzenliste 1 zu verwenden.

4. Innerhalb der nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten **Verkehrsflächen** der Planstraße A sind Bäume im Abstand von i.d.R. 15 m gemäß Pflanzenliste 2 zu pflanzen. Der Baumstreifen wird ergänzt durch Anpflanzung von Sträuchern in einem Rastermaß von 1 x 1 m mit mindestens 3 Arten zu gleichen Anteilen gemäß Pflanzenliste 1. Der Grünstreifen darf durch Zu- und Abfahrten zu den Baugebieten unterbrochen werden.

Pflanzenliste 2

Bäume: (Hochstamm 4 x v., 16-18 cm StU)

Baumhasel	(Corylus colurna)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)

Grünflächen

5. In den **privaten Grünflächen** mit der Zweckbestimmung „Gehölzpflanzung" sind gemäß § 9 (1) Nr.25a BauGB dichte Anpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Die Flächen sind mit Sträuchern im Rastermaß von 1 x 1 m zu bepflanzen. Zusätzlich ist je 100 m² ein Laubbaum zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzenliste 1 zu verwenden.

6. In den **öffentlichen Grünflächen** mit der Zweckbestimmung „Gehölzanpflanzung", die die nördliche Abgrenzung des Plangebietes bilden, sind gemäß § 9 (1) Nr.25a BauGB **lockere Anpflanzungen** aus Gehölzgruppen, Baum-Strauchhecken und Strauchgruppen vorzunehmen.

7. Innerhalb der gemäß § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB festgesetzten Flächen entlang der Planstraße B sind im Abstand von i.d.R. 15 m Laubbäume als Hochstamm gemäß Pflanzenliste 2 zu pflanzen. Der Baumstreifen wird ergänzt durch die Anpflanzung von Sträuchern im Rastermaß 1 x 1 m mit mindestens 3 Arten zu gleichen Anteilen gemäß Pflanzenliste 1. Der Grünstreifen darf durch Zu- und Abfahrten zu den Grundstücken unterbrochen werden.

8. In den **öffentlichen Grünflächen** mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün" sind gemäß § 9 (1) Nr.25a BauGB dichte Anpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Die Flächen sind mit Sträuchern im Rastermaß von 1 x 1 m zu bepflanzen. Zusätzlich ist je 100 m² ein Laubbaum zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzenliste 1 zu verwenden.

9. In den nach § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB festgesetzten Bereichen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken" sind Becken mit dem Böschungswinkel nicht geringer als 1 zu 3 naturnah zu gestalten.

Pflanzenliste 3 für Gehölze der Regenrückhaltebecken

Bäume: (Hochstamm 3 x v., 12-14 cm StU) oder Heister 2 x v., 250-300 cm
Sträucher: (verpflanzt, mind. 3 Triebe)

Erle	(Alnus glutinosa)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Lorbeerweide	(Salix pentandra)
Ohrweide	(Salix aurita)
Korbweide	(Salix viminalis)

10. Die gemäß § 9 (1) Nr 25b BauGB festgesetzten Bäume sind entsprechend ihrer natürlichen Ausprägung zu erhalten bzw. im Falle einer Beschädigung oder natürlichen Abgangs zu ersetzen.

11. Die gemäß § 9 (1) Nr.20 BauGB festgesetzte Fläche dient der Kompensation des sich aus den geplanten Eingriffen im Bebauungsplan Nr.10 ergebenden Kompensationsdefizits. Sie ist zu einem standortgerechten Laub-Mischwald (Eichen-Hainbuchenwald) zu entwickeln/aufzuforsten.

Es sind die Gehölze der nachfolgenden Pflanzenliste in den angegebenen Anteilen (Forstware, 3j., v.) zu verwenden. Die Pflanzung erfolgt im 1 x 1 m Rastermaß.

Stieleiche	(Quercus robur)	= 55 %
Rotbuche	(Fagus sylvatica)	= 20 %
Hainbuche	(Carpinus betulus)	= 10 %
Linde	(Tilia cordata)	= 5 %
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)	= 5 %
Traubenkirsche	(Prunus padus)	= 5 %

Die Stadt Sarstedt verpflichtet sich, die Realisierung dieser geplanten Aufforstung bis zum Jahr 2010 entsprechend der Belegung der Industrie- und Gewerbegebiete durchzuführen.

Durchführung

12. Die unter Nr.III 6.-8. festgesetzten Maßnahmen sind vor Aufnahme der Bautätigkeit durchzuführen, um die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu minimieren.

IV. Sonstiges

1. Schallschutz

In den **Gewerbe- und Industriegebieten** ist während der Nachtzeit (22.00 - 6.00 Uhr) ein flächenbezogener Schalleistungspegel von L_W = 52 dB(A) einzuhalten.

2. Ausnahme

Innerhalb der **Bauverbotszone** der B 6 sind in den Gewerbe- und Industriegebieten (GE/GI) untergeordnete Nebenanlagen und Stellplätze zulässig. Hierfür ist eine Ausnahmeregelung beim Straßenbauamt Hildesheim einzuholen.

3. Sichtfeld

In den Sichtflächen ist jede sichtbehindernde Anlage und Bepflanzung über 0,80 m über Fahrbahnoberkante unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die nach § 9 (1) Nr 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume.

4. Geh- und Fahrrecht

Entlang des Heidenkirchhofgrabens sind mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen festgesetzt. Er dient auch als Räumstreifen. Die Festsetzung erfolgt zugunsten der Anlieger (Landwirtschaft) und des Unterhaltungsverbandes.

Hinweis

Gemäß § 13 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) wird dem Träger der Maßnahme deshalb zur Auflage gemacht, den Beginn der Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige hat an die Bezirksregierung Hannover - Dezernat 406 (Denkmalpflege) - Postfach 203, 30002 Hannover, zu erfolgen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten ggfs. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde durchgeführt werden kann.

Die Anzeigepflicht bezieht sich auf den Oberbodenabtrag in den Straßentrassen sowie den Kanalbau. In den Bereichen, in denen archäologische Bodendenkmale auftreten, hat der Oberbodenabtrag mit einem Hydraulikbagger mit Grabenschaufel zu erfolgen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1 - 11 BauNVO)

- GE – **Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) (vgl. textliche Festsetzungen Nr. I.1 und I.2.)**
- GI – **Industriegebiet (§ 9 BauNVO) (vgl. textliche Festsetzungen Nr. I.1 und I.2.)**

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

- 0,8 – **Grundflächenzahl**
- GH max. = 15,0 m – **Gebäudehöhe als Höchstmaß (vgl. textliche Festsetzung Nr. II.1.)**

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

- **Baugrenze**

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

- **Straßenverkehrsflächen**
- **Straßenbegrenzungslinie**
- **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- L – **Landwirtschaftlicher Weg**
- **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- **Öffentliche Grünflächen (vgl. textliche Festsetzung Nr. III.6. und 7.)**
- RRB – **Regenrückhaltebecken (vgl. textliche Festsetzung Nr. III.9.)**
- **Gehölzanpflanzung (vgl. textliche Festsetzung Nr. III.6 und 7.)**
- V – **Verkehrsgrün (vgl. textliche Festsetzung Nr. III.8.)**
- **Private Grünflächen (vgl. textliche Festsetzung Nr. III.8.)**
- **Gehölzanpflanzung (vgl. textliche Festsetzung Nr. III.8.)**

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

- **Graben**

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD
(§ 9 Abs.1 Nr.18 BauGB)

- **Flächen für die Landwirtschaft**

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

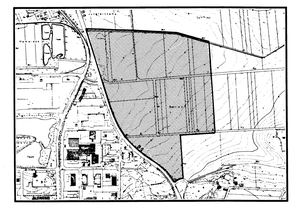
- **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB) (vgl. textliche Festsetzungen Nr. III.1.-9.)**
- **Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB) (vgl. textliche Festsetzung Nr.III.10.)**
- **Umgrenzung von Flachen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB) (vgl. textliche Festsetzungen Nr. III.11.)**

SONSTIGE PLANZEICHEN

- **Grenze des raumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- **Bauverbotszone (vgl. textliche Festsetzung Nr.IV.2)**
- **Richtfunktrasse**
- **Sichtfeld (vgl. textliche Festsetzung Nr.IV.3.)**
- **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**
- G F – **Flächen mit Geh- und Fahrrecht zugunsten des Unterhaltungspflichtigen (Heidenkirchhofsgraben) (vgl. textliche Festsetzung Nr.IV.4.)**

STADT SARSTEDT

Bebauungsplan Nr.10 "Gewerbegebiet Nullpunkt"



Übersicht 1.10.000

Kartengrundlage DGK 1:5.000. Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Hildesheim
13.08.1997 A 1618

NILEG
Norddeutsche Gesellschaft für Landesentwicklung, Wohnungsbau und kommunale Anlagen mbH
In der NORD/LB Gruppe

ABSCHRIFT