

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1, 2, 3, 4 und 6)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,4 Grundflächenzahl

II als Höchstmaß Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

O offene Bauweise

— Baugrenze

WASSERFLÄCHEN, HÄFEN UND DIE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT VORGESEHENEN FLÄCHEN SOWIE DIE FLÄCHEN, DIE IM INTERESSE DES HOCHWASSERSCHUTZES UND DER REGELUNG DES WASSERABFLUSSES FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

0 nachrichtlich: Überschwemmungsgebiet vorläufig sichergestellt

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

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 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) (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 5 und 6)

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

nicht überbaubare Fläche
überbaubare Fläche

Hinweis

Der Landkreis Hildesheim hat im Bauleitplanverfahren darauf hingewiesen, dass sich der südöstliche Teilbereich der Änderung des Bebauungsplanes im Überschwemmungsgebiet der Innerste befindet und das für alle baulichen Maßnahmen wasserrechtliche Genehmigungen gemäß § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich sind. Bisher ist eine Neuordnung des Überschwemmungsgebietes noch nicht erfolgt. Die vorläufige Sicherstellung der Grenzen des freizuhaltenden Überschwemmungsgebietes wurde inzwischen durch Bekanntmachung im Niedersächsischen Ministerialblatt vom 13.02.2013 durch den Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz aber vorgenommen. Die neuen Grenzen des vorläufig sichergestellten Überschwemmungsgebietes der Innerste wurden daher zeichnerisch im Bebauungsplan als redaktionelle Ergänzung nachrichtlich übernommen.

Gesetzesbezüge:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) - zuletzt geändert am 22.7.2011 (BGBl. I Seite 1509)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132) - zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. I Seite 466)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert am 12.12.2012 (Nds. GVBl. Seite 589)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I Seite 58) - zuletzt geändert am 22.7.2011 (BGBl. I Seite 1509)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Einzelhandel ist unzulässig. Die gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig (gemäß § 1 (4), (5) und (6) BauNVO).

2. Aufenthaltsräume in Wohnungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nur zulässig, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen zum Schutz gegenüber Außenlärm im Sinne von Abschnitt 5 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“ - Anforderungen und Nachweise, November 1989, Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) ein hinreichender Schallschutz innerhalb der betroffenen Aufenthaltsräumen nachgewiesen wird. Dabei ist vom Lärmpegelbereich III auszugehen. Ausgenommen hiervon sind die oben genannten Räume und Anlagen, wenn ihre Fenster innerhalb einer nach Westen ausgerichteten Fassade liegen. In diesem Fall müssen sie die Anforderungen des Lärmpegelbereichs II erfüllen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).

3. Schutzbedürftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) sind nur vor Westfassaden von Gebäuden zulässig. Ausnahmen hiervon sind nur zulässig, wenn im Einzelfall die Einhaltung des Tag-Richtwertes der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (z.B. bei der Verwendung von Schallschirmen) nachgewiesen wird (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).

4. Auf Stellplatzflächen mit mehr als 9 Stellplätzen je angefangene 10 Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten. Wahlweise sind die Arten
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Mehlbeere (Sorbus aria und intermedia)
Rotdorn (Crataegus laevigata 'Fastigiata', 'Pauls Scarlet')
Apfeldorn (Crataegus laevellai 'Carrierei')
oder Vogelbeere (Sorbus aucuparia) zu verwenden. Die Bäume sind den jeweiligen Stellplätzen zuzuordnen. Pflanzflächen sind zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen (gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25a und b BauGB).

5. Auf der Fläche für „Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ sind die vorhandenen Laubbäume und -sträucher zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25b und a BauGB).

6. Für die in der Textlichen Festsetzung Nm. 4 und 5 vorgesehenen Bepflanzungen bzw. zu erhaltenden Anpflanzungen gilt folgendes:
a) Alle anzupflanzenden Gehölze müssen in ihrer Qualität und Größe der DIN 18916 und „den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ entsprechen. Die Pflanzenware muss für Sträucher mindestens 100 bis 150 cm hoch sein. Für Bäume sind mindestens 150 bis 200 cm hohe Heister als Pflanzenware zu verwenden.
b) Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzungen zu integrieren gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB.

7. Anpflanzungen und Maßnahmen nach der Textlichen Festsetzungen Nr. 4 ist spätestens in der nächsten auf den Beginn einer Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober-April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und des § 50 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Sarstedt diesen Bebauungsplan Nr. 56, 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Sarstedt, den 05.04.2013

Siegel gez. Wondratschek
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.12.2011 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB Ortsöffentlich bekanntgemacht.

Sarstedt, den 05.04.2013

Siegel gez. Wondratschek
Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte // Maßstab: 1:1000 // Landkreis: Hildesheim
Gemarkung: Sarstedt // Flur: 17

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

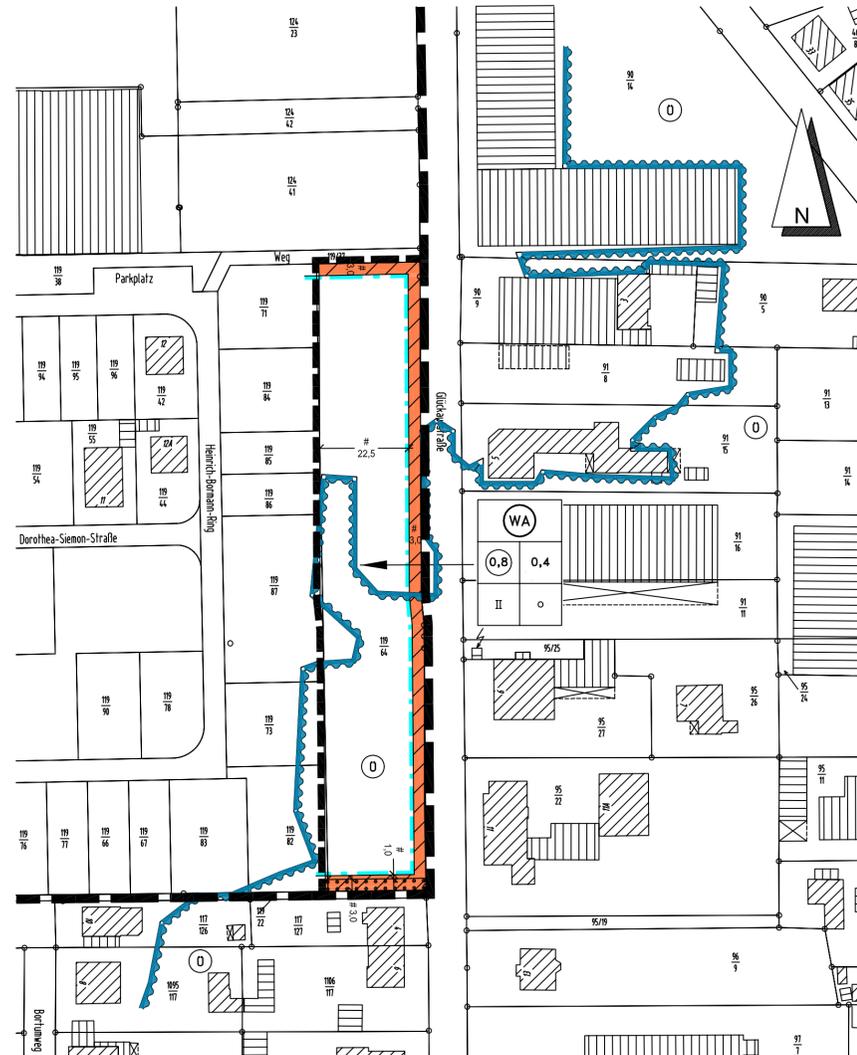


Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Oktober 2009). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. (Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken) Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. (Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird)

Sarstedt, den 24.04.2013

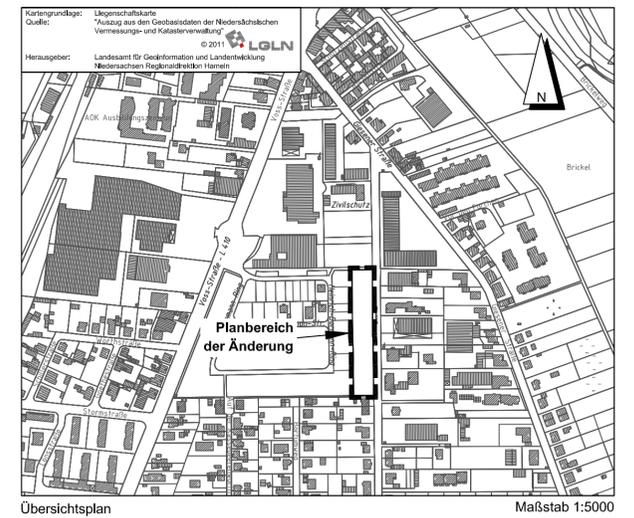
- Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur -

.....gez. Mentz, ÖbVl.....
(Unterschrift)



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurstücksgrenze
- Höhenlinie über N.N. (nicht dargestellt)



Planverfasser
Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
Hanover im März 2011
BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
Lothringer Straße 15 30559 Hannover
Telefon (0511) 522530 Fax 529682
gez. Keller

Öffentliche Auslegung (1. Durchgang)
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.12.2011 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.01.2012 Ortsöffentlich bekanntgemacht.
Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 30.01.2012 bis 02.03.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Sarstedt, den 05.04.2013

Siegel gez. Wondratschek
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung (2. Durchgang)
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 08.10.2012 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.10.2012 Ortsöffentlich bekanntgemacht.
Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 22.10.2012 bis 23.11.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Sarstedt, den 05.04.2013

Siegel gez. Wondratschek
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, 3. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.04.2013 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Sarstedt, den 05.04.2013

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25.05.2013 Ortsöffentlich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan, 3. Änderung, ist damit am 25.05.2013 rechtsverbindlich geworden.
Sarstedt, den 28.05.2013

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften
1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 2. Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 3. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).
Sarstedt, den
Siegel
Bürgermeister
Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

SARSTEDT

BEBAUUNGSPLAN NR. 56

**VOSS-STRASSE /
GLÜCKAUFSTRASSE**

3. ÄNDERUNG

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2004, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990,
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990,
IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 13a i.V.m. § 13, 3 (2), 4 (2) BauGB	erneut gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB	
bearbeitet am: 12.12.2011 / RO	bearbeitet am: 15.8.2012 / RO	bearbeitet am: 8.3.2013 / RO		