

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Bauplanungs- u. BauVO -
§§ 11 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO - )

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

FH 9,00 m Firsthöhe als Höchstmaß

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

offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

Fuß- und Radweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE
ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG
SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN: ANLAGEN, EINRICHTUNGEN
UND SONSTIGE MASSNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL
ENTGEGENWIRKEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Absatz 6 BauGB)

Abfall

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünanlage, öffentlich

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
2. Die durch FH festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der Höhe der Oberkante des Dachfirsts bzw. der Attika über dem jeweils nächstgelegenen Punkt der fertig ausgebauten Verkehrsfläche (gemäß §§ 16 (2) Nr.4 und 18 (1) BauNVO).
3. Staffeltgeschosse oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind ausgeschlossen (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB)
4. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen liegen, sind Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten und Verkehrsflächen (auch als Hecken) mit einer Höhe von über 1,20 m über der angrenzenden fertig ausgebauten Verkehrsfläche unzulässig (gemäß § 23 (5) BauNVO).
5. Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen müssen zusätzlich zu anderen rechtlichen Anforderungen auf mindestens 25 % ihrer Fläche (abzüglich Dachaufbauten und Dachöffnungen, Wintergärten und transparente Terrassenüberdachungen) mit Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie ausgestattet sein (gemäß § 9 (1) Nr. 23b BauGB).
6. Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).
7. Innerhalb der WA-Gebiete ist je Baugrundstück ein standortheimischer Laubbaum 1. oder 2. Größenordnung oder alternativ ein Obstbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, einschließlich Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Stückzahl zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
8. Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine, zweireihige Pflanzung aus standortheimischen Strüchern anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Art, Menge und Qualität zu ersetzen. Der Reihenabstand muss 1,0 m und der Abstand der Pflanzen untereinander in den Reihen jeweils 1,5 m betragen. Die Sträucher sind als zweimal verpflanzte Gehölze, Höhe 60 - 100 cm, zu pflanzen. Die Sträucher sind als zweimal verpflanzte Gehölze, Höhe 60 - 100 cm, zu pflanzen. Höherwachsende Sträucher sind in die dem Baugebiet zugewandte Pflanzreihe zu setzen gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
9. Innerhalb der Grünflächen sind vollflächig standortheimische Gehölze (Sträucher und Bäume 1. und 2. Größenordnung) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Art, Menge und Qualität zu ersetzen. Die Pflanz- und Reihenabstände muss jeweils 1,5 m betragen. Sträucher sind als zweimal verpflanzte Gehölze, Höhe 60 - 100 cm, und Baumarten als Heister, zweimal verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Stückzahl zu ersetzen. Der Anteil der Sträucher muss dabei 95 % und der Anteil der Bäume insgesamt 5 % der erforderlichen Gesamt-Stückzahlen betragen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
10. Anpflanzungen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in den Baugebieten und der Verkehrsfläche dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechen durchgeführt werden. Sie sind innerhalb der Baugebiete durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzungsperiode (Oktober bis April) durchzuführen. Anpflanzungen in Grünflächen sind durch die Stadt Sarstedt spätestens in der auf den Abschluss der öffentlichen Baumaßnahmen folgenden Anpflanzungsperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

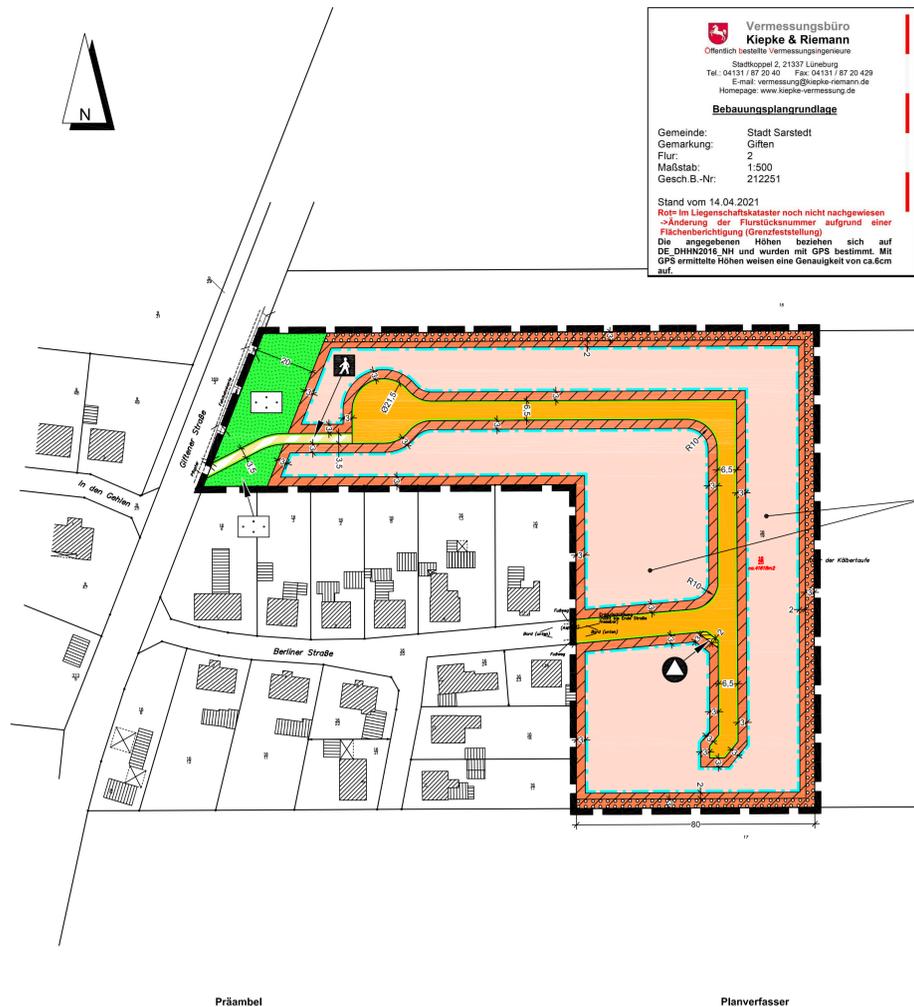
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

- § 1 Geltungsbereich
Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Giften Nr. 4 „Berliner Straße Ost“ der Stadt Sarstedt.
§ 2 Dachneigung, Dachform
Es sind Dächer mit Dachneigungen von maximal 45° zulässig.
§ 3 Dachfarbe
Die Dachneigung darf nicht lechreflektierend und nicht glänzend sein und muss in der Farbe rot bis braun bzw. grau bis anthrazit erdigen, Eingangsbereichstufen, Hauseingangstreppe, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese Vorbauten und Gebäudeteile insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, begründete Dächer, Nebenanlagen einschließlich Solar-Photovoltaikanlagen, Carports, Flachdachgaragen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen. Den Farbton muss bildet die Oberkante RAL - F2 zum Farbregister RAL 840 H16 mit folgenden Farbtönen:
aus der - Farbreihe Rot - die Farben
RAL 3000 Feuerrot
RAL 3002 Kammerrot
RAL 3003 Rubinrot
RAL 3013 Tomatenrot
RAL 3016 Korallenrot
aus der - Farbreihe Braun - die Farben
RAL 8004 Kupferbraun
RAL 8012 Rotbraun
RAL 8015 Kastanienbraun
aus der Farbreihe - Grau - die Farben
RAL 7011 Eisengrau
RAL 7012 Basaltgrau
RAL 7015 Schiefergrau
RAL 7016 Anthrazitgrau
RAL 7021 Schwarzgrau
RAL 7024 Graublau
Zwischenöne sind zulässig.
§ 4 Einfriedigungen
Einfriedigungen innerhalb von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind nur als Hecken aus lebenden Laubbepflanzungen sowie als transparente Zäune wie Maschendrahtzäune und Knotengeflechtzäune zulässig.
§ 5 Freileitungen
Freileitungen sind unzulässig.
§ 6 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

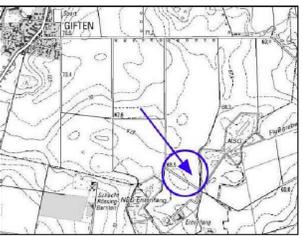
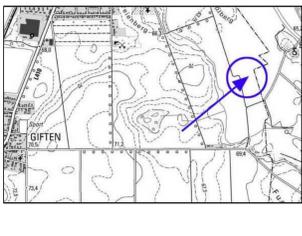
- 1. Gemäß § 9 (2) NBauO sind auf den Baugrundstücken so genannte Schottergärten unzulässig. Nachrichtlich gemäß § 9 (2) NBauO: Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.
2. Nachrichtlich gemäß § 9 (4) NBauO: Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen sowie die Zu- und Abfahrten von Garagen dürfen, wenn die Versickerung des Niederschlagswassers nicht auf andere Weise ermöglicht wird, nur eine Befestigung haben, durch die das Niederschlagswasser mindestens zum überwiegenden Teil versickern kann. Satz 1 gilt nicht, soweit die Flächen für das Warten von Kraftfahrzeugen oder ähnliche Arbeiten, die das Grundwasser verunreinigen können, genutzt werden.
3. Die Nutzung anfallenden Regenwassers als Brauchwasser wird empfohlen.

Gesetzesbezüge
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) - zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1992)
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.4.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.7.2020 (Nds. GVBl. 244)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)

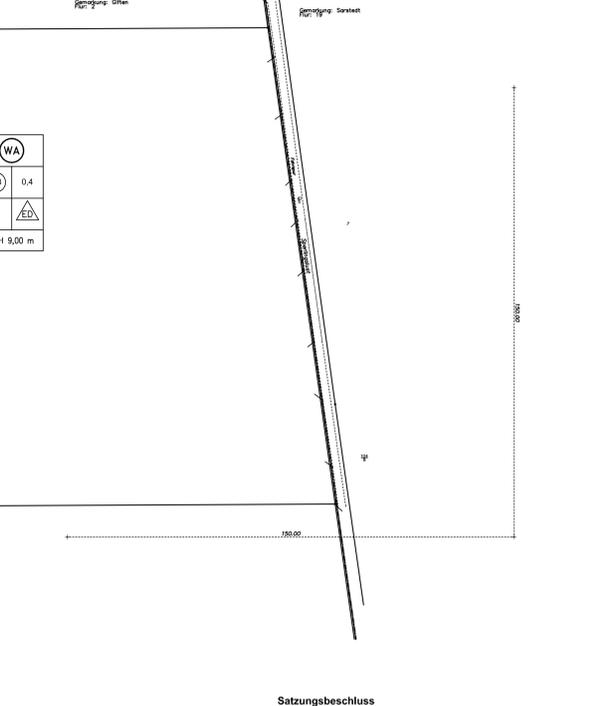


Lage der planexternen Kompensationsmaßnahme E1

Lage der planexternen Kompensationsmaßnahme E2

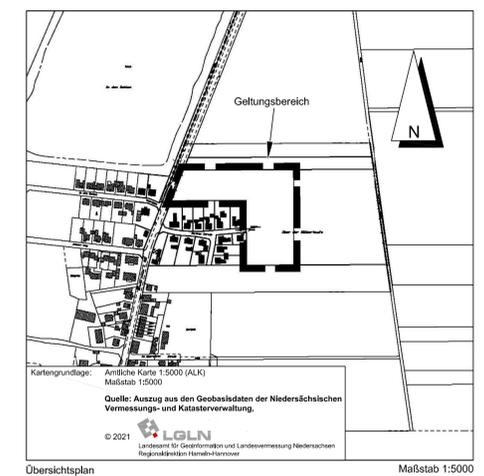


Kartengrundlage: https://umweltkarten-niedersachsen.de/umweltkarten/ (Stand 29.11.2021; ergänzt)



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
Flurgrenze
Flurstücksgrenze



Official stamp area for the planning authority, including fields for:
Präambel
Planverfasser
Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ... als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Sarstedt, den ...
Siegel
Bürgermeisterin
Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am ... rechtsverbindlich geworden.
Sarstedt, den ...
Siegel
Bürgermeisterin
Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften
1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).
Sarstedt, den ...
Siegel
Bürgermeisterin
Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Sarstedt, den ...
Siegel
Bürgermeisterin
Lüneburg, den ...
Siegel
(Unterschrift)

Official stamp area for the planning authority, including fields for:
Präambel
Planverfasser
Satzungsbeschluss
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom ...
Hannover im April 2021
BÜRO KELLER
Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Sarstedt, den ...
Siegel
Bürgermeisterin
Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Sarstedt, den ...
Siegel
Bürgermeisterin
Lüneburg, den ...
Siegel
(Unterschrift)

SARSTEDT
OT GIFTEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 4
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
BERLINER STRAßE
OST
BAUGESETZBUCH 2021, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 2021,
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990,
NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2020,
NIEDERSÄCHSISCHES KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZ 2020
IN DER JEWELNS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG
BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER