PLANUNTERLAGE

Vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenzen mit Messpunkt

22/25 Flurstücksnummer

PLANZEICHENLEGENDE

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

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MI — Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl, GRZ
(§ 19 BauNVO)

GR 300 m² — Grundfläche, GR
(§ 16 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse
(§ 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o — Offene Bauweise
(§ 22 BauNVO)

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze
(§ 23 BauNVO)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs,Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf, hier: Schiessstand

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche

Rad- und Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für AblagerungenAnlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen für Abwasserbeseitigung, hier: Entwässerungsmulden
(Hinweis zur Farbfassung: Die Entwässerungsmulden sind Bestandteil der Baugebiete MI)

Flächen für Versorgungsanlagen, hier: Stationsplatz Avacon

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen mit Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen, privat
Verkehrsgrün, öffentlich

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Fahrecht zu Gunsten des Unterhaltungsverbandes/Pflegeverbandes des westl. angrenzender Grabens (Pflegeweg nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz)

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten,
oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

ALLGEMEINE HINWEISE

I. Altlasten / Bodenschutz
Im Plangebiet selbst und in der näheren Umgebung sind nach derzeitigem Kenntnistand keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden, die zu möglichen Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen führen können. Der Kartenserver des LBEG stellt für das Plangebiet keine Verdachtsflächen dar.

Im Plangebiet liegen Böden mit regional hoher Schutzwürdigkeit vor. Es ist daher eine bodenkundliche Baubegleitung der Erschließungsarbeiten im unbebauten Westteil des Plangebietes vorzusehen.

Das Gebiet liegt im Bodenplanungsgebiet des Landkreises Hildesheim. Die Verordnung des Landkreises Hildesheim zum Bodenplanungsgebiet enthält Empfehlungen für den Anbau, Verzehr und Verhalten. Eine unmittelbare Gefährdung besteht nicht.
Vgl. https://www.landkreishildesheim.de/bodenschutz.

II. Denkmalschutz
Zu beachten sind die allgemeinen Anforderungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes.

Mit Blick auf die denkmalrechtliche Genehmigungspflicht für Eingriff in bisher unberührten Boden, empfiehlt die Untere Denkmalschutzbehörde, den unbebauten Westteil archäologisch untersuchen zu lassen. Voraussichtlich sind dafür Sondageschnitte anzulegen. Deren Umfang und Lage ist mit der Unteren Denkmalschutzbehröde abzustimmen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Zulässige Nutzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Festgesetzt wird ein Mischgebiet MI, das in drei Teilbaugebiete MI 1, MI 2, MI 3 gegliedert wird.

MI 1
Unzulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:
- Einzelhandelsbetriebe,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungstätten.

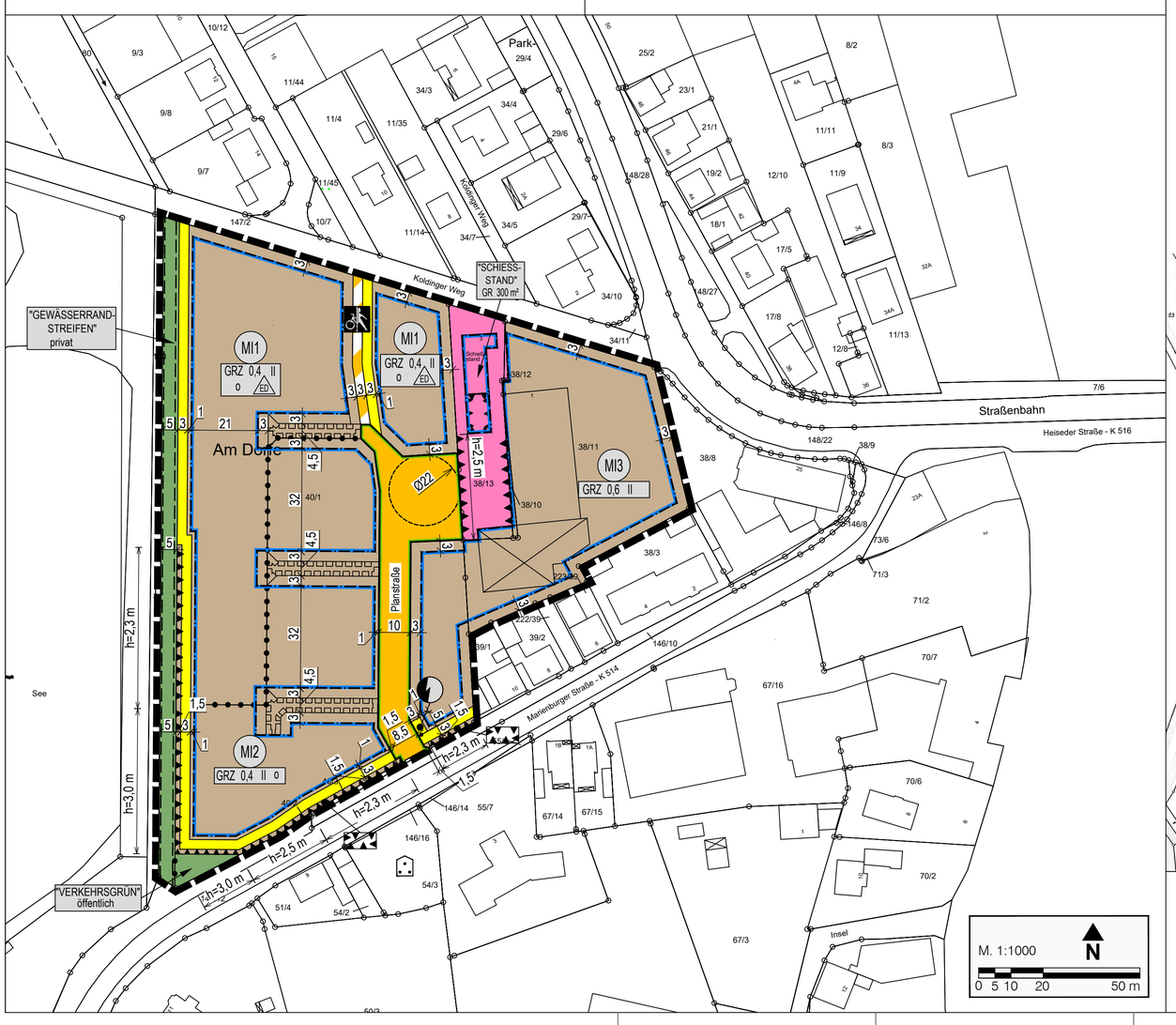
Ausnahmsweise zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

MI 2
Unzulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungstätten.

MI 3
Unzulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:
- Wohngebäude,
- Gartenbaubetriebe,
- Vergnügungsstätten.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Für das Baugebiet MI 3 darf die festgesetzte Grundflächenzahl, GRZ, durch gewerbliche Lagerflächen bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden. Dies gilt nicht für die bisher unbebaute Teilfläche des Flurstücks 40/1.



§ 3 Hochwasserschutz, § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB
Im Geltungsbereich ist eine Unterkellerung baulicher Anlagen unzulässig.

§ 4 Abwasserbeseitigung, § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist zu verwenden oder örtlich zu versickern. Die zeichnerisch verorteten Anlagen zur Regenwasserableitung sind als oberflächennahe Versickerungsmulden gemäß der technischen Anforderungen des Entwässerungskonzeptes ipp 5139-17 herzustellen. Es ist eine Geländeauffüllung bis 61,10 m üNN vorzunehmen. Unter den Mulden ist ein Bodenaustausch vorzusehen.

§ 5 Grundstückszufahrten, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Pro Grundstück ist nur eine Zuwegung mit einer Breite von max. 4,0 m zulässig. Diese muss auch den Zugang zum Grundstück enthalten.

§ 6 Stellplätze, § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind im Rahmen der Straßenausbauplanung an geeigneter Stelle mind. 3 Besucherstellplätze anzulegen.

§ 7 Immissionsschutz, § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB
Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung des Büros BMH, Garbsen, vom 18.03.2019 - 06118/II.

7.1 Aktiver Schallschutz:
Die Festsetzungen nach § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB entlang der Westseite und Südseite (Marienburger Straße) des Plangebietes sind als Lärmschutzwände entsprechend der festgesetzten Höhenangaben herzustellen. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Marienburger Straße im Einmündungsbereich der Planstraße. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Lärmschutzanlage. Der Übergang Wand/Boden ist fugendicht herzustellen. Die Elemente müssen ein Flächengewicht von >= 15 kg/m² (Schalldämmmaß R´w >= 20 dB) aufweisen.

Innerhalb der in der Fläche für Gemeinbedarf abgegrenzten Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist eine Einhausung der Schießbahn auf einer Länge von 12,5 m, unmittelbar im Anschluss an das Bestandsgebäude, herzustellen. Der Übergang Wand/Boden und Wand/Dach ist fugendicht herzustellen. Wände und Dach müssen ein Schalldämmmaß von R´w >=30 dB aufweisen. Die Innenseiten von Wänden und Dach sind schallabsorbierend auszukleiden. In Verlängerung der Einhausung nach Süden sind Lärmschutzwände entsprechend der festgesetzten Höhenangabe herzustellen. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Mittelpunktes der angrenzenden Wendeanlage. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Lärmschutzanlage. Der Übergang Wand/Boden ist fugendicht herzustellen. Die Elemente müssen ein Flächengewicht von >= 15 kg/m² (Schalldämmmaß R´w >= 20 dB) aufweisen.

7.2 Passiver Schallschutz:
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenlärm K 514, Eisenbahnstrecken der DB) werden für das Baugebiet bauliche Schallschutzmaß\-nahmen festgesetzt. Auf der Grundlage der Regelungen in Abschnitt 5 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Stand 01/2018) ist ein hinreichender baulicher Schutz gegenüber Außenlärm nachzuweisen; dabei ist für den gesamtem Geltungsbereich von Lärmpegelbereich V auszugehen.

Im gesamten Plangebiet muss bei Schlafräumen und Kinderzimmern die erforderliche Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern möglich sein. Eine geeignete Raumbelüftung kann unter anderem gesichert werden durch:
- schalldämpfende Lüftungsöffnungen mit einem Schalldämm-Maß, das dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechende Einfügungsqualitäten vorweist, oder durch
- eine zentrale Haus- oder Wohnungslüftungsanlage, sofern ein ausreichender Luftwechsel gewährleistet wird.

Beim Einsatz von Lüftungsöffnungen bzw. Lüftern (z.B. Außenwanddurchlässen) muss deren bewertete Normpegeldifferenz oberhalb des Schalldämm-Maßes der Fenster liegen. Das Eigengeräusch aktiver Lüfter darf den gemäß DIN 4109 höchstzulässigen Pegel nicht überschreiten.

Folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Auszug aus Tabelle 8, DIN 4109, erschienen im Beuth-Verlag GmbH, Berlin - ebendort zu beziehen) sind für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und ähnlichen Räumen zu gewährleisten:

Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches, resultierendes Schalldämm-Maß des Gesamtaußenbauteils in dB
V	71 bis 75	45

Für Büroräume und ähnliche Räume gilt ein um 5 dB niedrigeres Schalldämm-Maß des Außenbauteils.

Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel (gemäß DIN 4109, Fassung 01/2018) verringert.

7.3 Grundrissgestaltung:
Für die südliche Hälfte des Baugebiets MI 1 gilt: Schutzbedürftige Außenwohnbereiche ab erster Obergeschosshöhe (Balkone, Dachterrassen) sowie schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Schlafräume, Kinderzimmer) ab erster Obergeschosshöhe sind auf der vom Schießstand abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Für die dem Schießstand zugewandten Fenster weiterer schutzbedürftiger Nutzungen ab erster Obergeschosshöhe ist eine Festverglasung vorzusehen. Eine geeignete Raumlüftung ist vorzusehen.

6.4 Schutz von Außenwohnbereichen:
Bis zu einem Abstand von 60 m von der Straßenachse der Marienburger Straße sind schutzbedürftige Außenwohnbereiche ab erster Obergeschosshöhe (Balkone, Dachterrassen) auf der von der Hauptschallquelle K 514 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

§ 8 Naturschützerisch-grünordnerische Festsetzungen
8.1 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mind. 5 standortheimische Laubgehölze, Mindeststammumfang 12/14 cm gemäß Pflanzliste, zu pflanzen.

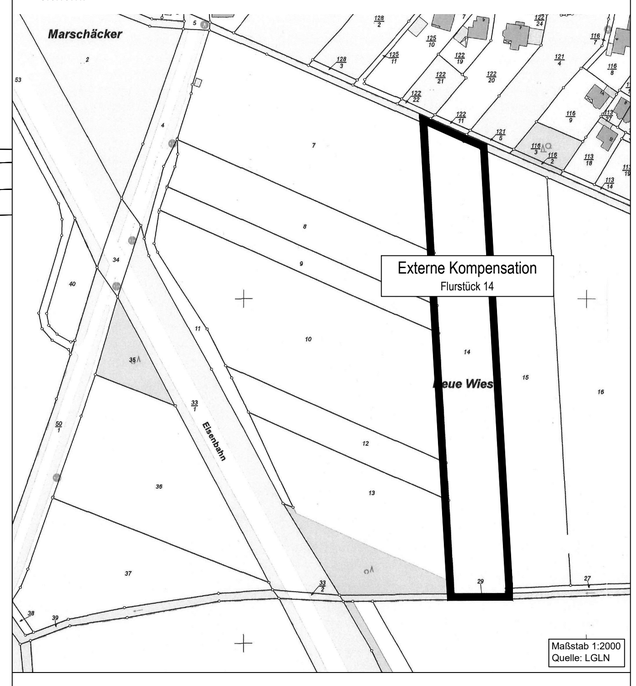
8.2 Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang 12/14 cm gemäß Pflanzliste, 8.3 dieser textlichen Festsetzungen, auf dem Grundstück zu setzen.

8.3 Pflanzliste
Bäume: Hochstämme
Sorbus aucuparia (Eberesche) — Tilia cordata (Winterlinde)
Quercus robur (Stieleiche) — Quercus petraea (Traubeneiche)
Carpinus betulus (Hainbuche) — Betula pendula (Hängebirke)

8.4 Überwachung
Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt durch die Stadt Sarstedt.

§ 9 Maßnahmen zur naturschutzrechtlichen Kompensation
Bis zum Satzungsbeschluss sind ergänzend zu den Maßnahmen unter § 8 Maßnahmen nach Naturschutzrecht im Wert von ca. 13.300 Punkten gemäß Modell des Nds. Städtetages vorzusehen.

Dazu wird die Aufwertung des Flurstücks 14, Flur 10, Gemarkung Heisede von Intensivackerland (AS) und Dauergrünland (mesophiles Grünland, GM) vorgenommen. Zur Gewährleistung des angestrebten Biotopzustandes ist eine dauerhafte Pflege vorzunehmen und vertraglich zu sichern.



Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung, BauNVO in Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBL. I. S. 1057).

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 45) sowie des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Sarstedt am …….. diesen Bebauungsplan Nr. 11 "Am Dorfe" im Ortsteil Heisede, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung und die Begründung beschlossen.

Sarstedt, den

L. S.

Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

Kartengrundlage
Automatisierte Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Gemeinde
Gemarkung

Die diesem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet, § 5 (3) Nds. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ……..). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen. Die Bescheinigung gilt nur für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

(Siegel)

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser
Der Bebauungsplan Nr. 11 "Am Dorfe" im Ortsteil Heisede wurde ausgearbeitet von:
H&P Ingenieure GbR
Albert-Schweitzer-Straße 1
30880 Laatzen

Laatzen, den

Planverfasser

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am …….. die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 "Am Dorfe" im Ortsteil Heisede beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am …….. ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sarstedt, den

Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am …….. dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11 "Am Dorfe" im Ortsteil Heisede und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am …….. ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11 "Am Dorfe" im Ortsteil Heisede und der Begründung haben vom …….. bis einschließlich …….. gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sarstedt, den

Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Sarstedt hat den Bebauungsplan Nr. 11 "Am Dorfe" im Ortsteil Heisede nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am …….. als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Sarstedt, den

Bürgermeisterin

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. 11 "Am Dorfe" im Ortsteil Heisede ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am …….. ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am …….. in Kraft getreten.

Sarstedt, den

Bürgermeisterin

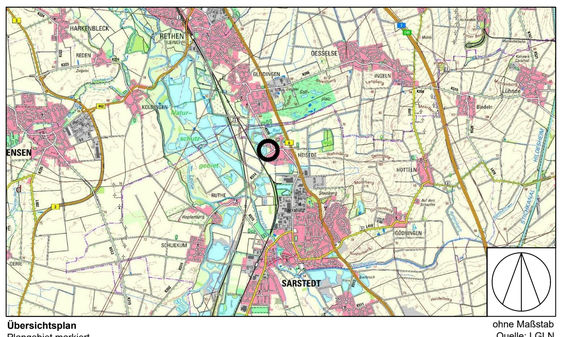
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Nr. 11 "Am Dorfe" im Ortsteil Heisede sind
- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerks gemäß § 214 Abs. 1 BauGB,
- eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Sarstedt, den

Bürgermeisterin

Stadt Sarstedt

Bebauungsplan Nr. 11
„Am Dorfe“
im Ortsteil Heisede



Übersichtsplan
Plangebiet markiert

ohne Maßstab
Quelle: LGLN

Fassung: Entwurf
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Stand: 15.04.2019

13079