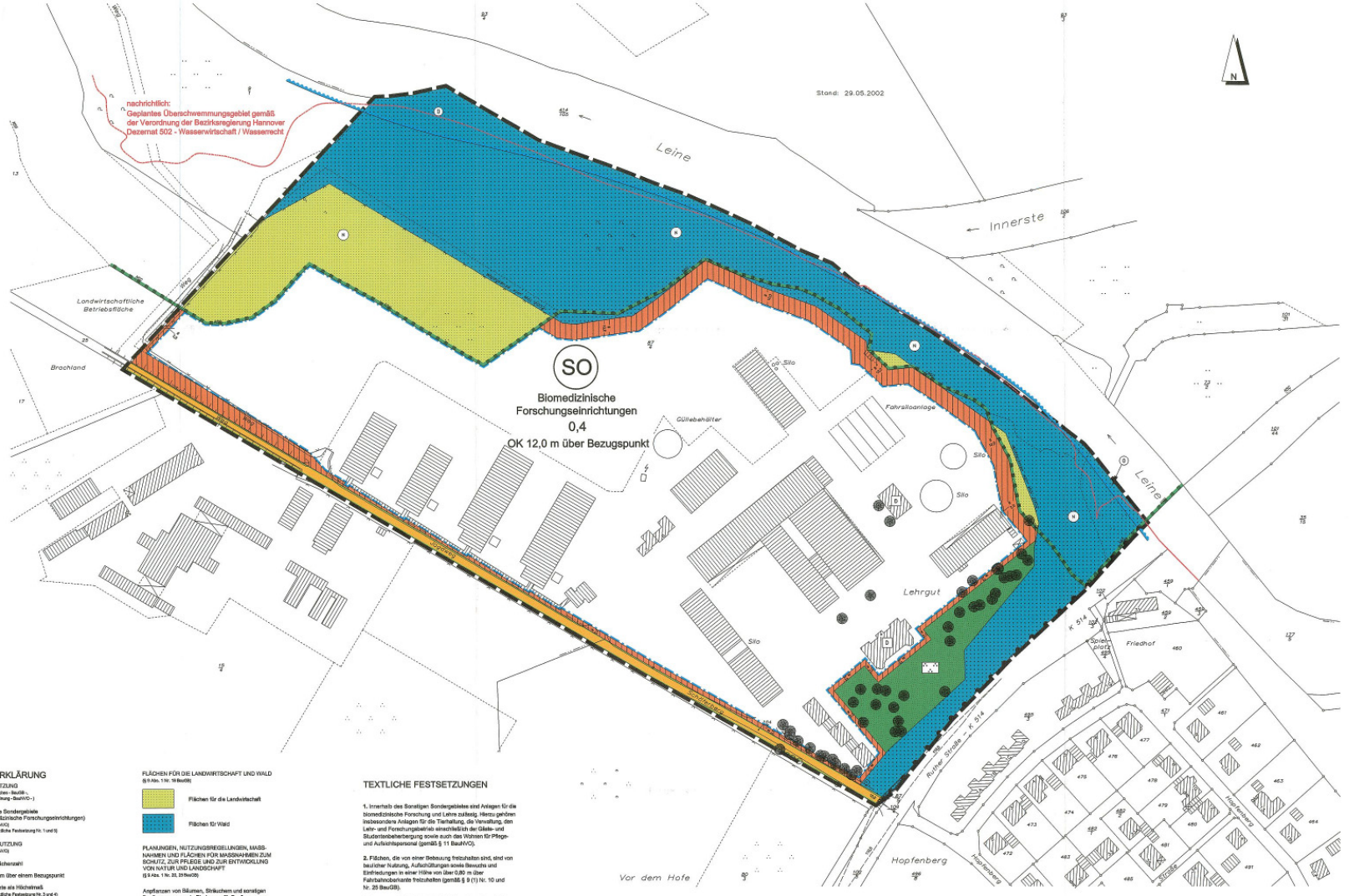
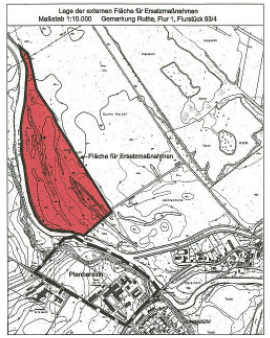
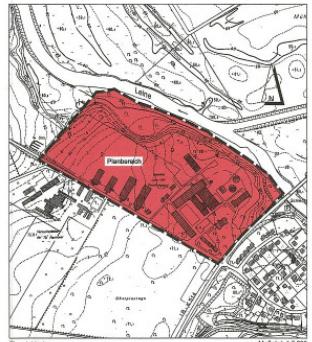


LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Zaun
- Gartenland
- Grünland
- Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1:5000)
- Graben
- Böschung
- Gehölze
- Bäume

Lage der externen Fläche für Ersatzmaßnahmen
Maßstab 1:10.000 Gemarkung Ruthe, Flur 1, Flurstück 93/4





Übersichtsplan — Maßstab 1:5.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- SO — Sonstige Sondergebiete (Biomedizinische Forschungseinrichtungen) (§ 11 BauNVO) (siehe Textliche Festsetzung Nr. 1 und 5)

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

- 0,4 — Grundflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

- OK 12, m über Bezugspunkt — Oberkante als Höchstmaß (siehe Textliche Festsetzung Nr. 3 und 4)

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

- Baugrenze

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

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Parkanlage, privat (siehe Textliche Festsetzung Nr. 5)

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Überschwemmungsgebiet

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

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)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- N — Naturschutzgebiet

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

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) (siehe Textliche Festsetzung Nr. 2)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- nicht überbaubare Fläche bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind Anlagen für die biomedizinische Forschung und Lehre zulässig. Hierzu gehören insbesondere Anlagen für die Tierhaltung, die Verwaltung, den Lehr- und Forschungsbetrieb einschließlich der Gäste- und Studentenbeherbergung sowie auch das Wohnen für Pflege- und Aufsichtspersonal (gemäß § 11 BauNVO).

2. 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 Fahrbahnoberkante freizuhalten (gemäß § 9 (1) Nr. 10 und Nr. 25 BauGB).

3. Bezugspunkt für die durch OK festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen ist jeweils die Höhe über gewachsenem Gelände vor Baubeginn (gemäß §§ 16 (2) Nr.4 und 18 (1) BauNVO).

4. Gemäß § 31 (1) BauGB kann die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen durch technisch zwingend notwendige, aber in der Grundfläche untergeordnete Anlagen um bis zu 5 m überschritten werden.

5. Innerhalb des Baugebietes und der privaten Grünfläche - Parkanlage sind Laubbäume mit einem Mindeststammdurchmesser von 20 cm, einem Meter über Boden gemessen, zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Innerhalb des Baugebietes dürfen sie entfernt werden, wenn ihre Standorte für bauliche Zwecke benötigt werden; in diesem Fall sind sie jeweils durch drei gleichartige Neuanpflanzungen innerhalb des Baugebietes zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 b und a BauGB).

6. Als externe Kompensationsmaßnahme nach dem Naturschutzrecht ist auf dem Grundstück Flur/Lfdnm. 93/4, Flur 1, Gemarkung Ruthe, eine Fläche mit einer Größe von mindestens 12.500 m² zugunsten von Maßnahmen des Naturschutzes durch den Grundstückseigentümer abzugrenzen und nach Maßgabe der Oberen Naturschutzbehörde anzulegen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sind folgende Bebauungsplan, der aus § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.
Sarstedt, den 09.01.2004 Bürgermeister

Aufstellungsbeschluß
Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 22.4.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß/Änderungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 4 Mai/28.11 ortsüblich bekanntgemacht.
Sarstedt, den 09.01.2004 Bürgermeister

Planunterlage
Vorliegendes Liegenschaftskarte / 2002-3-13
Die Verwaltung hat auf Ihr Ersuchen, nötigenfalls/die Zwecke gestaltet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1992 Nds. GVBl. S. 187, in der zuletzt geltenden Fassung).
Die Planzeichnung entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.01.2002).Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigt/nicht genehmigt.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Höhenkette, den 07.11.2002
Bezirk
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin

Planverfasser
Der Entwurf des Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
Hannover im Juni 2002
BÜRO KELLER
Öffentliche Auslegung
Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am ... dem/den 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 6.7.2002 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.7.2002 bis 16.8.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Sarstedt, den 09.01.2004 Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Benachrichtigung
Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am ... dem/den Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 (wegen Hinweis) BauGB und mit einer verkürzten Auslagefrist 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 haben vom bis gemäß § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.
Sarstedt, den
Bürgermeister

Vereinfachte Änderung
Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am ... dem/den Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt und die Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 3 Nr. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.10.2003 als Betzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Der Beteiligten Ihr Bäume mit § 9 Abs. 5 Satz 3 Nr. 3 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.
Sarstedt, den
Bürgermeister

Satzungsbeschluß
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.10.2003 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Sarstedt, den 09.04.2004 Bürgermeister

Ausfertigung
Der Bebauungsplan, Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am zur Genehmigung eingereicht worden.
Der Bebauungsplan, Änderung, ist am in Kraft getreten.
Sarstedt, den
Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

Bekanntmachung
Der Rat der Stadt hat den in der Verfügung vom AZ: aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Anmerkungen in seiner Sitzung am beigetreten.
Der Bebauungsplan, Änderung, hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Sarstedt, den
Bürgermeister

Inkraftreten
Die Erteilung der Genehmigung/Der Satzungsbeschluß *) des Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am / / ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan, Änderung, ist damit am in Kraft getreten.
Sarstedt, den 13.01.05 Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten ist die Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie Zuständigkeitsmängel des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Sarstedt, den
Bürgermeister

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Sarstedt, den
Bürgermeister

SARSTEDT

OT RUTHE

BEBAUUNGSPLAN NR. 2

SCHÄFERBERG

URSCHRIFT

M. 1:1000

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

BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 18 30559 HANNOVER

GRZ 0,4 (1) BauGB OKH 0,5 (2) BauGB	OBH § 16 (1) BauGB				
BEARBEITET AM: 18.6.2002 / RO	BEARBEITET AM: 17.10.2002 / RO				

BA 34