

P r ä a m b e l

Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Sarstedt diesen **Bebauungsplan Nr.20A „Kipphut Nord“**, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Sarstedt, den 30.10.1996

gez. Gleitz
(Gleitz)
Bürgermeister

gez. Wondratschek
(Wondratschek)
Stadtdirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8

Geschoßflächenzahl

0,4

Grundflächenzahl

GH

Gebäudehöhe - als Höchstmaß in m
(vgl. textliche Festsetzung Nr.1)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

O

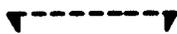
Offene Bauweise



Baugrenze - die überbaubaren Grundstücksflächen sind
durch Raster gekennzeichnet -

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



Einfahrtbereich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

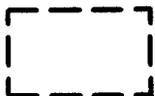
SONSTIGE PLANZEICHEN



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO)



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



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und
Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

St

Stellplätze

GGa/GSt

Gemeinschaftsgaragen, Gemeinschaftsstellplätze



Höhenpunkt

Stadt Sarstedt, Bebauungsplan Nr.20A „Kipphut Nord“, 2. Änderung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (BauNVO 1990)

1. Die Gebäudehöhe ist als maximale Gebäudehöhe in der Gebäudemitte, bezogen auf die öffentliche Verkehrsfläche, festgesetzt.
2. Die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens wird festgesetzt bezogen auf die dazugehörige Erschließungsfläche, bei ansteigendem Gelände auf +0,30 m, gemessen vom höchsten Verschneidungspunkt mit dem gewachsenen Gelände und bei fallendem Gelände unter Berücksichtigung der Rückstauenebene an der tiefsten Stelle auf dem Grundstück auf maximal +0,25 m, gemessen an der Grundstücksgrenze.
3. Auf den gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze ist je angefangene 5 Einstellplätze ein großkroniger, einheimischer Laubbaum nachfolgender Artenliste zu pflanzen.

Laubbäume (Hochstamm, StU mind. 16-18 cm)

Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Stiel-Eiche	(Quercus robur)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Hainbuche	(Carpinus betulus)

4. Die besonders ausgewiesenen Flächen für die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO hinzuzurechnen (§ 21 a Abs.2 BauNVO).
5. Die Rückwände der innerhalb der gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsgaragen (GGa) und Gemeinschaftsstellplätze (GSt) errichteten Garagen sind mit Pflanzen nachfolgender Artenliste dauerhaft zu begrünen. Pro lfdm. Wandfläche sind mindestens 2 Pflanzen vorzusehen. Für nicht selbstkletternde Pflanzen sind Rankgerüste anzubringen.

Pflanzen für Wandbegrünung (verpflanzt, 2 Triebe)

Pfeifenwinde	(Aristolochia durior)
Klettertrompete	(Campsis radicans)
Baumwürger	(Celastrus orbiculatus)
Waldrebe	(Clematis in Sorten)
Kriechspindel	(Euonymus fortunei)
Efeu	(Hedera in Sorten)
Kletterhortensie	(Hydrangea petiolaris)
Winterjasmin	(Jasminum nudiflorum)
Geißschlinge	(Lonicera in Sorten)
Wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolia)

Mauerwein	(Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii')
Selbstklimmer	(Parthenocissus tricus. 'Veitchii')
Schling-Knöterich	(Polygonum aubertii)
Feuerdorn	(Pyracantha in Sorten)
Kletterrosen	(Rosa in Sorten)
Blauregen	(Wisteria sinensis)

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (gemäß § 56 NBauO in Verbindung mit den §§ 97 und 98 NBauO)

Für Gebäude sind nur Dachneigungen von mindestens 30° bis maximal 45° zulässig. Ausgenommen sind Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen, Garagen und Nebenanlagen.

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs.3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, bei der folgende Festsetzung mißachtet wird:

Für bauliche Anlagen sind nur Dachneigungen von mindestens 30° bis maximal 45° zulässig.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs.5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 *) DM geahndet werden.

*) gemäß Verfügung des Landkreises Hildesheim vom 17.02.1997 ist die Zahl „10.000“ durch die Zahl „100.000“ zu ersetzen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am 07.02.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.20A „Kipphut Nord“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 17.04.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Sarstedt, den 30.10.1996

L.S.

gez. Wondratschek
(Wondratschek)
Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte: 5890 Dm 5990 C

Gemarkung: Sarstedt Flur: 5 Maßstab: 1:1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§§ 13 Abs.4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985 - Nds. GVBl. S.187, geändert durch den Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S.345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom September 1994).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hildesheim, den 08.11.1996

L.S.

gez. Keller
(Keller)
Katasteramt

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der

Hannover, im Juni 1996

NILEG · Niedersächsische Gesellschaft für
Landesentwicklung und Wohnungsbau mbH

gez. i.V. Kreutz
(i.V. Kreutz)

gez. i.A. Behncke
(i.A. Behncke)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am 24.06.1996 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 27.06.1996 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 08.07.1996 bis 09.08.1996 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sarstedt, den 30.10.1996

L.S.

gez. Wondratschek
(Wondratschek)
Stadtdirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Sarstedt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 29.10.1996 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sarstedt, den 30.10.1996

L.S.

gez. Wondratschek
(Wondratschek)
Stadtdirektor

Genehmigung

~~Der Bebauungsplan nach § 8 Abs.2 Satz 2 BauGB/§ 8 Abs.4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: _____) unter Auflagen / mit Magaben / mit Ausnahme der durch _____ kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs.1 und 2 i.V.m. § 6 Abs.2 und 4 BauGB genehmigt.~~

Hannover, den

Bezirksregierung Hannover

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs.1 und 3 BauGB am _____ angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs.3
BauGB ~~unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der~~ durch _____ ~~kenntlich~~
~~gemachten Teile nicht geltend gemacht.~~

Hildesheim, den 17.02.1997

L.S.

Im Auftrag

gez. Cordioli
(Cordioli)
Landkreis Hildesheim

Beitrittsbeschuß

~~Der Rat der Stadt Sarstedt ist den in der Verfügung vom _____ (Az.: _____
aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am _____ beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom _____ bis _____
öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____
ortsüblich bekanntgemacht.~~

Sarstedt, den

Stadtdirektor

Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am
14.03.1997 in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung - Sarstedter Anzeiger - bekanntgemacht
worden. Der Bebauungsplan ist damit am 14.03.1997 rechtsverbindlich geworden.

Sarstedt, den

Stadtdirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Sarstedt, den

Stadtdirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Sarstedt, den

Stadtdirektor

Diese Ausfertigung des Planteils stimmt mit der Urschrift überein.

Sarstedt, den

Stadtdirektor