

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung - BauNVO -)

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

- Geschosflächenzahl
- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- III als Höchstmaß
- II-III als Mindest- und Höchstmaß
- II zwingend

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

- offene Bauweise
- geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Stellung der baulichen Anlagen (längere Achse des Hauptbaukörpers)

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF SOWIE FÜR SPORT- SPIELANLAGEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Kindergarten
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Altersheim

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ
 (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- nicht überbaubare Fläche
- bebaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche
- bebaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche
- bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNG

Innerhalb des Kerngebietes ist oberhalb des Erdgeschosses das Wohnen allgemein zulässig (gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

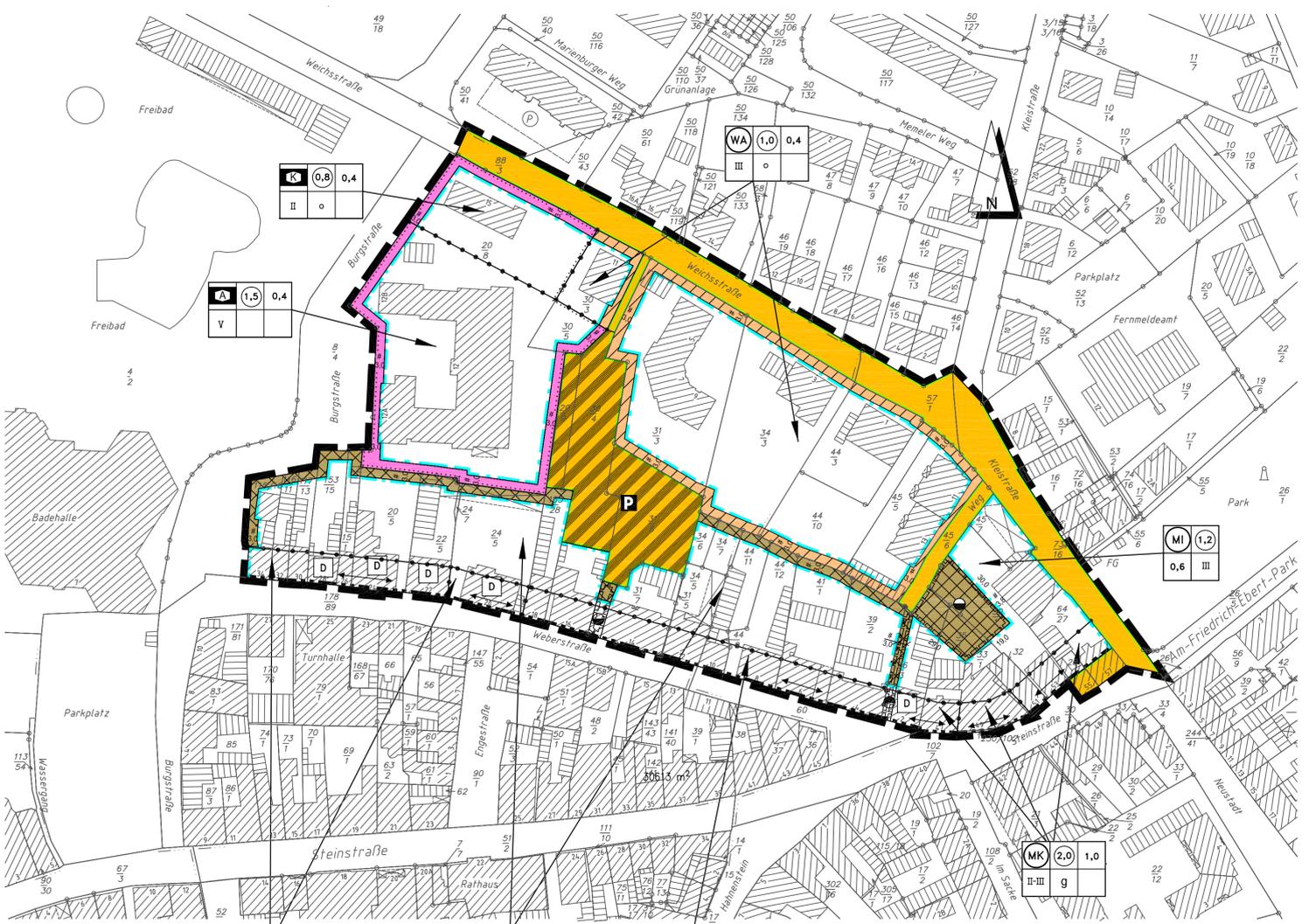
gemäß §§ 56 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich
 Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 55 „Weichsstraße/Weberstraße“ der Stadt Sarstedt.

§ 2 Dachform
 Innerhalb der Mischgebiete, für die die Stellung baulicher Anlagen vorgeschrieben ist, sind nur Satteldächer zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen, Carports, Garagen und Wintergärten sind hiervon ausgenommen.

§ 3 Dachneigung
 Innerhalb der Mischgebiete, für die die Stellung baulicher Anlagen vorgeschrieben ist, sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 35° zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen, Carports, Flachdachgaragen und Wintergärten sind hiervon ausgenommen.

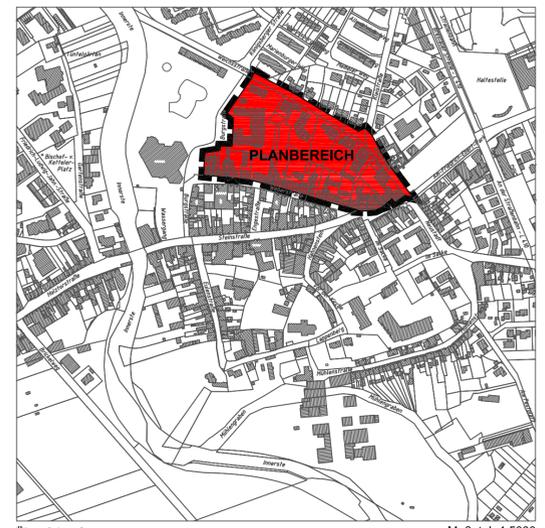
§ 4 Ordnungswidrigkeiten
 Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer folgenden Anforderungen der §§ 2 und 3 in Verbindung mit § 1 dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt:
 Innerhalb der Mischgebiete, für die die Stellung baulicher Anlagen vorgeschrieben ist, sind nur Satteldächer zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen, Carports, Garagen und Wintergärten sind hiervon ausgenommen. Innerhalb der Mischgebiete, für die die Stellung baulicher Anlagen vorgeschrieben ist, sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 35° zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen, Carports, Flachdachgaragen und Wintergärten sind hiervon ausgenommen. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.



Gemeinde: Stadt Sarstedt
 Gemarkung: Sarstedt
 Flur: 9, 10

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Mauer
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze



Übersichtsplan

Maßstab 1:5000

SARSTEDT

**BEBAUUNGSPLAN NR. 55
 UND
 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
 WEICHSSTRASSE /
 WEBERSTRASSE**

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2004, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990,
 PLANZEICHENVERORDNUNG 1990,
 NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2003
 IN DER JEWELNS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

Präambel
 Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 55, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.
 Sarstedt, den 17. 01. 2005

Siegel
 gez. Wondratschek
 Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 11. 03. 02 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB öffentlich bekanntgemacht.
 Sarstedt, den 17. 01. 2005

Planunterlage
 Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte - ALK / VP - 02/13003
 Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Vermessungsgesetz vom 12.12.2002, Niedersächsisches GVB1 2003, Seite 5, in der zuletzt geltenden Fassung).
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 1. 8. 02). 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.
 Sarstedt, den 10. 01. 2005

Siegel
 gez. Deltke

Planverfasser
 Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
 Hannover im März 2003

BÜRO KELLER
 Büro für städtebauliche Planung
 30559 Hannover Lothinger Strasse 15
 Telefon 05111322350 Fax 529682
 gez. Keller

Öffentliche Auslegung
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 13. 09. 04 dem Entwurf der 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 09. 10. 04 ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 18. 10. 04 bis 19. 11. 04 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 Sarstedt, den 17. 01. 2005

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungsdauer gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom bis gemäß § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 Sarstedt, den

Bürgermeister

Vereinfachte Änderung
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.
 Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.
 Sarstedt, den

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, Änderung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16. 12. 04 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Sarstedt, den 17. 01. 2005

Genehmigung
 Der Bebauungsplan, Änderung ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am zur Genehmigung eingereicht worden.
 Der Bebauungsplan, Änderung ist mit Verfügung (AZ: vom heutigen Tage unter Auflegen mit Massgaben genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind von der Genehmigung ausgenommen.
 Sarstedt, den

Bürgermeister

Betrittsbeschluss
 Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom AZ: aufgeführten Auflagen/Massgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.
 Der Bebauungsplan, Änderung, hat wegen der Auflagen/Massgaben vom bis öffentlich ausgelegt.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
 Sarstedt, den

Inkrafttreten
 Die Erteilung der Genehmigung, Der Satzungsbeschluss *) der Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22. 01. 05 ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Der Bebauungsplan, Änderung ist damit am 22. 01. 05 rechtsverbindlich geworden.
 Sarstedt, den 24. 01. 2005

Frst für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

- Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften.
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden.
 Sarstedt, den

Bürgermeister
 Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
bearbeitet am: 25.3.2004 / VO	13.9.2004 / VO	22.11.2004 / VO	