

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

0,6 Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse
II als Höchstmaß

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

O offene Bauweise

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

**Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung**

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen
an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN
UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR
PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND
LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

**Umgrenzung der Flächen, die von der
Bebauung freizuhalten sind**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

**Umgrenzung der Flächen für besondere An-
lagen und Vorkehrungen zum Schutz vor
schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne
des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

**Schalllärmpiegelbereiche (Lärmpegelbereiche)
gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau)**
(siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1)

III Lärmpegelbereich III

IV Lärmpegelbereich IV

V Lärmpegelbereich V

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

**nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche**

HINWEIS

Laut § 24 „Bauliche Anlagen an Straßen“ des Niedersächsischen Straßengesetzes dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen Hochbauten jeder Art einschließlich Aufschüttungen oder Abbräunungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 Meter, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, sowie bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dies gilt nicht, wenn das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans im Sinne des Baugesetzbuches entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegene überbaubare Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbauart zustande gekommen ist.

Gesetzesbezüge
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.02.2018 (Nds. GVBl. S. 22)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Die Norm ist zu beziehen bei Beuth Verlag / Berlin bzw. im Baumrat der Stadtverwaltung, Steinstr. 22, 31157 Sarstedt, zu den üblichen Öffnungszeiten einsehbar) sind Gebäude- und Dachflächen von Aufenthalts- sowie Büro- und ähnlichen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß $R_{W,res}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereiche	Maßgeblicher (dB(A)) Außenlärmpegel $R_{W,res}$ (dB)	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils	Aufenthalts- und Büroräume	ähnliches
III	60-65	35	30	30
IV	65-70	40	35	35
V	70-75	45	40	40

In Schlafräumen und Kinderzimmern sind schalldämpfende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämmmaß der Fenster entsprechenden Einfügdämmungsmaß ausgestattet sind. Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der obigen Tabelle aufgeführten Schalldämmmaße der Außenbauteile zu Grunde zu legen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).

- Innerhalb der Flächen, die mit den Lärmpegelbereichen IV und V gekennzeichnet sind, sind ungeschützte Außenwohnbereiche nur Lärm abgewandt östlich von Gebäuden zulässig. Außenwohnbereiche, die nicht Lärm abgewandt angeordnet werden können, müssen durch bauliche Maßnahmen (Lärmschutzwand, Wintergarten, Loggia) geschützt werden (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).

- Die Fläche, die von einer Bebauung freizuhalten ist, ist von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen in einer Höhe von über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten (gemäß § 9 (1) Nr. 10 und Nr. 25 BauGB).

- Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 4 m² mindestens ein heimischer Laubstrauch, 60-100 cm, zweimal verpflanzt, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

- Je angefangene 500 m² Baugrundstücksgröße ist mindestens ein mittel- bis hochwüchsiger einheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

- Nebenanlagen, Garagen und Carports mit Flachdach bzw. flach geneigte Dächer von bis zu 5° Neigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Hierzu ist eine Saatmischung (z. B. der Regel-Saatgut-Mischung RSM 6.1 „Extensive Dachbegrünung“ gemäß Regelwerk der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e. V. - FLL, DIN 189172) zu ca. 65 Gewichts-% aus Gräsern und zu ca. 35 Gewichts-% aus Kräutern zu verwenden. Die Gesamt-Samenaufwandsmenge muss ca. 5 g/m² betragen. Die Vermengung des Saatguts mit einer Ansaathilfe ist zulässig; dabei ist die Gesamt-Aussaathilfe einschließlich der Ansaathilfe auf 10 g/m² erhöht. Die Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen ist dadurch nicht ausgeschlossen (gemäß § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a und b BauGB).

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634), des § 58 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. 2 "Schieferkaute", 1. Änderung im Ortsteil Gödringen, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Sarstedt, den 01.09.2021

Siegel

gez. Brennecke
Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am 26.10.2020 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Sarstedt, den 01.09.2021

Siegel

gez. Brennecke
Bürgermeisterin

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Gödringen
Flur: 3

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

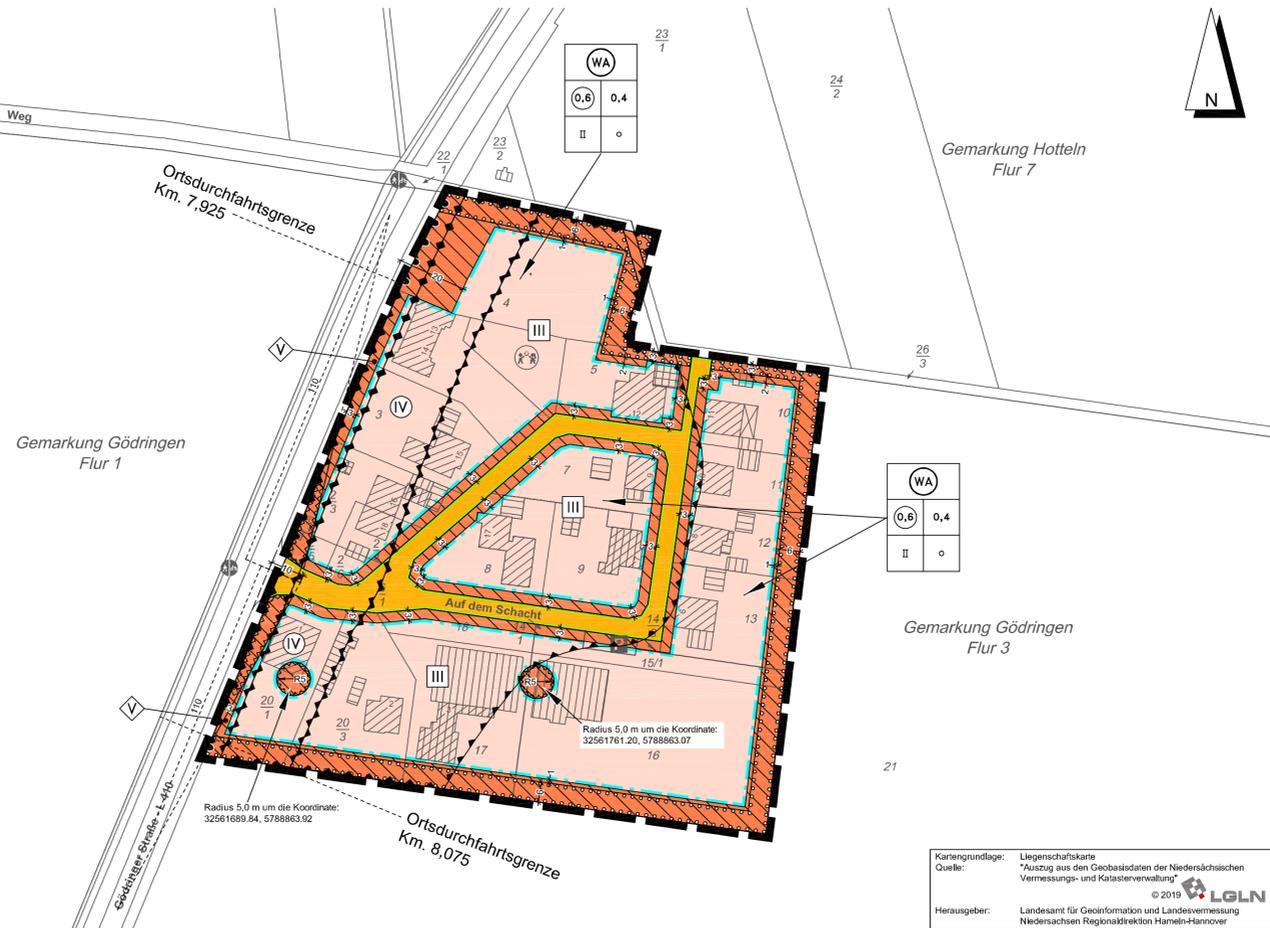
© 2019 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln - Hannover

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.11.2019). 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 20. AUG. 2021

gez. Eversen
.....
(Unterschrift)

Siegel



Planverfasser
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
Hannover im November 2019
BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
Lothringer Straße 15 · 30559 Hannover
Telefon (0511) 52550 · Fax (0511) 52551
i.A. gez. Karow

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Sarstedt hat den Bebauungsplan, 1. Änderung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.6.2021 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Sarstedt, den 01.09.2021
Siegel
gez. Brennecke
Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am 26.10.2020 dem Entwurf der 1. 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 12.12.2020 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 22.12.2020 bis 29.1.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Sarstedt, den 01.09.2021
Siegel
gez. Brennecke
Bürgermeisterin

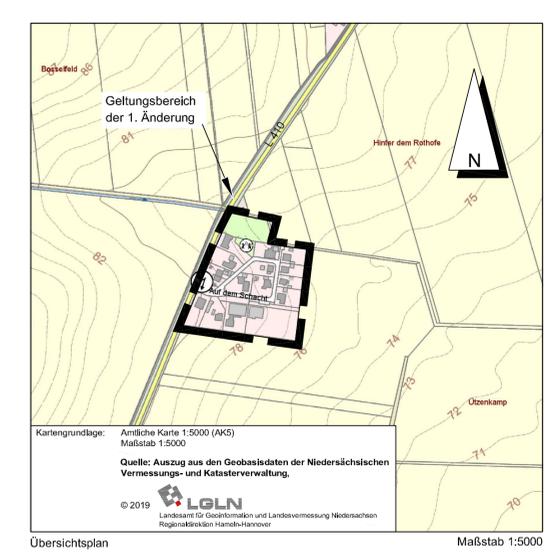
Erneute öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am 22.3.2021 dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 27.3.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 7.4.2021 bis 7.5.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.
Sarstedt, den 01.09.2021
Siegel
gez. Brennecke
Bürgermeisterin

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.10.21 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan, 1. Änderung ist damit am 30.10.21 rechtsverbindlich geworden.
Sarstedt, den 02.11.2021
Siegel
gez. Brennecke
Bürgermeisterin

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. 2a (bei beschleunigten Verfahren) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 1. Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Sarstedt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).
Sarstedt, den
Siegel
Bürgermeisterin

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurstücksgrenze
- Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1:5000)
- Graben



Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5000 (AKS)
Maßstab 1:5000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2019 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover
Übersichtskarte
Maßstab 1:5000

SARSTEDT
BEBAUUNGSPLAN NR. 2
SCHIEFERKAUTE
1. ÄNDERUNG
OT GÖDRINGEN

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2017, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 2017,
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990,
NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2012
IN DER JEWELS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER · LOTHRINGER STRASSE 15 · 30559 HANNOVER

gemäß § 13a i.m. § 3 (2), 4 (2) BauGB	erneut gemäß § 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
bearbeitet am: 24.11.2020	geändert am: 22.2.2021	geändert am: 17.5.2021 / BAU	