



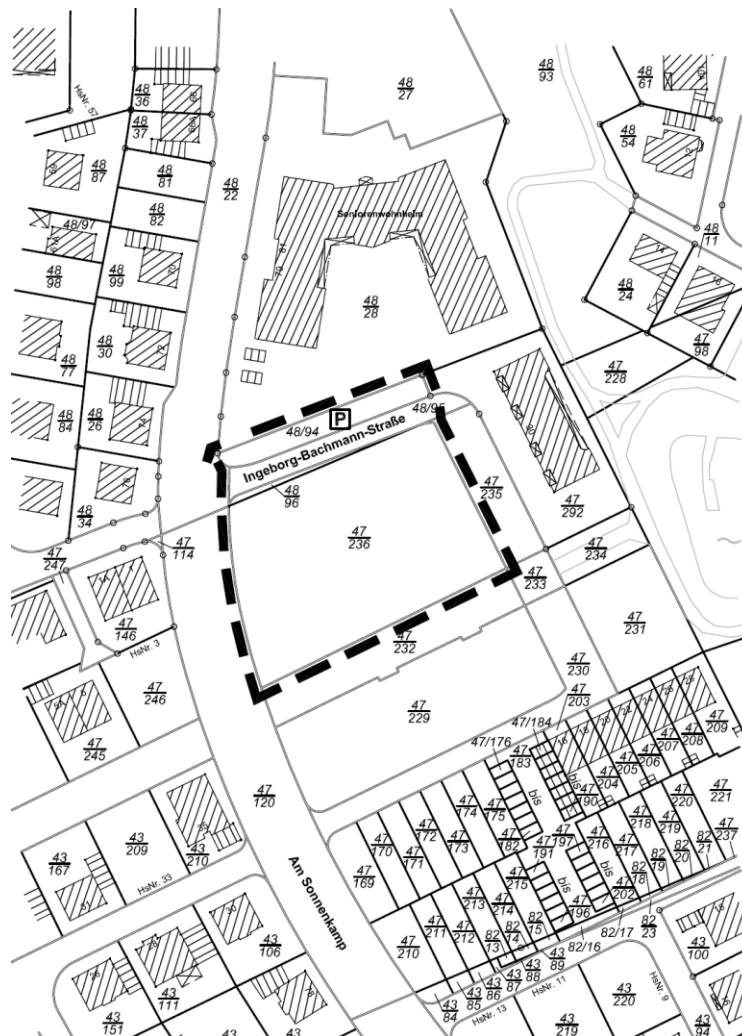
Stadt Sarstedt

Bebauungsplan Nr. 47 und örtliche Bauvorschrift „Am Sonnenkamp“, 11. Änderung Verfahren nach § 13a BauGB

Planzeichnung, textl. Festsetzungen, ÖBV, Hinweise

ENTWURF 09-2018

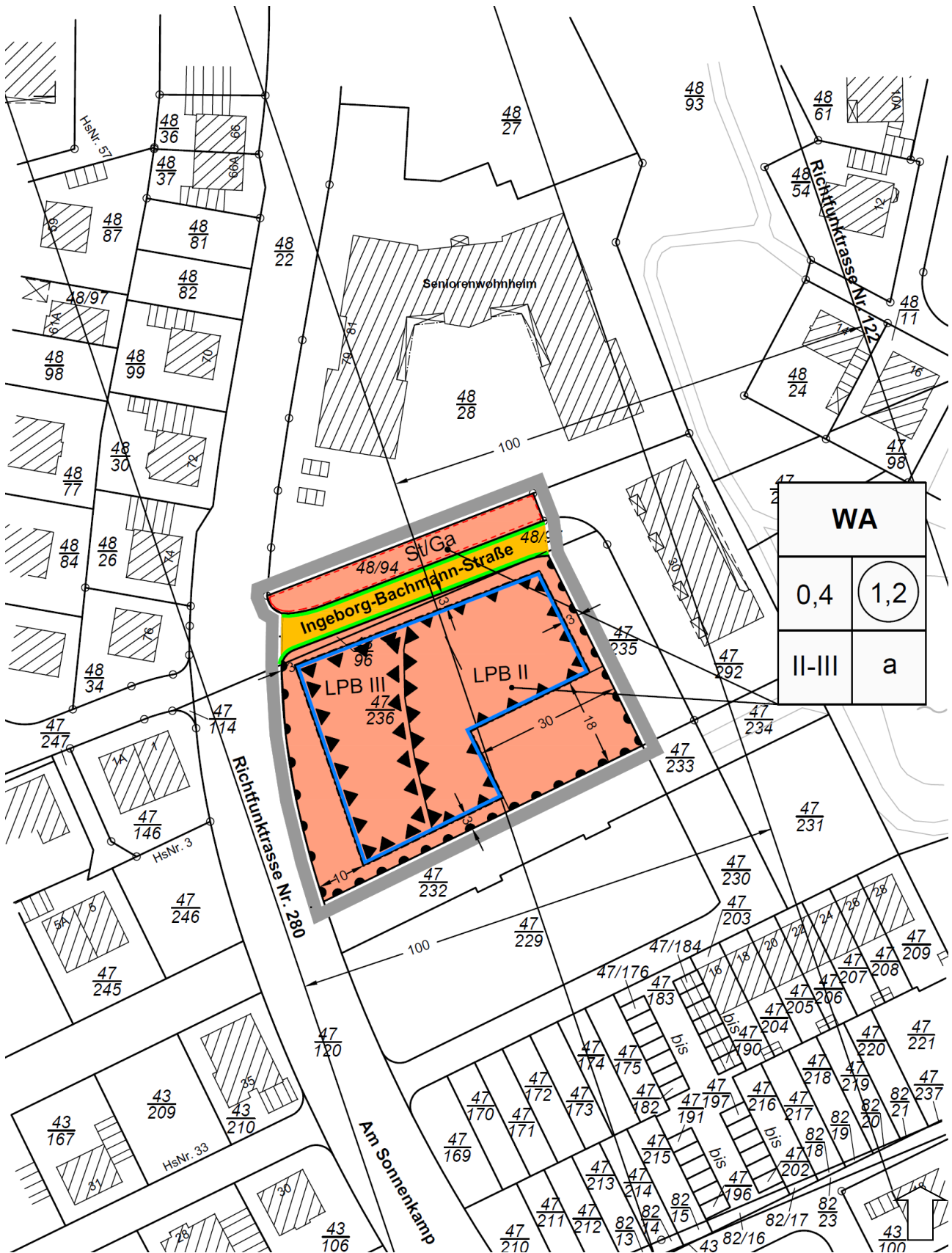
Übersichtsplan



PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER

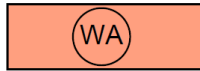
PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING.
ARCHITEKT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (049) 51 52 – 96 24 66
peter.flaspoebler@t-online.de
www.peter-flaspoebler.de

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,4

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)



Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

II-III

Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 21 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a

abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen



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

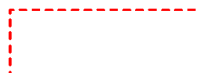


Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St/Ga

Zweckbestimmung: Stellplätze und Garagen



Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LPB III

Lärmpegelbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 2 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 4 i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 Bauweise gem. § 22 BauNVO

Als abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

3 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 21a i. V. mit § 12 BauNVO

- (1) Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen ist ausschließlich die Errichtung von privaten Stellplätzen und seitlich offenen überdachten Einstellplätzen (Carports) zulässig.
- (2) Befestigungen von Stellplätzen und Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Pflaster mit mind. 25% Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrassen u. ä.). Die Fugen sind mit vegetationsfähigem Substrat zu befüllen und es ist eine Rasenansaat vorzunehmen.
- (3) Der Grundstücksfläche i. S. d. § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Stellplätzen und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO hinzuzurechnen.

4 Versickerung von Oberflächenwasser gem. § 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB

Auf den Baugrundstücken ist eine Versickerung des von versiegelten oder überdachten Flächen anfallenden Niederschlagswassers nur unter erschwerten und aufwendigen Bedingungen möglich. Die Anlage von Zwischenspeichern als Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB sowie die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig. Die Versagungsgründe gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bleiben unberührt.

5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- (1) Im allgemeinen Wohngebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum gemäß Pflanzenliste 1 als Hochstammbaum mit einer Mindestqualität von HSt., 3 x v. 12 - 14 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- (2) Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 als Hochstammbäume mit einer Mindestqualität von HSt., 3 x v. 18 – 20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Regelabstand der Bäume untereinander beträgt 15 m. Es kann um maximal 2 m vom Regelabstand abgewichen werden, wenn die Belange der Grundstücksnutzung oder der Grundstückszufahrten dieses erfordern.

- (3) Dachflächen von Garagen i. S. v. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO über 6,5 m² Grundfläche sind mit Stauden und Gräsern der Pflanzenliste 2 dauerhaft extensiv zu begrünen.
- (4) Wandflächen von Garagen sowie von Garagengeschossen i. S. v. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO, die keine Grenzwände sind und keine Öffnungen wie Fenster, Türen und Tore aufweisen, sind zu begrünen. Je 5 m lfd. Wandfläche ist mindestens eine Pflanze gem. Pflanzenliste 3 anzupflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- (5) Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1 - Laubbäume

Große Bäume (> 15 m):

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde

Mittelgroße Bäume (10 – 20 m):

Acer campestre	- Feldahorn
Betula pendula	- Sandbirke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Malus sylvestris	- Holzapfel
Pyrus communis	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Pflanzenliste 2 - Stauden und Gräser

Dianthus deltoideus	- Heidenelke
Hieracium pilosella	- Habichtskraut
Sedum acre	- Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	- Weiße Fetthenne
Sedum reflexum	- Tripmadam
Sedum sexangulare	- Milder Mauerpfeffer
Sempervivum tectorum	- Echter Hauswurz
Bromus tectorum	- Dach-Trespe
Poa bulbos	- Knolliges Rispengras
Poa compressa	- Flaches Rispengras

Pflanzenliste 3 – Selbstklimmer und Ranker

Hedera helix	- Efeu
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata	- Wilder Wein „Veitcchii“
Aristolochia durior	- Pfeifenweide
Clematis vitalba	- Waldrebe
Lonicera xylosteum	- Geißblatt
Rosa spec.	- Kletterrose
Wisteria sinensis	- Glyzine

- (6) Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres in der Pflanzzeit für Gehölze (Herbst/Winter bzw. Frühjahr vor der Vegetationsperiode) nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Verkehrsflächen durchzuführen.

6 Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Schallschutz)

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets sind auf Grund der vorhandenen Verkehrslärmimmissionen der B 6 gegenüber den gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ definierten Orientierungswerten erhöhte Lärmimmissionen zu erwarten. Zum Schutz der zum dauernden Aufenthalt geeigneten Räume vor Verkehrslärmimmissionen werden bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Bei der Bemessung der erforderlichen Schalldämmwerte der Außenbauteile wird auf die technischen Regelwerke der DIN 4109 verwiesen, die bei der Stadt Sarstedt während der Öffnungszeiten einzusehen ist. Es sind die Lärmpegelbereiche II bis III einzuhalten.

Um zusätzlich eine ausreichende Be- und Entlüftung von Schlaf- und Kinderzimmern zu gewährleisten, sind innerhalb der Lärmpegelbereiche II und III die Vorgaben des Punktes 4.9 der DIN 4109 (Konstruktive Zwangslüftung) zu berücksichtigen. Eine Zwangslüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der DIN 18005 aufweisen.

Für die der B 6 abgewandten Gebäudeseiten kann der Lärmpegelbereich ohne gesonderten Nachweis um einen Lärmpegelbereich reduziert werden.

Wird durch eine eigenständige bauliche Maßnahme die Einhaltung der Orientierungswerte für *WA-Gebiete* gemäß DIN 18005 erreicht, so kann hiervon abgewichen werden (architektonischer Selbstschutz).

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 84 NBauO

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 „Am Sonnenkamp“, 11. Änderung.

§ 2 Fassaden

Für die sichtbaren Bauteile der Fassaden sind ausschließlich zulässig:

- Ziegel der Farben rot bis rotbraun und beige, die weitestgehend den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbreisters RAL 840 HR entsprechen:
Farblinie rot bis rotbraun: RAL 2001, 2002, 3000, 3001, 3002 und 3003
Farblinie beige: RAL 1000, 1001, 1002, 1011, 1019, 1020, 1024, 1027, 1035 und 1036
- Putz, mindestens 70% der Putzfassadenfläche müssen den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbreisters RAL 840 HR entsprechen:
Farblinie weiß: RAL 9001, 9002, 9003, 9010 und 9016.
Auf maximal 30% der Putzfassadenfläche sind für farbliche Akzente die folgenden Farbtöne (einschließlich Zwischentöne) des Farbreisters RAL 840 HR zulässig:
 - Farblinie beige/gelb/orange/rot: RAL 1000 bis 1034, 2001 bis 2012, 3000 bis 3003
 - Farblinie grün: RAL 6000 bis 6019
 - Farblinie grau: RAL 7000 bis 7012 und 7022 bis 7044
 - Farblinie braun: RAL 8000 bis 8008, 8012, 8015, 8023 und 8025.Es dürfen die Farben der Farblinie beige/gelb/orange/rot mit denen der Farblinie braun kombiniert werden.
- Holz, naturbelassen.

§ 3 Dächer

- (1) Im Plangebiet sind nur Flachdächer mit Dachneigungen von 0° bis 4° zulässig.
- (2) Die Flachdächer sind dauerhaft extensiv zu begrünen oder als Dachterrasse zu gestalten. Solarelemente sind zulässig.
- (3) Für untergeordnete Dächer, Markisen und Dachfenster sind andere Dachneigungen, Materialien und Farben zulässig.

§ 4 Sockelhöhe

Die maximale Sockelhöhe beträgt 85,5 m ü. NN. Bezugspunkt für die Sockelhöhe ist die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Hinweise

1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 34/34),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771),
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds.GVBl Nr. 5, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. September 2017 (Nds.GVBl, S. 338),
- Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), letzte berücksichtigte Änderung: § 8 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.02.2018 (Nds. GVBl. S 22).

2 Inkrafttreten

Das Plangebiet war bisher Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 47 und örtliche Bauvorschrift „Am Sonnenkamp“, 9. Änderung der Stadt Sarstedt. Mit Inkrafttreten dieser Bauleitplanung treten die bisher wirksamen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften im Änderungsbe-
reich außer Kraft und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 47 und ört-
liche Bauvorschrift „Am Sonnenkamp“, 11. Änderung ersetzt.

3 Archäologische Hinweise

Im Plangebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Gemäß § 13 Nieder-
sächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) wird dem Träger der Maßnahme deshalb zur
Auflage gemacht, den Beginn der Erdarbeiten mindestens 2 Wochen vorher schriftlich anzu-
zeigen. Die Anzeige hat an die Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hildesheim zu er-
folgen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten und ggf. eine unverzügliche Bergung dabei
entdeckter archäologischer Fundstücke durchgeführt werden kann.

Die Anzeigepflicht bezieht sich auf den Oberbodenabtrag in den Straßentrassen sowie den
Kanalbau. In den Bereichen, in denen archäologische Bodendenkmale auftreten, hat der
Oberbodenabtrag mit einem Hydraulikbagger mit Grabenschaufel zu erfolgen.