

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB -
§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO -

Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Geschossflächenzahl als Höchstzahl

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

TH 12,50 m Traufhöhe als Höchstmaß

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

offene Bauweise

offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig

offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fuß- und Radweg

Privatstraße

Öffentliche Parkfläche

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 ABWASSERREINIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGS- ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MASSNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Absatz 6 BauGB

Elektrizität / Trafostation

GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünanlage, öffentlich

Spielplatz, öffentlich

WASSERFLÄCHEN, HÄFEN UND DIE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT VORGESEHENE FLÄCHEN SOWIE DIE FLÄCHEN, DIE IM INTERESSE DES HOCHWASSERSCHUTZES UND DER REGELUNG DES WASSERABFLUSSES FREIZUHALTEN SIND
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Wasserflächen / Abfanggraben einschließlich Wartungsweg

Umgrünung der für die Wasserwirtschaft vorgesehenen Flächen sowie die Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind

Regenwasserrückhaltebecken

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

Anpflanzung 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

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB

Anpflanzungsmaßnahmen siehe Textliche Festsetzung Nr. 8

Anpflanzungsmaßnahmen siehe Textliche Festsetzung Nr. 10

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
§ 9 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

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

nicht überbaubare Fläche

bebaubare Fläche

Schallklimmberbereiche (Lämppegelbereiche) gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) (siehe Textliche Festsetzung Nr. 4)

Bauverbotszone ab Fahrbahnrand zur L 410 (entsprechend § 24 Niedersächsisches Straßenverkehrs)

NACHRICHTLICH

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Gashochdruckleitung (unterirdisch) mit Schutzstreifen gemäß den technischen Regeln für Gashochdruckleitungen (TRGI 111)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Beweise und Einfriedungen in einer Höhe von über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten (gemäß § 9 (1) Nr. 10 und Nr. 25 BauGB).
2. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen überbaubaren Flächen und öffentlichen Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung liegen, sind Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten unzulässig. Einfriedungen sind hiervon nicht betroffen. (gemäß § 23 (5) BauNVO).
3. In den durch TH gekennzeichneten Gebieten darf die angegebene Höhe der Traufe eines Gebäudes bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen Außenwand und Außenkante Dachhaut, an den Traufseiten gemessen) über dem gewachsenen Gelände (entsprechend § 5 (9) BauNVO) an keiner Stelle überschritten werden. Außerdem darf die angegebene Höhe der Traufe zusätzlich 1,50 m über Gelände nach Fertigstellung der Baumaßnahme nicht überschritten werden. Ausgenommen von der letztgenannten Bestimmung sind Traufhöhen über Einfahrten zu Kellergaragen (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).

Table with 3 columns: Lämppegelbereiche, Maßgeblicher dB(A) Außenlärmpegel RWA, Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbaus. Rows II, III, IV.

In Schlafräumen und Kinderzimmern sind schallmindernde Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämmmaß der Fenster entsprechenden Einlüftungsdämpfungsmaß ausgestattet sind. Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfungsgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelegter Baukörper der mögliche Außenlärmpegel verringert, je nach vorliegendem Lämppegelbereich sind dazu die in der obigen Tabelle aufgeführten Schalldämmmaße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

- 5. Innerhalb der dreigeschossig bebaubaren Wohngebiete ist eine maximal 6 m breite, in den Längsrichtungen eine maximal 3,5 m breite Zufahrt zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB).
6. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist eine Löschwasserzisterne zulässig (gemäß § 9 (1) Nrn. 12 und 15 BauGB).
7. Innerhalb der Fläche für das Regenwasserrückhaltebecken eine Löschwasserzisterne zulässig, ansonsten ist die Fläche, soweit sie baulich nicht benötigt wird, mit standortheimischen Gehölzen bündelnd zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Die Beckensohle ist mit Schotterrasen auszustatten. Ansonsten ist das Regenrückhaltebecken mit Ausnahme von Zu- und Abfuhrflächen, Schlammfang und Zufahrtsrampe als reines Erdbauwerk mit Böschungserosion von maximal 1:2 ohne Stützschichten und Lochplatten anzulegen (gemäß § 9 (1) Nrn. 14, 20 und 25a und b BauGB).
8. Innerhalb der durch gekennzeichneten Baugebiete wird die maximal zulässige Regenwasserabflussmenge auf 5 l/m² begrenzt. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zwischenspeichernd und über einen Abflussbegrenzer an den Regenwasserkanal abzugeben (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
9. Innerhalb der durch A3 gekennzeichneten Grünflächen und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist jeweils eine dreireihige, bei Flächenbreiten von über 5 m eine sechsstufige Anpflanzung mit Baum- und Straucharten der standortheimischen Arten der naturnahen Vegetation sowie Obstgehölzen im Pflanzverband von 1,5 m x 1,5 m in Gruppen von vier bis fünf Strücheln gleicher Art vorzunehmen und durch Einzelbäume in Form von Überhältern im Abstand von durchschnittlichen 15 m zu ergänzen. Die folgenden Arten (Auswahlliste) sind zu verwenden:
Bäume: Hänge-Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Rot-Buche (Fagus sylvatica), Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior), Zitter-Pappel (Populus tremula), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Stieleiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winter-Linde (Tilia cordata)
Sträucher: Hasel (Corylus avellana), Hunds-Rose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schlehe (Prunus spinosa), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Europäisches Pfaffenhütchen (Euonymus europaea) (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
10. Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind halbruderaler Gras- und Staudenfluren zu entwickeln. Einzelne heimische Laubbäume sind zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
11. Innerhalb der durch A4 gekennzeichneten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist jeweils eine dreireihige Anpflanzung mit standortheimischen Straucharten der naturnahen Region im Pflanzverband von 1,5 m x 1,5 m in Gruppen von vier bis fünf Strücheln gleicher Art vorzunehmen. Die folgenden Arten (Auswahlliste) sind zu verwenden:
Bäume: Hasel (Corylus avellana), Hunds-Rose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schlehe (Prunus spinosa), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Europäisches Pfaffenhütchen (Euonymus europaea) (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
12. Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet. In den Baugebieten und Verkehrsflächen dieses Bebauungsplanes sind Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb der Baugebiete durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der Übersichtsplanung auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzungsperiode (Oktober bis April) durchzuführen. Anpflanzungen auf Grünflächen sind durch die Stadt Sarstedt spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahme folgenden Anpflanzungsperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich
Die örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplans Nr. 66 „Am Sonnenkamp Ost“ der Stadt Sarstedt.

§ 2 Dachneigung
Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 30° - 45° zulässig. Begrünte Dächer, Eingangsüberdachungen, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, die nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Nebenanlagen, Carports, Garagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen. Den Frontalbereich bildet die Übersichtsseite RAL - F2 zum Fahrbahnstreifen RAL 640 RH mit folgenden Farben:

aus der - Farbreihe Rot - die Farben RAL 3002 Kastanienrot, RAL 3003 Rubinrot, RAL 3004 Purpurrot, RAL 3005 Weinrot, RAL 3011 Braunrot, RAL 3009 Oxydrot, RAL 3013 Tomatenrot, RAL 3016 Korallenrot aus der - Farbreihe Braun - die Farben RAL 8004 Kupferbraun, RAL 8012 Rotbraun, RAL 8015 Kastanienbraun Zwischenöne sind zulässig.

§ 3 Dachfarbe
Die Dachdeckung muss unglasiert sein und in der Farbe rot bis braun erfolgen. Begrünte Dächer, Eingangsüberdachungen, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, die nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Nebenanlagen, Carports, Garagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen. Den Frontalbereich bildet die Übersichtsseite RAL - F2 zum Fahrbahnstreifen RAL 640 RH mit folgenden Farben:

aus der - Farbreihe Rot - die Farben RAL 3002 Kastanienrot, RAL 3003 Rubinrot, RAL 3004 Purpurrot, RAL 3005 Weinrot, RAL 3011 Braunrot, RAL 3009 Oxydrot, RAL 3013 Tomatenrot, RAL 3016 Korallenrot aus der - Farbreihe Braun - die Farben RAL 8004 Kupferbraun, RAL 8012 Rotbraun, RAL 8015 Kastanienbraun Zwischenöne sind zulässig.

§ 4 Flachdächer
Dächer, die nicht der Regelung des § 2 dieser Örtlichen Bauvorschrift betroffen sind, und eine Neigung von maximal 10° aufweisen, müssen begrünt werden. Eingangsüberdachungen, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, die nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Nebenanlagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen.

§ 5 Stellplätze
Je Wohninheit sind mindestens zwei Stellplätze für PKW anzulegen.

§ 6 Einfriedungen
Einfriedungen, die an Grünflächen bzw. an Flächen für Anpflanzungen angrenzen, sind ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Hecken, Maschendrahtzäune. Einfriedungen einschließlich Hecken entlang von Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von maximal 0,80 m über der Oberkante der angrenzenden fertig ausgebauten Verkehrsfläche aufweisen.

§ 7 Freiliegungen
Freiliegungen sind unzulässig.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

HINWEISE

1. Laut § 24 „Bauliche Anlagen an Straßen“ des Niedersächsischen Straßengesetzes sind innerhalb der gesetzlich geltenden Bauverbotszone Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen (auch Garagen, Stellflächen etc.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig, so lange nichts anderes in einem Bebauungsplan festgesetzt wird, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegene überbaubare Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist.

2. Laut § 9 „nicht überbaute Flächen, Kinderspielflächen“, Absatz 5 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) müssen die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

3. Die Planunterlagen des Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsbekannt gemacht. Sarstedt, den ... Bürgermeister

4. Der Rat der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplans und der Begründung beschlossen. Sarstedt, den ... Bürgermeister

5. Der Rat der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplans und der Begründung beschlossen. Sarstedt, den ... Bürgermeister

6. Der Rat der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplans und der Begründung beschlossen. Sarstedt, den ... Bürgermeister

7. Der Rat der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplans und der Begründung beschlossen. Sarstedt, den ... Bürgermeister

8. Der Rat der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplans und der Begründung beschlossen. Sarstedt, den ... Bürgermeister

9. Der Rat der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplans und der Begründung beschlossen. Sarstedt, den ... Bürgermeister

10. Der Rat der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplans und der Begründung beschlossen. Sarstedt, den ... Bürgermeister

11. Der Rat der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplans und der Begründung beschlossen. Sarstedt, den ... Bürgermeister

12. Der Rat der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplans und der Begründung beschlossen. Sarstedt, den ... Bürgermeister

13. Der Rat der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplans und der Begründung beschlossen. Sarstedt, den ... Bürgermeister

14. Der Rat der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplans und der Begründung beschlossen. Sarstedt, den ... Bürgermeister

15. Der Rat der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplans und der Begründung beschlossen. Sarstedt, den ... Bürgermeister

16. Der Rat der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplans und der Begründung beschlossen. Sarstedt, den ... Bürgermeister

17. Der Rat der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplans und der Begründung beschlossen. Sarstedt, den ... Bürgermeister

18. Der Rat der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplans und der Begründung beschlossen. Sarstedt, den ... Bürgermeister

19. Der Rat der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplans und der Begründung beschlossen. Sarstedt, den ... Bürgermeister

20. Der Rat der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplans und der Begründung beschlossen. Sarstedt, den ... Bürgermeister

21. Der Rat der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplans und der Begründung beschlossen. Sarstedt, den ... Bürgermeister

22. Der Rat der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplans und der Begründung beschlossen. Sarstedt, den ... Bürgermeister

23. Der Rat der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplans und der Begründung beschlossen. Sarstedt, den ... Bürgermeister

24. Der Rat der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplans und der Begründung beschlossen. Sarstedt, den ... Bürgermeister

25. Der Rat der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplans und der Begründung beschlossen. Sarstedt, den ... Bürgermeister

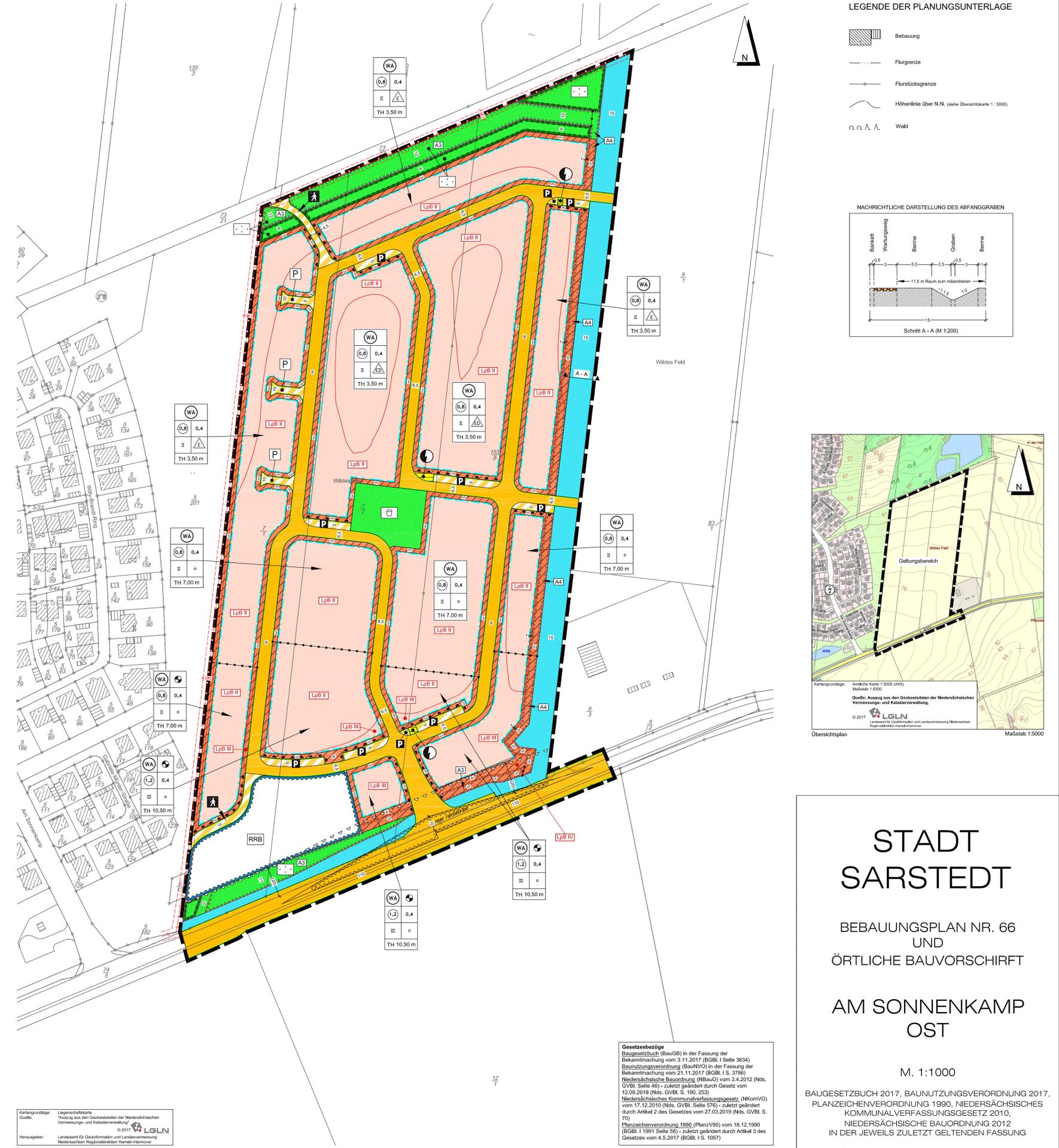
26. Der Rat der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplans und der Begründung beschlossen. Sarstedt, den ... Bürgermeister

27. Der Rat der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplans und der Begründung beschlossen. Sarstedt, den ... Bürgermeister

28. Der Rat der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplans und der Begründung beschlossen. Sarstedt, den ... Bürgermeister

29. Der Rat der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplans und der Begründung beschlossen. Sarstedt, den ... Bürgermeister

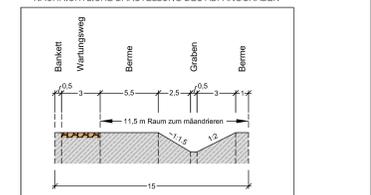
30. Der Rat der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplans und der Begründung beschlossen. Sarstedt, den ... Bürgermeister



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1:5000)
Wald

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG DES ABFANGGRABENS



Übersichtsplan



STADT SARSTEDT

BEBAUUNGSPLAN NR. 66 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT AM SONNENKAMP OST

M. 1:1000
BAUGESETZBUCH 2017, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 2017, PLANZEICHENVERORDNUNG 1990, NIEDERSÄCHSISCHES KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZ 2010, NIEDERSÄCHSISCHES BAUORDNUNG 2012 IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG
BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

Table with 4 columns: Date, Version, and other administrative details.