

Stadt Sarstedt

Bebauungsplan Nr. 69
"Am Schulzentrum"

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Planungsbüro SRL Weber • Spinozastraße 1 • 30625 Hannover
Telefon: (0511) 85 65 8-0 • Fax: (0511) 85 65 8-99 • eMail: email@srl-weber.de

M 1:1.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Maß der baulichen Nutzung

z.B.  maximale Oberkante baulicher Anlagen in Metern über Normal Null (üNN)

z.B.  Teilbereiche zur Höhenfestsetzung

GRZ 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

3. Flächen für den Gemeinbedarf



Fläche für den Gemeinbedarf - Schule, Parkplätze



Fläche für den Gemeinbedarf - sozialen, kulturellen, sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Parkplätze

4. Verkehrsflächen

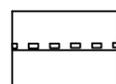


private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - ÖPNV

5. Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen

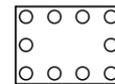


Mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zur belastende Flächen, Zuordnungsziffer 

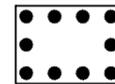


Mit Leitungsrechten zu Gunsten des Gasversorgers (avacon) zur belastende Flächen, Zuordnungsziffer 

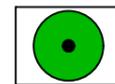
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



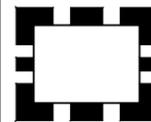
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern



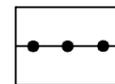
Bäume erhalten

z.B.  Zuordnungsziffer zur Kennzeichnung von Flächen, denen eine textliche Festsetzung zugeordnet ist

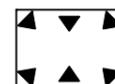
7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 69

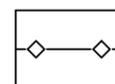


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets



Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes

8. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



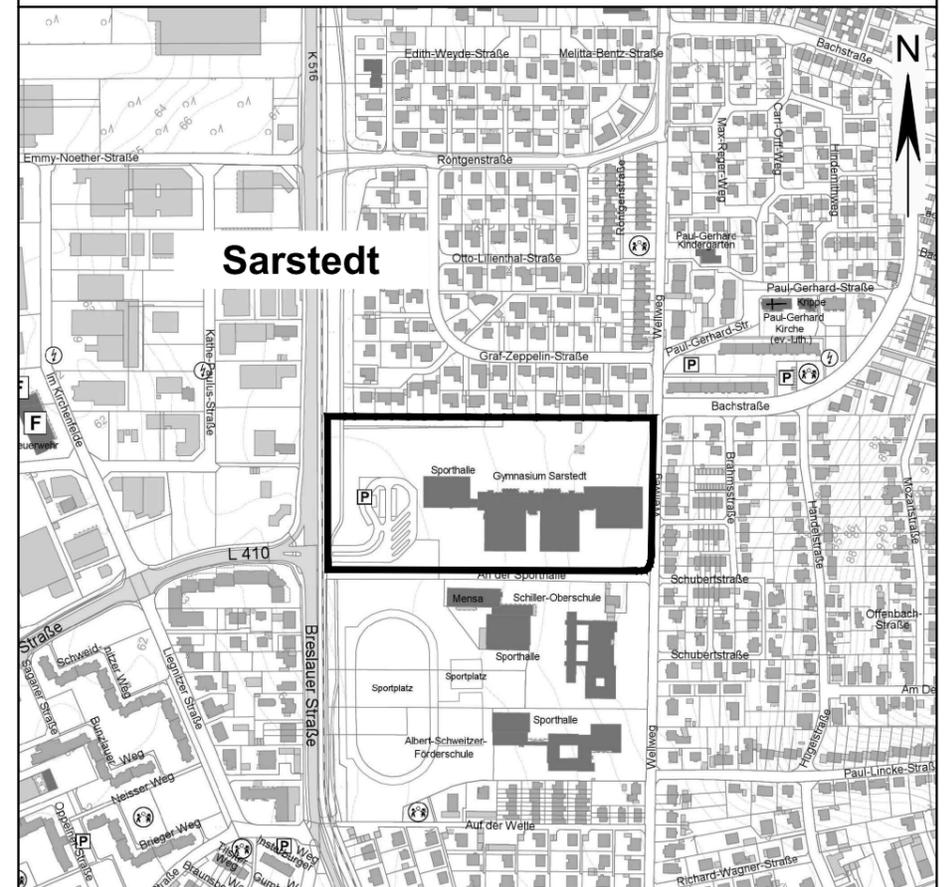
Nachrichtlich: Gashochdruckleitung



Eingemessener Höhenbezugspunkt mit Angabe der Höhe in Metern über Normal Null (üNN)

ÜBERSICHTSKARTE

M 1:7.000



Quelle der Kartengrundlage:

Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019



Stadt Sarstedt

Bebauungsplan Nr. 69 "Am Schulzentrum"

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gem. § 3 Abs. 1 BauGB und **der Behörden**
und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die **Oberkanten baulicher Anlagen** innerhalb der **Flächen für den Gemeinbedarf** dürfen die angegebenen Höhen nicht überschreiten. Die Oberkante baulicher Anlagen ist bestimmt durch die Oberkante der Dachhaut, bei Ausbildung einer Attika durch die Oberkante der Attika. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Bauteile (wie z.B. Schornsteine und Entlüftungsanlagen).
2. Innerhalb der **Fläche mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** mit der **Zuordnungsziffer 1** ist der vorhandene Baumbestand im Westen des Geltungsbereiches dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu sichern: Baumweide (*Salix spec.*), Buche (*Fagus sylvatica*), Eiche (*Quercus robur*, *Q. petraea*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*), Spitzahorn (*Acer platanoides*). Die Fläche darf von Fußwegen in einer Breite von höchstens 3 m und einer Maximallänge von 100 m unterbrochen werden.
Im Bereich des bepflanzten Erdwalls im Nordwesten des Geltungsbereiches sind neben dem vorhandenen Baumbestand mit den Arten Eiche, Hainbuche, Feldahorn, Rosskastanie und Baumweide die vorhandenen Laubsträucher dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu sichern: Haselnuss (*Corylus avellana*), Hundrose (*Rosa canina*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Steinweichsel (*Prunus mahaleb*), Weißdorn (*Crataegus laevigata*, *C. monogyna*).
Innerhalb der Gesamtfläche sind weitere bauliche Anlagen jeglicher Art mit Ausnahme von dem Erdwall und von transparenten Einfriedigungen unzulässig. Bei Abgang sind die Gehölze durch die gleiche Art zu ersetzen.
3. Innerhalb der **Fläche mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** mit der **Zuordnungsziffer 2** ist der vorhandene Baumbestand dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu sichern: 3x Spitzahorn (*Acer platanoides*). Mit Ausnahme von transparenten Einfriedigungen und einer Wegefläche in der Breite von maximal 7 m ist innerhalb der Fläche die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art unzulässig. Bei Abgang sind die Gehölze durch die gleiche Art zu ersetzen.
4. Innerhalb der **Fläche mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** mit der **Zuordnungsziffer 3** ist der vorhandene Baumbestand dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu sichern: 2x Esche (*Fraxinus excelsior*), 3x Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), 7x Spitzahorn (*Acer platanoides*). Mit Ausnahme von transparenten Einfriedigungen ist innerhalb der Fläche die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art unzulässig. Bei Abgang sind die Gehölze durch die gleiche Art zu ersetzen.
5. Innerhalb der **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** ist ein freiwachsender, höhengestuffer Gehölzstreifen aus mindestens 40 Laubsträuchern anzupflanzen. Die Gehölze sind in freier Anordnung versetzt zueinander anzupflanzen, der Abstand der Gehölze untereinander hat mindestens 2,00 m zu betragen. Die Auswahl der Gehölze erfolgt wahlweise aus der Pflanzliste 1 in einer Mischung aus mindestens sieben unterschiedlichen Arten. Die Wahl von Ziergehölzarten (in der Pflanzliste 1 mit * gekennzeichnet) ist auf max. 50% der Anzahl zu pflanzender Gehölze beschränkt. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Randflächen sind als krautige Saumstreifen zu entwickeln. Mit Ausnahme von transparenten Einfriedigungen ist innerhalb der Fläche die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art unzulässig. Die anzupflanzenden Gehölze sind in der Folge dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze durch die gleiche Art oder eine Art aus der Pflanzliste 1 zu ersetzen.
6. Für **Stellplatzanlagen** innerhalb der **Fläche für den Gemeinbedarf** mit 8 oder mehr Stellplätzen ist je acht Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum in einer Pflanzfläche von mindestens 12 qm anzupflanzen. Die Auswahl der Gehölzart erfolgt wahlweise aus der Pflanzliste 2. Die Pflanzflächen sind zwischen den Stellplätzen anzuordnen. Sie sind dauerhaft offen zu halten, zu bepflanzen und mit geeigneten Maßnahmen vor Überfahung zu schützen. Die anzupflanzenden Gehölze sind in der Folge dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch die gleiche Art zu ersetzen.
7. Die **Anpflanzungsmaßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes** sind spätestens in der nächsten, auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen. Gehölze und ihre Schirmbereiche dürfen nicht beeinträchtigt werden. Sie sind im Zuge von Bauarbeiten gemäß DIN 18920 zu sichern und zu schützen.
8. Die Maßnahmen der textlichen Festsetzung **Nr. 5** sind Bestandteil der **naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen**.
9. Die **Geh- und Fahrrechte** auf den Flächen mit der **Zuordnungsziffer \triangle** sind zu Gunsten der Allgemeinheit einzuräumen.
10. Die **Leitungsrechte** auf den Flächen mit der **Zuordnungsziffer \triangle** sind zu Gunsten des Gasversorgers (avacon) einzuräumen.
11. Innerhalb des Plangebietes sind **Anlagen zur Versickerung bzw. Rückhaltung des Oberflächenwassers** anzulegen.
Diese Anlagen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Stadt Sarstedt

Bebauungsplan Nr. 69 "Am Schulzentrum"

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gem. § 3 Abs. 1 BauGB und **der Behörden**
und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Fortsetzung)**LISTE DER GEHÖLZARTEN****Pflanzliste 1**

| | |
|-----------------------------|--|
| Cornus alba* | Weißer Hartriegel |
| Cornus mas* | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Forsythia intermedia* | Forsythie |
| Kolkwitzia amabilis* | Kolkwitzie |
| Ligustrum vulgare* | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Malus Hybr. 'Hillieri'* | Zierapfel 'Hillieri' |
| Philadelphus coronarius* | Europäischer Pfeifenstrauch |
| Physocarpus opulifolius* | Blasenspiere |
| Sambucus nigraSchwarzer | Holunder |
| Sambucus racemosa* | Trauben-Holunder |
| Spiraea x vanhouttei* | Prachtspiere |
| Syringa vulgaris* in Sorten | Gemeiner Flieder 'A. an L. Späth' / 'M. Buchner' |
| Viburnum lantana* | Wolliger Schneeball |
| Weigela hybrida* in Sorten | Weigelie 'Eva Rathke' / 'Bristol Ruby' |

Als Qualitäten der Gehölze für die Pflanzliste wird festgesetzt:

- Sträucher, mind. 2 x verpflanzt, mind. 60 - 100 cm

Pflanzliste 2

Laubbäume, mittel- bis kleinkronig:

| | |
|----------------------------------|--------------------------------|
| Acer campestre 'Elsrijk' | Feldahorn 'Elsrijk' |
| Acer platanoides 'Cleveland' | Kegelförmiger Spitzahorn |
| Amelanchier arborea 'Robin Hill' | Felsenbirne 'Robin Hill' |
| Carpinus betulus in Sorten | Hainbuche |
| Eriolobus trilobatus | 'Fastigiata', 'Frans Fontaine' |
| Sorbus aria 'Magnifica' | Dreilappiger Apfel |
| Sorbus intermedia 'Brouwers' | Mehlbeere |
| | Schwedische Mehlbeere |
| | 'Brouwers' |
| Tilia cordata 'Rancho' | Winterlinde 'Rancho' |

Als Qualität der Gehölze für die Pflanzliste wird festgesetzt:

- Hochstämme, StU mind. 18 - 20 cm

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)
- Niedersächsische Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)

Stadt Sarstedt**Bebauungsplan Nr. 69
"Am Schulzentrum"**

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gem. § 3 Abs. 1 BauGB und **der Behörden**
und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 BauGB