

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - , §§ 1 bis 11 der Bauordnungsverordnung - BauNVO -)



Reine Wohngebiete
(§ 3 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,59 Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse
I eingeschossig
II als Höchstgrenze
II zwingend

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

g Geschlossene Bauweise
Baulinie
Baugrenze

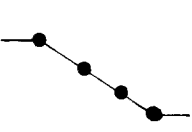
SONSTIGE PLANZEICHEN



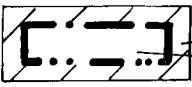
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



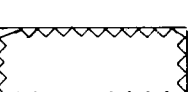
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche



Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 3)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Dächer innerhalb der als eingeschossig festgesetzten überbaubaren Fläche sind gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB flächendeckend mit für Dachbegrünung geeigneten Pflanzarten (siehe Begründung) zu bepflanzen und zu erhalten.
- In der mit II ausgewiesenen überbaubaren Fläche ist das zweite Geschoß nur zulässig, wenn innerhalb des Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung liegende seitlich angrenzende Grundstücke mindestens in derselben Tiefe mindestens eingeschossig bebaut sind (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 9 (3) BauGB, § 16 (6) BauNVO).
- Innerhalb der Fläche, die gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB von der Bebauung freizuhalten ist, ist nur eine gärtnerische Nutzung zulässig. Nebenanlagen sind nicht zulässig außer einer nicht überdachten Terrasse und einem Geräteschuppen je Grundstück von insgesamt maximal 8 m² Fläche. Geräteschuppen dürfen eine maximale Höhe von 2,3 m über gewachsenem Boden aufweisen (gemäß § 23 (5) BauNVO).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
ÜBER GESTALTUNG

(gemäß § 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO))

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wellweg" der Stadt Sarstedt.

§ 2 Dächer

Innerhalb der mit II ausgewiesenen und durch * gekennzeichneten überbaubaren Fläche sind nur Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 10° zulässig.
Innerhalb der als eingeschossig festgesetzten überbaubaren Fläche sind nur bepflanzte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 10° zulässig (siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 1 des Bebauungsplanes).

§ 3 Einfriedungen

Einfriedungen, die nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind nur in einer Höhe von maximal 1 m zulässig. Sichtblenden an Terrassen auf der Grundstücksgrenze sind in einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. Dachterrassen müssen seitliche intransparente Sichtblenden von mindestens 2 m Höhe über Dachterrassenfußboden aufweisen.

§ 4 Geräteschuppen

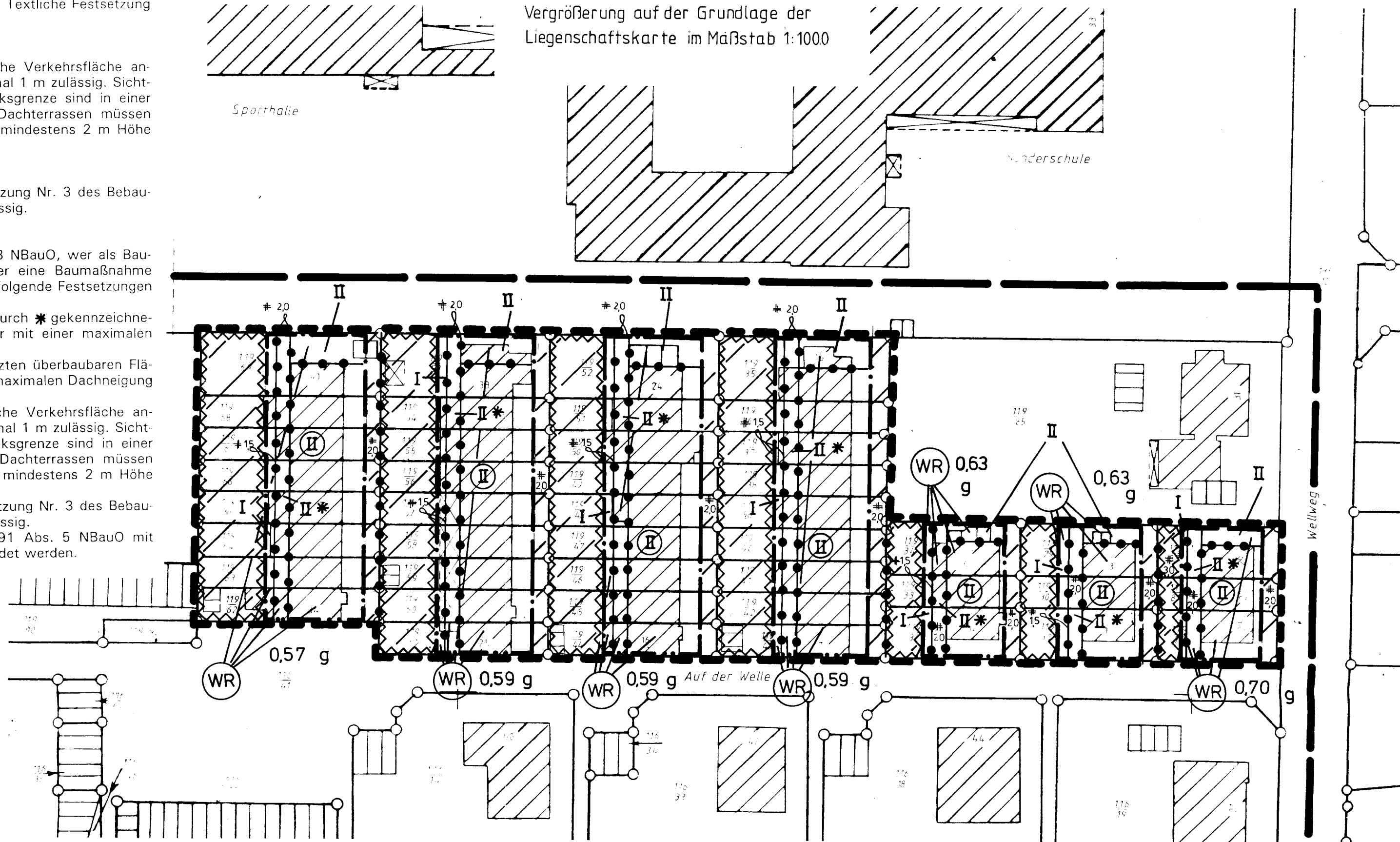
Geräteschuppen gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 3 des Bebauungsplanes sind nur mit Holzfassaden zulässig.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, bei der folgende Festsetzungen dieser Bauvorschrift mißachtet werden:
Innerhalb der mit II ausgewiesenen und durch * gekennzeichneten überbaubaren Fläche sind nur Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 10° zulässig.
Innerhalb der als eingeschossig festgesetzten überbaubaren Fläche sind nur bepflanzte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 10° zulässig.
Einfriedungen, die nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind nur in einer Höhe von maximal 1 m zulässig. Sichtblenden an Terrassen auf der Grundstücksgrenze sind in einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. Dachterrassen müssen seitliche intransparente Sichtblenden von mindestens 2 m Höhe über Dachterrassenfußboden aufweisen.
Geräteschuppen gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 3 des Bebauungsplanes sind nur mit Holzfassaden zulässig.
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 10.000,- DM geahndet werden.

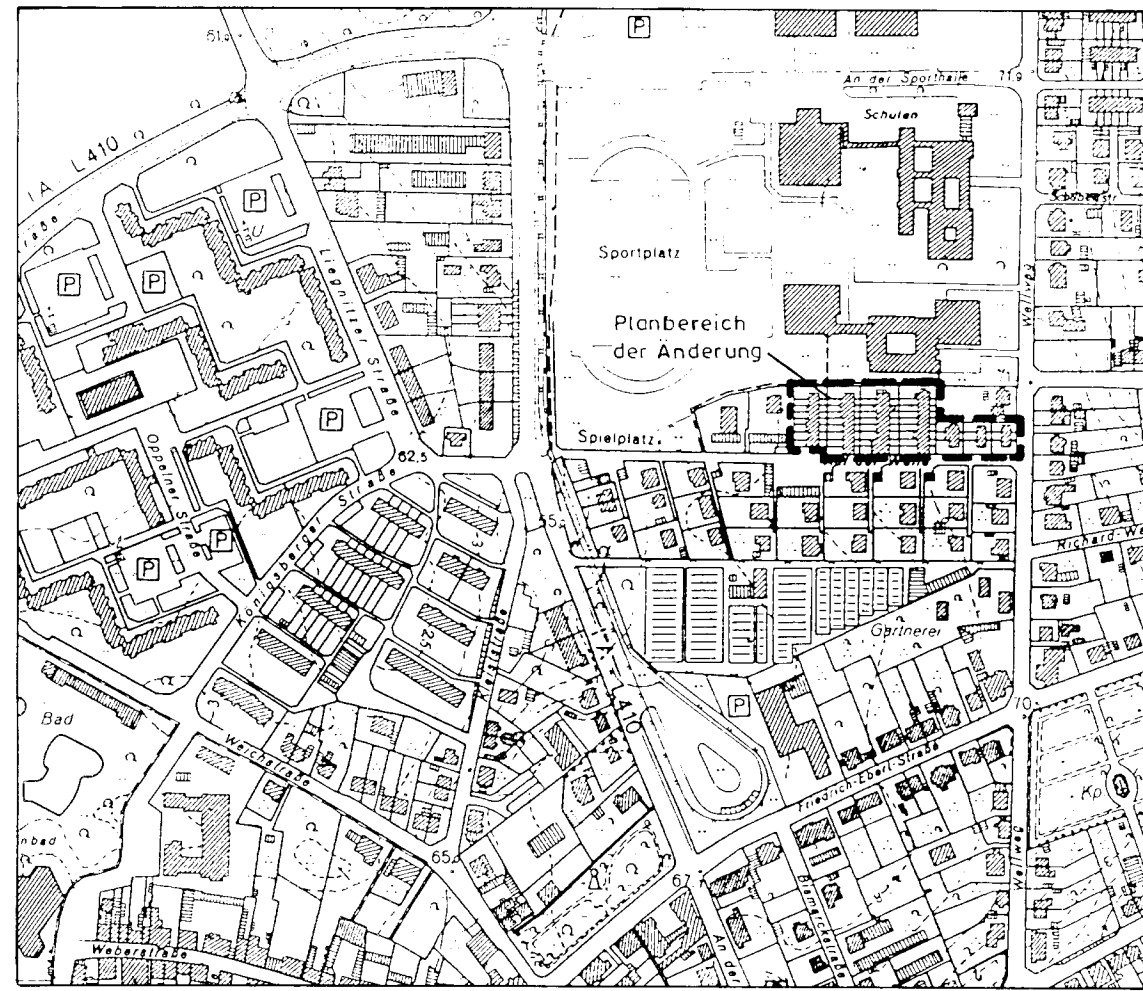
Landkreis Hildesheim
Gemeinde Sarstedt
Gemarkung Sarstedt
Flur 5
Maßstab 1:500

Vergrößerung auf der Grundlage der
Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Höhenlinie über N.N. (siehe Karte 1:5000)



Auszug aus der Deutschen Grundkarte 1:5000
veranschaulicht nach Art. 25 Abs. 1 Nr. 1
Verordnung über die Darstellung der
Liegenschaftskarte vom 1. April 1960
BauNVO, § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5

SARSTEDT

BEBAUUNGSPLAN NR. 4
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
ÜBER GESTALTUNG

WELLWEG
2.ÄNDERUNG

M. 1:500

BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVER-
ORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG,
NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG
IN DER JEWELS ZULETZT GELTENDEN
FASSUNG

PLANUNGSBÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

GEW § 40 BauGB	GEW § 42 BauGB	GEW § 10 BauGB	GEW § 11 BauGB	GEW § 12 BauGB
BEARBEITET: 11.7.1994 / RO	GEÄNDERT: 15.11.1994 / RO	STAND: 15.6.1995 / RO		

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 56, 97 und 98 der NBauO, Bauordnung und des § 40 der NBauO, Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Sarstedt die Änderung dieses Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung und den notwendigen textlichen Festsetzungen sowie den notwendigen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Sarstedt, den 16.6.1995

Siegel

gez. Gleitz
Bürgermeister

gez. Wondratschek
Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, 5689 B, 5
Maßstab 1:500 (Vergrößerung aus 1:1000)
v. 10/18/92

Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des NBauO, Vermessungs- und Katasteramt vom 02.07.1985, NBauO, § 18, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1987, NBauO, § 145).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.10.1992). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Hildesheim, den 21. Juli 1995

Siegel

gez. Harbert
Vermessungsdirektor

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover, im Mai 1993

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
3000 Hannover 71 Lothinger Str. 15
Telefon (0511) 525330 - Fax 525332

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.10.1994 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 9.12.1994

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 19.12.1994 bis 24.1.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Sarstedt, den 16.6.1995

Siegel

gez. Wondratschek
Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 9.12.1994

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 19.12.1994 bis 24.1.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Sarstedt, den 16.6.1995

Stadtdirektor

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 19.12.1994 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 24.1.1995 gegeben.

Sarstedt, den 16.6.1995

Stadtdirektor

Satzungsbeschuß

Der Rat der Stadt 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 16.6.1995

Stadtdirektor

gez. Wondratschek
Stadtdirektor

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB/§ 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (AZ: 15/11/408) unter Auflagen/Mit Maßgaben/Mit Ausnahme der durch konstitutlich gemachten Teile *) gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 8 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 9.12.1994

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 19.12.1994 bis 24.1.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Sarstedt, den 16.6.1995

Stadtdirektor

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 31.7.95 angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Ausnahme der durch konstitutlich gemachten Teile *) nicht geltend gemacht.

Hildesheim, den 31.10.95

(15/11/408)
Aufsichtsbehörde

Siegel

Landkreis Hildesheim
Amt für Kommunaltschaft
Der Oberkreisdirektor
gez. Fromme

Beitriffsbeschuß

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom 31.10.1995, aufgeführten Auflagen/Mitmaßgaben/Mit Ausnahme der durch konstitutlich gemachten Teile *) beigetreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Mitmaßgaben vom 31.10.1995 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 9.12.1994

Sarstedt, den 16.6.1995

Stadtdirektor

Inkrafttreten

Die Erstellung der Genehmigung/Durchführung des Angebotsverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 13.12.1995 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim Nr. 50 bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 13.12.1995 rechtsverbindlich geworden.

Sarstedt, den 15.12.1995

gez. Wondratschek
Stadtdirektor

Siegel

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Sarstedt, den 15.12.1995

Stadtdirektor

Mängel der Abwägung

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

Sarstedt, den 15.12.1995

Stadtdirektor

Anmerkung:
Nichtzutreffendes streichen

geändert gem. Verfügung des Landkreises Hildesheim vom 31.10.1995
AZ: (15) 15 11/408
Sarstedt, den 09.11.1995
Stadt Sarstedt
Der Stadtdirektor
i.A.
gez. Oppermann