

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (EGBl. I, S. 2141) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung vom 15.05.1995 (Nds. OVG, S. 128) und des § 40 Abs. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 28.08.1996 (Nds. OVG, S. 382) hat der Rat der Stadt Sarstedt den Bebauungsplan Nr. 47 "Sonnenkamp", 6. Änderung, beauftragt aus der Planung und den nachstehenden örtlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung am 17.10.2002 beschlossen.

Sarstedt, den 16.11.2002
Bürgermeister: R. K. K. K.

Verfahrensmerkmale
Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am 11.03.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Sonnenkamp", 6. Änderung beschlossen.

Planunterlagen
Verfahrensausschuss
Kartengrundlage: Flurkartenwerk, Maßstab 1:1.000
Die Veranfertigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§§ 13 Abs. 4, 19 Abs. 1 Nr. 4 Nds. Verfassungsgesetz und Kolonialgesetz vom 02.07.1989 - Nds. OVG, S. 187 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 11.02.1998, OVG, S. 95). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Umweltschutzgesetzes und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: Februar 2000). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen gemeinlich einmündlich.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwendlich möglich.
Hildesheim, den 22.11.2002
Örtlich bestellte Vermessungsingenieure

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Hannover, im April 2002
NILEG, Norddeutsche Immobilienmanagement GmbH
in der NIM/ILB Gruppe

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am 11.03.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugewiesen und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.06.2002 einmündlich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 08.07.2002 bis 09.08.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Sarstedt, den 16.11.2002
Bürgermeister: R. K. K. K.

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Sarstedt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.10.2002 die Sitzung (10. BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Dem Bebauungsplan ist kein Umweltbericht gemäß § 2 o BauGB beigefügt worden.

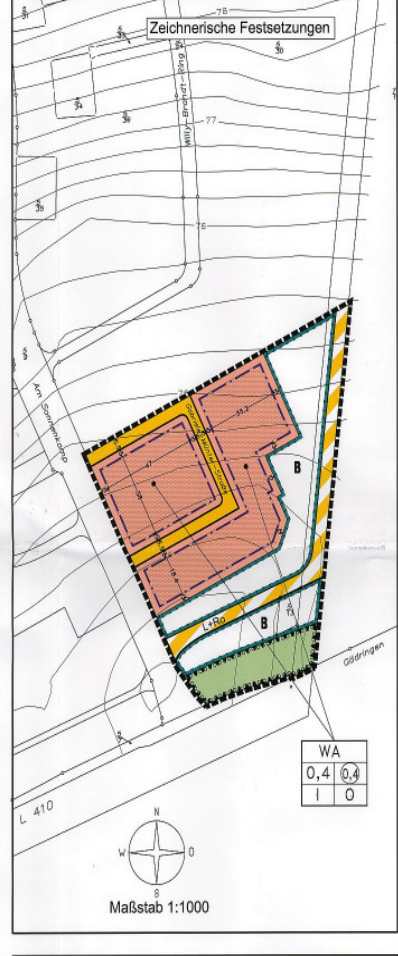
Sarstedt, den 16.11.2002
Bürgermeister: R. K. K. K.

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss der Stadt Sarstedt ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.11.2002 örtlich bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Sarstedt, den 09.12.2002

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
In der Sache eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Mängel der Abwägung
In der Sache eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Sarstedt, den
Bürgermeister: R. K. K. K.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (BauNVO 1990)

I. Art der baulichen Nutzung
1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 (5) Nr. 1 BauNVO die unter a) bis d) Abs. 3 BauNVO aufgeführten zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

II. Stellplätze
1. Befestigungen von Stallplätzen, Zufahrten u.ä. sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Pflaster mit mindestens 22% Fugenanteil, Rasenteile, Schotterrasen o.ä.). Die Fugen sind mit wasserundurchlässigem Substrat zu befüllen und eine Regenwasser- und eine Regenwasserleitung zu veranlassen.

III. Immissionsschutz
1. Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 24 i.V. mit Nr. 15 und 25 o BauGB festgesetzten Flächen entlang der L 410 ist ein mindestens 3,0m hoher Umlinienstreifen zu errichten.

IV. Veränderung von Oberflächennutzungen
1. Auf den Grundstücken und auf den öffentlichen Grünflächen ist eine Verankerung der von vertikal oder überdachten Flächen einfallenden Niederschlagswassers nur unter erschwerten und aufwendigen Bedingungen möglich. Die Anlage von Zwischenschächern als Gemeinschaftsanlagen gem. § 9(1)22 BauGB sowie die Einbindung von Brauchwasser ist zulässig. Die Versorgungsgründe nach § 8 NBauG bleiben unberührt.

V. Pflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen
Grünflächen
1. Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 15 i.V. mit Nr. 24 und Nr. 25 o BauGB festgesetzten Flächen entlang der L 410 ist eine Bepflanzung aus standortgerechten Laubbäumen (vgl. Artikel 1 und 2) einzuhalten und auf Dauer zu erhalten.

2. Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten Flächen ist im Sinne des § 1 (5) BauGB (Bodenschutz) auf Pestizideinsatz zu verzichten.
Fischen für das Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB
3. Auf der öffentlichen Verkehrsfläche (Ooberteil-Möller-Strasse) ist möglichst einseitig alle 15 m je ein standortgerechter, heimischer Laubbau gemäß Artikel 4 mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen.

4. In den Baugebieten ist je angelegte 150qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter einheimischer Laubbau, auch Obstbaum, vorzugsweise alte Sorten oder Wildformen gemäß Artikel 1 und 2 zu pflanzen. Um jeden Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 25qm freizulassen.

Dachbegrünung
5. Dachflächen von baulichen Nebenanlagen über 6,50qm Grundfläche und einem Dachneigungswinkel von 0° bis max. 15° sind dauerhaft extensiv zu begrünen (vgl. Artikel 2).

Fassadenbegrünung
6. Wandflächen von Gärten und baulichen Nebenanlagen, die keine Grenzfläche sind und keine Öffnungen wie Fenster, Türen oder Tore aufweisen, sind zu begrünen. Je 5 qm Wandfläche sind mind. eine standortgerechte Pflanze anzupflanzen (vgl. Artikel 3) und dauerhaft zu unterhalten.

VI. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1. Die gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit B gekennzeichneten Flächen sind zu Laub- und Nadelbaum-Beständen (vgl. Artikel 1, ohne die mit * gekennzeichneten) zu entwickeln, und dauerhaft zu erhalten. Die baulichen Anlagen sind grüne Flächen zu überlassen. Diese Flächen sind mindestens 3 x jährlich zu mähen.

2. Die gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind im Sinne der Bodenschutzverordnung des § 1 (5) BauGB von jeglichen Düngemitteln ausgenommen auf Pestizideinsatz zu verzichten.

Table with 3 columns: Artenliste 1, Artenliste 2, Artenliste 3. Lists various plant species like Acer compense, Asar platanus, Cirsium helioselinum, etc.

Table with 3 columns: Artenliste 4, Artenliste 5, Artenliste 6. Lists various plant species like Acer platanoides, Betula pendula, Prunus avium, etc.

Table with 3 columns: Artenliste 7, Artenliste 8, Artenliste 9. Lists various plant species like Acer palmatum, Betula pubescens, Prunus avium, etc.

Table with 3 columns: Artenliste 10, Artenliste 11, Artenliste 12. Lists various plant species like Acer platanoides, Betula pendula, Prunus avium, etc.

VIII. Durchführung
1. Die in den textlichen Festsetzungen Nr. VI. und VII. geregelten Kampfanschlussmaßnahmen sind fockergreifend und spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BauNVO 1990)

(gemäß § 56 NBauO in Verbindung mit den §§ 97 und 98 NBauO)
1. Anfahrtsrampen an die Gestaltung baulicher Anlagen und die Verwendung von Bauprodukten im Pfandbau:

1.1 Die Außenwände der baulichen Anlagen sind in Fachwerk, in roten Ziegelschicht- oder Verbundmauerwerk aus Lehm, aus Holz oder als Putzbau herzustellen.

Falls in Fachwerk erstellt sind Gefache, die nicht mit Öffnungen versehen werden, mit rotem Ziegelmauerwerk oder als Putzbau in hellen Farben (Gelb) herzustellen, als rot im Sinne der Vorschrift gelten die Farben, die von den folgenden Farben in Farbregister RAL 840 HR eingetragener werden: RAL 2001, 2002 und 3000 bis 3005.

Das Fachwerk hat von den übrigen Fassadenflächen mit den Farben des Farbregisters RAL 840 HR: 8004, 8007, 8011, 8012, 8014, 8015, 8016 und 8017 abzustimmen.

Falls die Ziegelschicht- oder Verbundmauerwerk erstellt, gelten die Farben im Sinne der Vorschrift als rot, die von den folgenden Farben in Farbregister RAL 840 HR eingetragener werden: RAL 2001, 2002, 3000 und 3005.

Falls aus Holz erstellt oder verkleidet, ist dieses 'natur' zu belassen. Flächendeckende Anstriche und Leasure sind nicht zulässig, lediglich pigmentierte Imprägnierlösungen (z.B. Kiefer, Buche, Fichte) dürfen verwendet werden.

Falls die Putzfläche erstellt, sind helle Farben zu verwenden. Als hell im Sinne der Vorschrift gelten die Farben, die von den folgenden Farben in Farbregister RAL 840 HR eingetragener werden: RAL 1000 bis 1002, 1013 bis 1015.

Bei der Farbgebung sind neben den genannten Farbtönen des Farbregisters RAL 840 HR Zwischenfarben zulässig.

1.2 Die Dächer der baulichen Anlagen sind mit rot bis rot-braunen Dachdeckungsmaterialien (Tonziegel bzw. Betonhochziegel) zu versehen. Als rot bis rot-braun gelten die Farbtöne, die den folgenden Farben in Farbregister RAL 840 HR entsprechen: RAL 2001, 2002, 2004, 3000, 3002, 3003, 3007, 3009 und 3011. Zwischenfarben sind zulässig.

1.3 Zur notwendigen Belichtung von Aufenthaltsräumen sowie zur Installation von Solaranlagen ist, abweichend von Nr. 1.2, die Verwendung transparenter Metallbleche auf einer Fläche von maximal 1/3 der jeweils zu einer Seite geneigten Dachfläche zulässig.

1.4 Begrünte Dächer sind zulässig, jedoch bei Doppelhäusern und bei Hausgruppen nur, wenn sämtliche Dachflächen eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe begrünt werden. Bei begrüntem Dach sind die Mindestneigungsbegrenzung nach Nr. 1.5.

1.5 Die Dachneigung der Hauptgebäude hat mindestens 30° bis maximal 45° zu betragen; Dachflächen von Nebenanlagen und Garagen sind von der Begrünung ausgeschlossen.

2. Für bauliche Anlagen sind eine maximale Sockelhöhe (z.B. OK Fußboden-Erdgeschoss) bei anliegenden Gebäuden von 120cm und bei fallenden Gelände von 60 cm festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der ausgeputzten Straßkante bzw. der Gelb-, Fahr- und Längsachsen beliebiger Fläche zur Mitte des Wohngebäudes.

Ordnungswidrigkeit
Ordnungswidrig im Sinne des § 91 Abs.3 NBauO handelt, wer
- entgegen Nr.1.1 dieser Satzung die Außenwände der baulichen Anlagen nicht in Fachwerk, in rotem Ziegelschicht- oder Verbundmauerwerk aus Lehm, aus Holz oder als Putzbau herstellt;
- entgegen Nr.1.2 dieser Satzung die Dächer der baulichen Anlagen nicht mit rot bis rot-braunen Dachdeckungsmaterialien verkleidet;
- entgegen Nr.1.3 dieser Satzung transparente Metallbleche über eine Fläche von maximal 1/3 der jeweils zu einer Seite geneigten Dachfläche verwendet;
- entgegen Nr.1.4 dieser Satzung bei der Begrünung von Dächern bei Hausgruppen nicht sämtliche Dachflächen einer Hausgruppe begrünt;
- entgegen Nr. 1.5 dieser Satzung die Dachneigung von mindestens 30° bis 45° nicht einhält;
- entgegen Nr. 2 dieser Satzung die maximalen Sockelhöhen der baulichen Anlagen überschreitet.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs.5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- € geahndet werden.

Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanVZ 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,4 Geschosflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse ab Höchstmaß

Bauweise, Bauformen, Baugruppen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
0 Offene Bauweise
Baugrenze
Verkehrsfächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Stroßenbegrenzungslinie
Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
Landwirtschaftlicher Weg und Rehaufführung

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
Örtliche Grünflächen
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
Kantenzierung B vgl. textl. Festsetzung VI.1.
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe c) BauGB)

Sonstige Planzeichen
Umgrünung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 und Abs.4 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 47 "Sonnenkamp", 6. Änderung (§ 9 Abs.7 BauGB)

Stadt Sarstedt
Bebauungsplan Nr. 47
"Sonnenkamp", 6. Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften



Übersicht 1:1000

NILEG Norddeutsche Immobilienmanagement GmbH in der NIM/ILB Gruppe
Urschrift