PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

MD — Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1, 3 und 7)

0,6 — siehe Textliche Festsetzung Nr. 7

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

0,6 — Geschoßflächenzahl als Höchstzahl

0,4 — Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II — als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

TH 4,0 m — Traufhöhe als Höchstmaß (siehe Textliche Festsetzung Nr. 6)

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

a — offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON 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)

Bäume, zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB) (siehe Textliche Festsetzung Nr. 5)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB) (siehe Textliche Festsetzung Nr. 2)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken und Höchstmaße für Wohnbaugrundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

F mind. 600 qm — Mindestgröße

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 Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bei Neuversiegelung von Böden durch bauliche Anlagen ist je angefangene 150 m² neu versiegelter Baugrundstücksfläche und je angefangene 200 m² unversiegelte Baugrundstücksfläche mindestens ein standortgerechter einheimischer Laubbaum (auch Obstbaum) zu pflanzen. Um jeden Baum ist mindestens eine offene Vegetationsfläche von 25 m² freizuhalten. Anpflanzungen gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 2 und Nr. 4 können nicht angerechnet werden.

2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist die durch Ⓐ gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mehrreihig und mehrschichtig mit standortgerechten einheimischen hochwachsenden Laubgehölzen zu bepflanzen, wobei die Bepflanzung dicht und lückenlos durchzuführen ist. Der Pflanzabfall darf je Baugrundstück zugunsten einer Zufahrt einmal auf einer Breite von maximal 3 m durchbrochen werden. Anpflanzungen gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 1 sind nicht anzurechnen.

3. Für je 4 Stellplätze oder 4 Garagen ist in diesem Bereich mindestens ein einheimischer standortgerechter hochwachsender Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten. Anpflanzungen gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 1 kann nicht angerechnet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

4. Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in dem Baugebiet dieses Bebauungsplanes seines Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

5. Gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu erhaltende Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und im Falle eines natürlichen Abgangs zu ersetzen. Vermeidungen jeglicher Art sind in einer Fläche von jeweils 25 m² um die Bäume unzulässig.

6. In den durch TH gekennzeichneten Gebiet darf gemäß § 18 (3) BauNVO die Traufhöhe (bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut an den Traufseiten gemessen) die angegebene Höhe über gewachsenem Boden nicht überschreiten.

7. Das Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) wird gemäß § 1 (4) BauNVO dahingehend gegliedert, dass in dem mit Ⓐ gekennzeichneten Bereich die unter § 5 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO aufgeführten Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse nicht zulässig sind.

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

§ 1 Geltungsbereich
Die Örtliche Bauvorschrift gilt im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Östlich des Distelberges".

§ 2 Dachneigungen
Es sind nur geneigte Dachflächen mit einer Neigung von 30° bis 45° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen.

§ 3 Dachformen
Zugelassen sind nur gleichseitenteilige Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Carports und Nebenanlagen.

§ 4 Dachfarben
Dächer müssen in roter Farbe gedeckt werden. Die Farbe rot ist durch das RAL - Farbregister bestimmt. Den Farbrahmen bildet die Übersichtskarte RAL F 2 zum Farbregister RAL 840 HR mit folgenden Farben:
Aus der - Farbreihe Rot - die Farben
RAL 3000 Feuerrot
RAL 3002 Karminrot
RAL 3003 Rubinrot
RAL 3005 Weinrot
RAL 3009 Oxydrot
RAL 3011 Braunrot
RAL 3013 Tomatenrot
RAL 3016 Korallenrot
Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig.
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Carports und Nebenanlagen.

§ 5 Fassadengestaltung
Die Fassaden sind mit hellem Putz oder rotem Stein zu gestalten.
Den Farbrahmen bildet die Übersichtskarte RAL F 2 zum Farbregister RAL 840 HR mit folgenden Farben.
Für hellen Putz:
aus der - Farbreihe Gelb - die Farben
RAL 1013 Perlweiß
RAL 1014 Elfenbein
RAL 1015 Hellelfenbein
aus der - Farbreihe Weiß - die Farben
RAL 9001 Cremeweiß
Für roten Stein:
aus der - Farbreihe Rot - die Farben
RAL 3003 Rubinrot
RAL 3004 Purpurrot
RAL 3005 Weinrot
RAL 3009 Oxydrot
RAL 3011 Braunrot
Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig.
Giebeldreiecke dürfen mit braunem bis dunkelgrünem Holz verkleidet werden.
Den Farbrahmen bildet die Übersichtskarte RAL F 2 zum Farbregister RAL 840 HR mit folgenden Farben.
Aus der - Farbreihe Braun - die Farben
RAL 8007 Rehbraun
RAL 8011 Nussbraun
RAL 8014 Sepiabraun
RAL 8017 Schokoladenbraun
RAL 8022 Schwarzbraun
Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig.

§ 6 Einfriedungen
Einfriedungen an Grenzen zwischen Verkehrsflächen und Baugrundstücken dürfen nur als lebende Hecken angelegt werden.

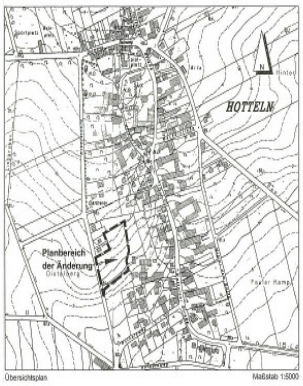
§ 7 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, bei der folgende Festsetzungen dieser Bauvorschrift missachtet werden:
Es sind nur geneigte Dachflächen mit einer Neigung von 30° bis 45° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen.
Zugelassen sind nur gleichseitenteilige Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Carports und Nebenanlagen.
Dächer müssen in roter Farbe gedeckt werden. Die Farbe rot ist durch das RAL - Farbregister bestimmt. Den Farbrahmen bildet die Übersichtskarte RAL F 2 zum Farbregister RAL 840 HR mit folgenden Farben: Aus der - Farbreihe Rot - die Farben 3000 Feuerrot, RAL 3002 Karminrot, RAL 3003 Rubinrot, RAL 3005 Weinrot, RAL 3009 Oxydrot, RAL 3011 Braunrot, RAL 3013 Tomatenrot, RAL 3016 Korallenrot. Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Carports und Nebenanlagen.
Die Fassaden sind mit hellem Putz oder rotem Stein zu gestalten. Den Farbrahmen bildet die Übersichtskarte RAL F 2 zum Farbregister RAL 840 HR mit folgenden Farben. Für hellen Putz: aus der - Farbreihe Gelb - die Farben RAL 1013 Perlweiß, RAL 1014 Elfenbein, RAL 1015 Hellelfenbein, aus der - Farbreihe Weiß - die Farben RAL 9001 Cremeweiß. Für roten Stein: aus der - Farbreihe Rot - die Farben RAL 3003 Rubinrot, RAL 3004 Purpurrot, RAL 3005 Weinrot, RAL 3009 Oxydrot, RAL 3011 Braunrot. Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig. Giebeldreiecke dürfen mit braunem bis dunkelgrünem Holz verkleidet werden. Den Farbrahmen bildet die Übersichtskarte RAL F 2 zum Farbregister RAL 840 HR mit folgenden Farben. Aus der - Farbreihe Braun - die Farben RAL 8007 Rehbraun, RAL 8011 Nussbraun, RAL 8014 Sepiabraun, RAL 8017 Schokoladenbraun, RAL 8022 Schwarzbraun. Aus der - Farbreihe Grün - die Farben RAL 6005 Moosgrün, RAL 6007 Flaschengrün, RAL 6009 Tannengrün, RAL 6020 Chromoxydgrün. Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig. Fachwerke sind in brauner Farbe zulässig. Aus der - Farbreihe Braun - die Farben RAL 8007 Rehbraun, RAL 8011 Nussbraun, RAL 8014 Sepiabraun, RAL 8017 Schokoladenbraun, RAL 8022 Schwarzbraun. Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig.
Einfriedungen an Grenzen zwischen Verkehrsflächen und Baugrundstücken dürfen nur als lebende Hecken angelegt werden.
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,– Euro geahndet werden.

Gesetzesbezüge:
Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. IS. 2414) - zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. IS. 132) - zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473) - zuletzt geändert am 7.12.2006 (Nds. GVBl. S. 575)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

N

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

Bebauung
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Nutzungsgrenze
Grünland
Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1:5000)



SARSTEDT
OT HOTTELN

BEBAUUNGSPLAN NR. 1
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

ÖSTLICH DES DISTELBERGES

1. ÄNDERUNG

URSCHRIFT

M. 1:1000

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

BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB			
beschlossen am: 22.2.2006 / RO	beschlossen am: 26.5.2006 / RO	beschlossen am: 26.3.2007 / RO			

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 58 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenzeichnerisch textlichen Festsetzungen (Blatt 2) sowie nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Sarstedt, den 04.05.2006

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 27.05.2005 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB/§ 1 Abs. 8 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB *) ortsüblich bekanntgemacht am 11.03.2006.

Sarstedt, den 04.07.2006

Bürgermeister

Kartengrundlage

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster - ALK / L 4 - 51008
Landkreis: Hildesheim
Gemarkung: Hotteln
Flur: 8

Die zeichnerisch festgesetzten Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 4 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds GVBl. 2003) geschützt. Die Vermessung für eindeutige oder verbindliche Zwecke und die öffentliche Übertragung ist nur mit Genehmigung der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (Katasteramt) zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 1/2006). 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 2007

Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Januar 2006

BÜRO KELLER
Büro für Stadtplanung und Städtebau
Lothringer Straße 15 30559 Hannover

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.05.2006 den 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 01.07.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung hat von 10.07.2006 bis 11.08.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sarstedt, den 04.09.2006

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung und Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ... den gleichen Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bis 4 Satz 2 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungsfrist gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung hat von bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Das von der Planänderung betroffenen wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Sarstedt, den

Bürgermeister

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am den Entwurf der 1. Änderung (vereinfachte) des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Planentwurf mit Begründung hat gemäß § 13 (2) Nr. 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Das von der Planänderung betroffenen wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Sarstedt, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, 1. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.03.2007 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sarstedt, den 04.04.2007

Bürgermeister

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des Inhalts dieser Bebauungsplanes, 1. Änderung, mit den Willensentscheidungen des Rates wird hiermit ausgefertigt.

Sarstedt, den 04.04.2007

Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung / Die Satzung ist gemäß § 6 (1) der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.04.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist somit am rechtsverbindlich geworden.

Sarstedt, den 27.04.2007

Stadt Sarstedt
Der Bürgermeister

Frist für Rechtmachung der Verletzung von Verfahrens

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 des 1. 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 1. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Sarstedt, den

Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen