P r ä a m b e l

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und der BGBl. III, Gliederungsnummer 213-1, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902) und § 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) hat der Rat der Stadt Sarstedt diesen Bebauungsplan Nr. 47, 1. Änderung "Sonnenkamp" (ehem. "Am Steinberg") bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach § 56 NBauO beschlossen.

Sarstedt, den 16.1.1999

Bürgermeister — Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am 10.02.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47, 1. Änderung "Sonnenkamp" (ehem. "Am Steinberg") beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.03.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Sarstedt, den 16.1.1999

Planaufstellung

Verwaltungsgrundlage:
Katastergrundkarte (Farbdruckkopie), Maßstab: 1 : 1.000

Die Vorentwürfe zu den Bebauungsplänen wurde ausgearbeitet von der

Hannover, im Mai 1998

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am 26.05.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Der aus Gründen der öffentlichen Auslegung wurden am 03.08.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 10.08.1998 bis 10.09.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sarstedt, den 16.1.1999

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Sarstedt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.11.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie ÖBV beschlossen.

Sarstedt, den 16.1.1999

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß der Stadt Sarstedt ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.11.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Sarstedt, den 16.1.1999

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (BauNVO 1990)

I. Art der baulichen Nutzung

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 (5) Nr.1 BauNVO alle unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

II. Maß der baulichen Nutzung

1. BauGB § 16 (2) BauNVO sind die maximale Vollgeschosszahl in Baugebieten auf die tatsächlich bauschriftlichen (OKT S.A) begrenzt, wenn Überschreitung der tatsächlichen Vollgeschosszahl nach § 16 (4) BauNVO und § 34 (1) BauGB § 34 Abs. 1 BauGB nicht zulässig. Festgesetzt sind nur der Bestimmung nach DIN 4102 ausgeschlossen.

2. In den durch die Traufhöhe (TH) festlegt durch die Höhen Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut an der Traufseite gemessen gesamtdachhöhen bedeutet gilt die Bezugspunkt die Oberkante der nächstgelegenen Straße bzw. der mit Garn-, Fahr-, Geh- und Leitungsrechten belasteten Flächen.

III. Bauweise

1. In den Baugebieten, in denen nur Hausgruppen (H) zulässig sind, sind nur zulässig die Errichtung von Hausgruppen (Reihenhäuser) in einem Abstand von 1,0 Bis maximal 15 m Garagen und Stellplätze zulässig.

2. Bebauungen von Stellplätzen, Zufahrten, Garagen u.ä. sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Pflaster mit mindestens 15% Fugenanteil, Rasenpflaster, Schotterrasen u.ä.). Die Fugen sind mit vegetationsfähigen Substraten zu befüllen und eine Bauumsaat vorzunehmen.

IV. Grundstücksmarkt

1. Auf den gemäß § 9 (1) Nr.14, 15, und 16 (1) und 25 a BauGB festgesetzten Flächen anfang der 1 ATS und mindestens 1,0 m hohen Lärmschutzwall zu errichten.

2. Verbindung von Oberflächenwasser

1. In den Baugebieten, in denen nur Einzelhäuser bzw. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, sind von auf der Baugrundstücken von vorhandenen oder Oberkante Fläche anfallende Niederschlagswasser in ausreichender Baugrundstücks versickern werden. Alternativ ist das Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden. Die Anlagen zur Versickerung sind gemäß § 9 NWG Anzeigen anzuzeigen.

2. Das auf den Dächern Grundstücken und in Straßenbereich anfallendes von anfallenden Oberflächen anfallende Niederschlagswasser kann auf dem jeweiligen Grundstück versickert oder anderweitig verwendet werden. Die Anlagen zur Versickerung sind gemäß § 9 (1) Nr.20 BauGB zulässig. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig. Die Anlagen zur Versickerung sind § 9 NWG Anzeigen anzuzeigen.

3. Auf den gemäß § 9 (1) Nr.20 BauGB festgesetzten Straßenbereich anfallendes Niederschlagswasser ist in Mulden zu versickern. Die Mulden sind mit Pflanzen zu bepflanzen. Die Anlagen zur Versickerung sind gemäß § 9 NWG Anzeigen anzuzeigen.

4. Auf den gemäß § 9 (1) Nr.20 BauGB festgesetzten Straßenbereich anfallendes Niederschlagswasser ist in Mulden zu versickern. Die Mulden sind mit Pflanzen zu bepflanzen. Die Anlagen zur Versickerung sind gemäß § 9 NWG Anzeigen anzuzeigen.

V. Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Straßenbäume

1. In den Straßenbäume Straßenbäumen gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB sind Anpflanzungen mit Gehölzen anzupflanzen und Pflanzenliste 1 verwendeten.

2. Auf den gemäß § 9 (1) Nr.15 (1), und Nr.24 und Nr.25 a BauGB festgesetzten Flächen anfang der 1 ATS und mindestens 1,0 m hohen Lärmschutzwall zu errichten.

3. Die festgesetzten Straßenbäume sind auf mindestens 20 m Abstand mit Gehölzen zu bepflanzen und Pflanzenliste 1 und 2 verwendeten. Die Anlage von Stellplätzen ist auch innerhalb dieser Pflanzgebiete sind zu vermeiden. Die Bäume sind mit Mindestmaßen 2 x verpflanzt, 10-12 cm Stammumfang, Stammhöhe, 2 x verpflanzt, 180 – 150 cm hohe.

4. Auf den gemäß § 9 (1) Nr.15 BauGB festgesetzten Flächen ist in Stroke das § 1 (6) BauGB (Bestandsschutz) und Ausnahmeregelung in VI/2/2000.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr.25a BauGB

5. Auf den gemäß § 9 (1) Nr.25 b BauGB festgesetzten Flächen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu pflanzen. Die Bepflanzung ist in der Regel mit Sträuchern und Bäumen zu vervollständigen und zu ergänzen. Die Anlage von Stellplätzen ist auch innerhalb dieser Pflanzgebiete nicht zulässig.

6. Im Umfeld der öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahnen) ist der vorhandene einzelne Pflanzung von einheimischen Laubbäumen gemäß Anlagen 4 mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen.

Auf den Bereiten öffentlichen Verkehrsflächen ist mindestens einzelnes alle 15 m je an standortgerechten, heimischen Laubbäumen gemäß anlehnen 4 mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen.

7. Von den im Plan gemäß § 9 (1) Nr.25 a BauGB festgesetzten Bereichen ausgenommen Bäume und Sträucher sind bis zum Beginn der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Straßenbaumaßnahmen zu den Straßenbäumen zu pflanzen.

Einbeziehungen und der Grünzüge von § 9 (1) Nr.25a BauGB in Verbindung mit § 9 (1) Nr.20 BauGB

8. In den Baugebieten ist je angefangene 150 m2 Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter einheimischer Laubbaum, nach Wahlliste, anzupflanzen oder Sträucher oder Wildrosen gemäß anlehnen 1 und 4 zu pflanzen. Die jeweiligen Bäume ist einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 20 m2 herzustellen.

9. Die gemäß § 9 (1) Nr.4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen (St/Ga) sind durchgrünen mit einer die anzupflanzenden Zahlreich mindestens 1,0 m hohen Hecke zu anpflanzen. Die Zufahrten und zweckfreien Zugänge dort die Hecke auf Anspruch nehmen 7 m breit (Ausgenommen Zufahrten, Zufahrten in Ga 1) zu Verwendungen von Laubbäumen zu pflanzen (gl. Anlagen 1).

10. Auf Grundstücken mit Flächen für Stellplätze/Garagen und auf Parkplätzen ist je angefangene 6 Grundstücken ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen (gl. Anlagen 4)

Dachbegrünung

11. Dachflächen von Garagen und baulichen Nebenanlagen, die keine Öffnung wie Fenster, Türen oder Tore aufweisen, sind zu begrünen, zu 5,0 Eden Wasserflächen ist mindestens eine standortgerechte Pflanze einzupflanzen (gl. Anlagen 1) und zur Dauer zu erhalten.

Anlagen für Regelungsanlagen und für die Lückung von Mülleren, Straßenbäumen und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr.20 BauGB

13. Auf den gemäß § 9 (1) Nr.20 b BauGB festgesetzten Flächen sind die Gehölze entsprechend dem vorhandenen Anpflanzung und Dauer zu erhalten, fachgerechten Pflanzungen zu Ersatzzwecke zu ergänzen. Die Gehölzbestand der Gehölzstreifen, Ausnahmen Hecke in Verbindung mit fachgerechten Schutzmaßnahmen während der Bauzeit zu erhalten und zu pflegen. Die Gehölze sind mindestens 2 x zu verpflanzen, 60 – 80 cm hohe. Die Gehölzbestand ist mindestens alle 3 Jahre zu pflegen. Der Bestand der Grünstreifen ist mit jeweiliger Verlagerung freizuhalten.

VI. Anlagen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1. Die gemäß § 9 (1) Nr.20 BauGB festgesetzten und mit A gekennzeichneten Flächen sind zu Lock-Wachsen-Gesellschaften (gl. Anlagen 1, ohne die mit * gekennzeichneten) zu entwickeln, und zwar mindestens 10 % der Fläche mit Sträuchern und 10 % der Fläche mit Bäumen. Die Anlagen der Gehölzen, Ohne Flächen sind mindestens 2 x pflanzen zu pflanzen.

2. Die gemäß § 9 (1) Nr.20 BauGB festgesetzten Flächen sind in Form der Ackerrandstreifen der § 1 (5) BauGB von jeglichen Düngemittelzusätzen einzusetzen; auf Pestizidzusatz ist zu verzichten.

VII. Pflanzenliste

Artenliste 1

Bäume

Zahlreiche, einer vorgepaßte
Acer platanoides, Spitzahorn
Acer pseudoplatanus, Gemeiner Bergahorn
Aesculus, Gemeiner Roßkastanie
Fraxinus excelsior, Gemeiner Esche
Quercus robur, Stieleiche
Tilia cordata, Winterlinde
Tilia platyphyllos, Sommerlinde
Ulmus glabra, Bergulme
Ulmus minor, Feldulme

Sträucher

Corylus avellana, Gemeiner Haselnuß
Crataegus monogyna, Eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa, Schlehe
Rosa canina, Hundsrose
Salix caprea, Sahlweide
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Artenliste 2

Sträucher

Berberis, Sträuchern Gebüsche
Ligustrum vulgare, Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum, Gemeine Heckenkirsche
Pyrus communis, Wildapfel
Rosa rubiginosa, Weinrose
Rosa tomentosa, Filzrose
Rosa canina, Hundsrose
Salix caprea, Sahlweide
Salix cinerea, Grauweide
Salix fragilis, Bruchweide
Salix pentandra, Lorbeerblattweide
Salix purpurea, Purpurweide
Salix viminalis, Korbweide
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Artenliste 3

Straßenbäume

Spitzahorn, Acer platanoides
Stieleiche Gemeine, Quercus r. robur
Bergahorn, Acer pseudoplatanus
Winter Linde, Tilia cordata
Hainbuche, Carpinus betulus
Eberesche, Sorbus aucuparia
Mehlbeere, Sorbus aria
Vogelkirsche, Prunus avium
Feldahorn, Acer campestre
Hainbuche, Carpinus betulus
Eberesche, Sorbus aucuparia
Mehlbeere, Sorbus aria
Vogelkirsche, Prunus avium
Feldahorn, Acer campestre
Stieleiche, Quercus robur
Winterlinde, Tilia cordata

Artenliste 4

Straßenbäume

Gewöhnliche Esche, Fraxinus e. excelsior
Sommerlinde, Tilia cordata
Gewöhnliche Esche, Fraxinus e. excelsior
Hainbuche, Carpinus betulus
Mehlbeere, Sorbus aria
Eberesche, Sorbus aucuparia
Feldahorn, Acer campestre
Hainbuche, Carpinus betulus
Mehlbeere, Sorbus aria
Eberesche, Sorbus aucuparia
Feldahorn, Acer campestre
Stieleiche, Quercus robur
Winterlinde, Tilia cordata

Artenliste 5

Straßenbäume

Gewöhnliche Esche, Fraxinus e. excelsior
Sommerlinde, Tilia cordata
Hainbuche, Carpinus betulus
Mehlbeere, Sorbus aria
Eberesche, Sorbus aucuparia
Feldahorn, Acer campestre
Stieleiche, Quercus robur
Winterlinde, Tilia cordata

Artenliste 6

Straßenbäume

Spitzahorn, Acer platanoides
Gewöhnliche Esche, Fraxinus e. excelsior
Sommerlinde, Tilia cordata
Hainbuche, Carpinus betulus
Eberesche, Sorbus aucuparia
Feldahorn, Acer campestre
Stieleiche, Quercus robur
Winterlinde, Tilia cordata

Artenliste 7

Straßenbäume

Gewöhnliche Esche, Fraxinus e. excelsior
Sommerlinde, Tilia cordata
Hainbuche, Carpinus betulus
Mehlbeere, Sorbus aria
Eberesche, Sorbus aucuparia
Feldahorn, Acer campestre
Stieleiche, Quercus robur
Winterlinde, Tilia cordata

Artenliste 8

Straßenbäume

Gewöhnliche Esche, Fraxinus e. excelsior
Sommerlinde, Tilia cordata
Hainbuche, Carpinus betulus
Mehlbeere, Sorbus aria
Eberesche, Sorbus aucuparia
Feldahorn, Acer campestre
Stieleiche, Quercus robur
Winterlinde, Tilia cordata

Obstbäume

Apfel
Jakob Lebel
Boskoop
Berlepsch
Weidenblumer
Goldparmäne
Gravenstein

Birne:
Neue Poiteau
Gute Luise
Köstliche von Charneux

Zwetschen
Hauszwetsche
Bühlerzwetsche
Frühzwetsche
Wangenheims Frühe

Süßkirschen
Sam. Spätes Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Schwarze Mark Knorpel
Kassetenkirsche

VIII. Durchführung

1. Die in den textlichen Festsetzungen III.V1 und VI1 gemäßten Kompensationsmaßnahmen sind fachgerecht und gleichzeitig in der auf den Abschluß der Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April durchführen, anzulegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

2. Sonstiges

1. Die festgesetzten Stellflächen sind von jeder wasserdurchlässigen Begrünung und Bebauung über 0,80 m Höhe Fahrbahnrandmarkt freizuhalten.

2. Die Festsetzungen "mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen" erfolgt Sicherstellung der Allgemeinheit und der Ver- und Entsorgungsträger.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG (BauNVO 1990)
(gemäß § 56 NBauO in Verbindung mit den §§ 97 und 98 NBauO)

1. Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen und die Verwendung von Baugrundstücken im Plangebiet

1.1 Die äußerlichkeit der baulichen Anlagen sind in Farbtonen, in reinen Ziegelrot- bzw. Farbtonbraunmarkt aus Ziehe, aus Holz oder als Putzbau herzustellen.

Falls in Fachwerk ausführt, sind Gefache, die nicht mit Ziegelsteinen versehen werden, mit reinen Ziegelsteinmarkt oder als Putzbau in hellen Farbtönen (s.o.) herzustellen. Auf mit Ziegelsteinen versehen Gefache, die nicht mit Ziegelsteinen Fahrbahn 1 Farbtöpfen Ral 840 HR eingegrenzt werden RAL 2001, 2002 und 2003 bis 2003.

Das Fachwerk ist von den Bringen Farbpalettenfächer mit den Farbtönen des Farbtöpfen RAL 840 HR 8004, 8007, 8011, 8012, 8014, 8015, 8016 und 8017 abzusetzen.

Falls ein Ziegelstein- bzw. Verblendmauerwerk erstellt, gelten die Farbtöne in Sinne der Vorschrift wie vor, wie sie von Bigenter Farbton 1 Farbtöpfen RAL 840 HR eingegrenzt werden RAL 2001, 2002 und 2003.

Falls eine Holz erstellt oder verkleidet, ist dieser "natur" zu belassen.

Falls die Fehlstelle erstellt, sind hohe Fehlstellen zu verwenden. Ab hell bis Stirne der Vorschrift gelten die Farbtöne, die von den Bigenter Farbton 1 Farbtöpfen RAL 840 HR eingegrenzt werden RAL 1000 bis 1002, 1013 bis 1015.

Bei der Farbgebung sind neben den genannten Farbtönen das Farbtöpfen RAL 840 HR Zinkweißfarbe zulässig.

1.2 Die Dachneigung hat mindestens 30° bis maximal 48° zu betragen.

1.3 In den reinen Wohngebieten (WR) sind die Dächer der Hauptgebäude als Satteldach- oder (Walmdach-) Dachdächer auszubilden.

1.4 Die Dächer der baulichen Anlagen sind auf mit ein mit reinen Dachbaumaterialien (Ziegel bzw. Betondachsteinen) zu versehen. Ab mit Ab mit Bigen gelten die Farbtöne, die von Bigenter Farbton 8 Farbtöpfen RAL 840 HR eingegrenzt RAL 2001, 2002, 2004, 2008, 2009, 3002, 3003, 3005, 3009 und 3011. Zinkdachrinne sind zulässig.

1.5 Zur vorhandenen Bebauung von Aufstellflächenbereich wurde zur Installation von Solaranlagen im Dachbereich von W.1.5, die Verwendung transparenter Materialien auf einer Fläche von maximal 1/3 der jeweils zu einer Seite gewandten Dachfläche zulässig.

1.6 Bigenter Dächer sind zulässig, jedoch bei Dachdeckern und Anlagengrün nur, wenn ebenfalls Dachflächen einer Begrünbaum einer einer Bigenter Dachpfanne begrünt werden. Bei begrünten Dächern ist die Dachneigung/-gestaltung nicht W.1.5.

2. Für alle baulichen anlagen sind alle neuzeitlichen Fensterbilder (in der Fachwerk-Ortsgestalt) von 60 Prozent Fensterfläche zu verwenden. Die Fensterbilder sind mindestens 1,0 m hohe, aus Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche nur aus den Nebengebäuden.

Ordnungsmäßigkeit

Ordnungswidrig im Sinne des § 97 des NBauO handelt, wer

- entgegen W.1.1 dieser Satzung die äußerlichkeit der baulichen Anlagen nicht in Fachwerk, in reinen Ziegelrot- bzw. Farbtonbraunmarkt aus Ziehe, aus Holz oder als Putzbau herstellt;

- entgegen W.1.2 dieser Satzung die Dachneigung von mindestens 30° bis maximal 48° nicht erstellt

- entgegen W.1.3 dieser Satzung in den reinen Wohngebieten (WR) die Dächer der Hauptgebäude nicht als Satel- oder Zeltdach (Walmdächer ausbildet

- entgegen W.1.4 dieser Satzung die Dächer der baulichen Anlagen nicht mit mit den rot-braunen Dachdeckungsmaterialien versehen;

- entgegen W.1.5 dieser Satzung transparente Materialien über eine Fläche von maximal 1/3 der jeweils zu einer Seite gewandten Dachfläche verwendet;

- entgegen W.1.6 dieser Satzung bei der Begrünung von Dächern bei Dachdeckern und Anlagengrün nicht ebenfalls Dachflächen einer Dachpfannen oder einer Dachgrünen begrünt;

- entgegen W.2. dieser Satzung die mindestens Dachflächen der baulichen Anlagen von 60 am Gesamtwerte;

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 97 Abs.3 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,– DM geahndet werden.

Planzeichenerklärung

(Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO)

WR — Reine Wohngebiete
WA — Allgemeine Wohngebiete (vgl. textl. Festsetzung I.1)
2Wo — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 — Geschoßflächenzahl (GFZ)
0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) (vgl. textl. Festsetzung II.1)
II — Zahl der Vollgeschossen als Höchstmaß
(I–II) — Zahl der Vollgeschossen als Mindest- und Höchstmaß
TH — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (vgl. textl. Festsetzung II.2)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

O — Offene Bauweise
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
E — nur Einzelhäuser zulässig
D — nur Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
E — Einzelhäuser
D — Doppelhäuser
F — Grundstückgrenze

4. 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 und Abs.6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf
Soziale Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen kirchlichen/caritativ

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

Straßenverkehrsflächen (vgl. textl. Festsetzung VI.6)
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
öffentliche Parkfläche
F+R — Fuß- und Radweg
L — Landwirtschaftlicher Weg
Ro — Rohrdurchführung
G — Graben

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Abwasser
RRB — Regenrückhaltebecken

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

Öffentliche Grünflächen (vgl. textl. Festsetzung V.2 und V.1–4)
RRB — Regenrückhaltebecken
Kräuterbeetzung (vgl. textl. Festsetzung V.4)
SP — Spielplatz
R — Reitplatz

13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (vgl. textl. Festsetzung III.1 u.2) (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vgl.textl. Festsetzung V.5,6,7,11 u. 12) (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB/Abs 4) (Abs.6 BauGB)
Bäume anzupflanzen (vgl. textl. Festsetzung V.7)
Bäume zu erhalten (vgl. textl. Festsetzung V.12)
B — Kennzeichnung der Flächen gemäß § 4(1)/20 BauGB

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Bebauungen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(vgl. textl. Festsetzung III.3 und 3, III.9 und 10)
St — Stellplätze
St/Ga — Stellplätze und Garagen
B — Zuordnung der Stellplätze und Garagen
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(vgl. textl. Festsetzung V.3 und 5.2)
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(vgl. textl. Festsetzung III.1)
(§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)
Grenze des Geltungsbereichs
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Sichtdreieck (vgl. textl. Festsetzung X.1)

Bestandsplan
Baugebiet "Am Sonnenkamp"
Stand 07.05.1998

Gemarkung Sarstedt
Flur 2 u. 4
Maßstab 1:1000

Dipl.-Ing. G. Schuchardt
Dipl.-Ing. R. Oldeweme
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Tel. 05121/38041 - Fax 05121/36217
Immengarten 15
31134 Hildesheim

STADT SARSTEDT

Bebauungsplan Nr. 47

1. Änderung

"Sonnenkamp"

(ehem. "Am Steinberg")

mit örtlicher Bauvorschrift

Übersicht ca. 1:25000

NILEG Niedersächsische Landgesellschaft
Zt. Landentwicklung und Wohnungsbau mbH
Zweigniederlassung Hildesheim

URSCHRIFT