PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

0,7 Grundflächenzahl

OK 15,0 m Oberkante als Höchstmaß
(siehe Textliche Festsetzungen Nr. 2 und 3)

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

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Biogasanlage
(siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1 und 6)

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünanlage, privat
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 5, 7 und 8)

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)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 7)

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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
(siehe Textliche Festsetzungen Nr. 9 und 4)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 4)

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

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen ist eine Biogasanlage zulässig, die ausschließlich mit nachwachsenden Rohstoffen beschickt wird. Eine Verwendung tierischer Nebenprodukte (z.B. Gülle) und/oder Abfällen zur Verwertung ist ausgeschlossen; ausgenommen davon ist allein die für das Anfahren der Biogasanlage und/oder das Aufrechterhalten von deren Betrieb unumgängliche Mindestmenge an Gülle, wobei der Güllezusatz unabhängig davon auf maximal 5 % des jährlichen Inputs begrenzt wird (gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB).

2. Die durch OK festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der Höhe der Baukörper, gemessen an jedem Punkt eines Gebäudegrundrisses, über gewachsenem Gelände vor Baubeginn (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).

3. Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch technisch zwingend notwendige, aber in der Grundfläche untergeordnete Anlagen auf einer Grundfläche, die maximal 10 % der Fläche des jeweiligen Hauptbaukörpers einnimmt, um bis zu 2,5 m überschritten werden (gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO).

4. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen in einer Höhe von über 0,80 m über Fahrbahn- oberkante freizuhalten (gemäß § 9 (1) Nr. 10 und Nr. 25 BauGB).

5. Innerhalb der durch ① gekennzeichneten Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist entlang der West- sowie der Nordgrenze des Plangebietes von der Versorgungsfläche aus gesehen nach außen zu den angrenzenden Grundstücken hin ein 3 m breiter Gras- und Krauseum anzulegen und als solcher extensiv ohne den Einsatz von Düngern oder Bioziden zu unterhalten. Auf 80 % der verbleibenden jeweils 7 m breiten Streifen sind lockere Pflanzungen aus naturraumtypischen Bäumen und Sträuchern anzulegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgängigkeit zu ersetzen. Auf den restlichen 20 % dieser Streifen sind durch Eigenentwicklung extensive Gras- und Krautfluren zu entwickeln. Sträucher sind als zweimal verpflanzte Gehölze, Höhe 60 - 100 cm, und Bäume als Heister, Höhe 150 - 200 cm, zu pflanzen. Die Pflanzdichte beträgt 50 Stück pro 100 m², der Anteil an Baumarten beträgt 10 %.
Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist innerhalb der durch ① gekennzeichneten Fläche ebenfalls durch Eigenentwicklung extensiv unterhaltene, kurzflurige Gras- / Kraut- bzw. Ruderalvegetation ohne Dünger- und Bioziden zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Bauliche Anlagen sind in diesen Flächen nicht zulässig.
(gemäß § 9 (1) Nm. 10, 25a und b BauGB)

6. Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen sind insgesamt 10 naturraumtypische höhenwechselnde Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm anzupflanzen, zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

7. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist auf anstatt 5.665 m² im östlichen Teil der Fläche eine extensiv unterhaltene, kurzflurige Gras- / Kraut- bzw. Ruderalvegetation ohne Dünger- und Bioziden zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.
Auf anstatt 1.023 m² ist entlang der westlichen Begrenzungslinie auf einem 7 m breiten Streifen und davon auf 80 % der Fläche eine lockere Pflanzung aus naturraumtypischen Bäumen und Sträuchern anzulegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgängigkeit zu ersetzen. Auf den restlichen 20 % dieses Streifens sind durch Eigenentwicklung extensive Gras- und Krautfluren zu entwickeln. Sträucher sind als zweimal verpflanzte Gehölze, Höhe 60 - 100 cm, und Bäume als Heister, Höhe 150 - 200 cm, zu pflanzen. Die Pflanzdichte beträgt 50 Stück pro 100 m², der Anteil an Baumarten beträgt 10 %.
Bauliche Anlagen sind in diesen Flächen nicht zulässig.
(gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

8. Innerhalb der durch gekennzeichneten Grünfläche ist eine Regenrückhalteanlage zulässig. Böschungen sind flach mit wechselnden Neigungen (nicht steiler als 1 : 3) auszuformen
Auf allen Flächen, die nicht baulich genutzt werden, sind Gras- und Krautfluren zu entwickeln und ohne Einsatz von Düngern oder Bioziden extensiv zu unterhalten.
Innerhalb der durch ② gekennzeichneten Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dreireihige Pflanzung aus naturraumtypischen Sträuchern anzulegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgängigkeit zu ersetzen.
Sträucher sind als zweimal verpflanzte Gehölze, Höhe 60 - 100 cm, zu pflanzen. Die Pflanzdichte beträgt 50 Stück pro 100 m². Der Pflanzreihenabstand beträgt einen Meter.
(gemäß § 9 (1) Nm. 14, 15, 25a und b BauGB)

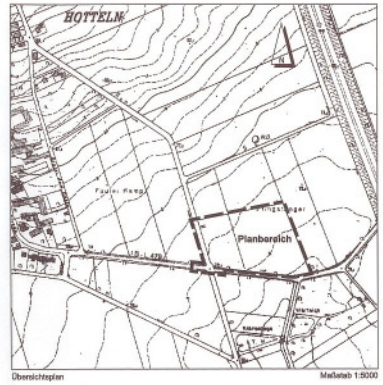
9. Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. 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).

HINWEIS

Die Maßgaben des § 24 Niedersächsisches Landesstraßengesetz „Bauliche Anlagen an Straßen" sind zu beachten.

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Nutzungsgrenze
Grünland
Höhenlinie über N.N. (siehe Überschriftenfeld 1 : 5000)
Graben



Übersichtsplan — Maßstab 1:5000

SARSTEDT
OT HOTTELN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 3

BIOGASANLAGE

URSCHRIFT

M. 1:1000

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

BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 1 5 30559 HANNOVER

gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 4 (2) BauGB gemäß § 3 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB			
beschließt am: 25.1.2006 / RO	beschließt am: 15.3.2006 / RO	beschließt am: 16.5.2006 / RD			

Prüfvermerk

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 13 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ ... der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom ... hat der Rat der Stadt diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.

Sarstedt, den 06.12.2006

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.09.2006 die Aufstellung der ... Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 4 BauGB-M ortsüblich bekanntgemacht.

Sarstedt, den 19.10.2006

Bürgermeister

Planunterlage

Katasteramtliche Lagebescheinigung - ALK / A - 0832/2005
Landkreis: Hildesheim
Gemarkung: Heisede
Flur: 4

Die zeichnerische Angaben des örtlichen Vermessungsbereichs sind nach § 6 des Niedersächsischen Gesetzes vom 12. Dezember 2002 (Nds GVBl. 2003) geprüft. Die Verwertung für städtebauliche oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Behörde für Geoinformation, Landesentwicklung und Liegenschaften Hannover zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juli 2006). Die Übereinstimmung der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigen wir hiermit.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenze in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

ÖLL Harenberg - Katasteramt Hildesheim
Hildesheim, den 15.JAN.2007

(Dr. Kohlenberg)

Planverfasser

Der Entwurf der ... Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

Hannover im Juli 2006

BÜRO KELLER
Büro für Landschaftsplanung
Lothringer Straße 1 5
30559 Hannover
Telefon 0511/ 51 51 50 Telefax 0511/ 51 51 52

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 27.03.2006 den Entwurf der ... Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 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. mit § 3 (2) BauGB von bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sarstedt, den 06.04.2006

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am den geänderten Entwurf der ... Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung nach Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 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 ... Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Dass von der Planänderung betroffene 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 Änderung (vereinfacht) des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung entsprechend § 13 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. mit § 3 (2) BauGB von bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Dass von der Planänderung betroffene wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Sarstedt, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, -Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.06.2006 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sarstedt, den 06.06.2006

Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung (Der Satzungsbeschluss *) der ... Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.06.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan, -Änderung, ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Sarstedt, den 21.06.2006

Stadt Sarstedt
Der Bürgermeister
I.A.

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Der Rat der Stadt ist der in der Verfügung vom AZ: aufgeführten Auflagen/Massgaben/Auserungen in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan, -Änderung, hat Kopien der Auflagen/Massgaben vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Sarstedt, den

Bürgermeister

Preis 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 des -Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der -Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Sarstedt, den

Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen