Präambel

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 §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung vom 15.06.1995 (Nds. GVBl, S. 158) und des § 40 Abs. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 28.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) hat der Rat der Stadt Sarstedt den Bebauungsplan Nr. 47 "Sonnenkamp", 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung am 14.12.2000 beschlossen.

Sarstedt, den 15.12.2000

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am 10.07.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Sonnenkamp", 4.Änderung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.09.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Sarstedt, den 15.12.2000

Bürgermeister

Planunterlage

Vervielfältigungsvermerk:

Kartengrundlage: Flurkartenwerk, Maßstab 1 : 1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§§ 13 Abs. 4, 19 Abs. 1 Nr. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 – Nds. GVBl. S. 187 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 11.02.1998, GVBl, S. 95). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: Februar 2000). 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 18.01.2001

Öffentlich Bestellte Vermessungsingenieure

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der

Hannover, im September 2000 NILEG – Norddeutsche Gesellschaft für Landesentwicklung, Wohnungsbau und kommunale Anlagen mbH

i.A. Dipl.-Ing. Architekt

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am 10.07.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.09.2000 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 17.10.2000 bis 18.11.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sarstedt, den 15.12.2000

Bürgermeister

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Sarstedt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.12.2000 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sarstedt, den 15.12.2000

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß der Stadt Sarstedt ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.1.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Sarstedt, den 29.1.2001

Bürgermeister

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

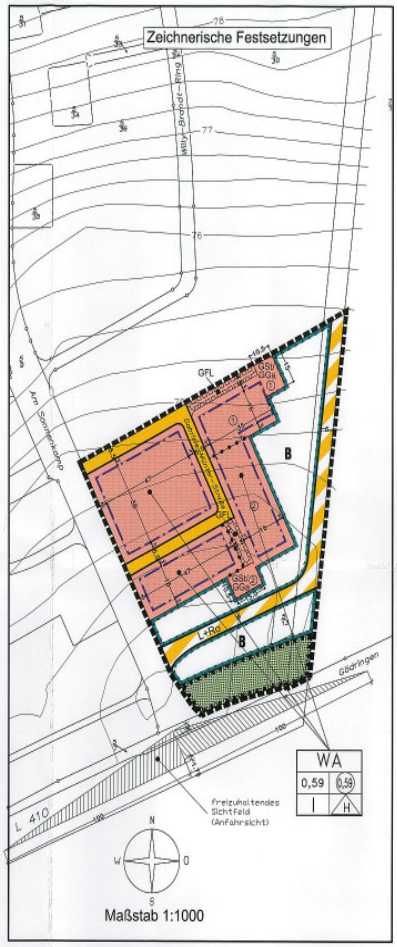
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

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

Sarstedt, den

Bürgermeister



Maßstab 1:1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (BauNVO 1990)

I. Art der baulichen Nutzung

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO alle unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

II. Maß der baulichen Nutzung

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine GRZ von 0,59 gem § 17 (2) BauNVO zulässig. Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO entsprechend des § 19 (4) BauNVO überschritten werden.

2. Im Plangebiet der 4. Änderung sind gemäß § 21a (2) BauNVO zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche den Grundstücksflächen der Baugrundstücke die Flächenanteile der zugeordneten Gemeinschaftsanlagen (GSt/GGa) hinzuzurechnen.

III. Stellplätze

1. Befestigungen von Stellplätzen, Zufahrten u.ä. sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Pflaster mit mindestens 25% Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o.ä.). Die Fugen sind mit vegetationsfähigem Substrat zu befüllen und eine Rasensaaat vorzunehmen.

IV. Immissionsschutz

1. Auf den gemäß § 9 (1) Nr.24 I.V. mit Nr.15 und 25 a BauGB festgesetzten Flächen entlang der L 410 ist ein mindestens 3,0 m hoher Lärmschutzwall zu errichten.

V. Versickerung von Oberflächenwasser

1. Auf den Grundstücken und auf den öffentlichen Grünflächen ist eine Versickerung des von versiegelten oder überdachten Flächen anfallenden Niederschlagswassers nur unter erschwerten und aufwendigen Bedingungen möglich.
Die Anlage von Zwischenspeichern als Gemeinschaftsanlagen gem. §9(1)22 BauGB sowie die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig. Die Versagungsgründe nach §8 NWG bleiben unberührt.

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

Grünflächen

1. Auf den gemäß § 9 (1) Nr.15 I.V. mit Nr.24 und Nr.25 a BauGB festgesetzten Flächen entlang der L 410 ist eine Bepflanzung aus standortgerechten Laubgehölzen (vgl. Artenliste 1 und 4) einzubringen und auf Dauer zu erhalten.

2. Auf den gemäß § 9 (1) Nr.15 BauGB festgesetzten Flächen ist im Sinne des § 1 (5) BauGB (Bodenschutz) auf Pestizideinsatz zu verzichten.

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

3. Auf der öffentlichen Verkehrsfläche (Göbrisle-Münter-Straße) ist möglichst einseitig alle 15 m je ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß Artenliste 4 mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen.

Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (1) Nr.25a BauGB in Verbindung mit § 9 (1) Nr.20 BauGB

4. In den Baugebieten ist je angefangene 150 m2 Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter einheimischer Laubbaum, auch Obstbaum, vorzugsweise alte Sorten oder Wildformen gemäß Artenlisten 1 und 6 zu pflanzen. Um jeden Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 25 m2 freizuhalten.

5. Die gemäß § 9 (1) 4 BauGB festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Garagen/Carports (GSt/GGa) sind durchgehend mit einer im ausgewachsenen Zustand mind. 1,30m hohen Hecke zu umpflanzen. Für Zufahrten und zusätzliche Zugänge darf die Hecke unterbrochen werden. Zusätzlich ist je 10m Heckenlänge ein Laubbaum (vgl. Artenliste1) zu pflanzen.

Dachbegrünung

6. Dachflächen von baulichen Nebenanlagen über 6,5m2 Grundfläche und einem Dachneigungswinkel von 0° bis max. 10° sind dauerhaft extensiv zu begrünen (vgl. Artenliste 2).

Fassadenbegrünung

7. Wandflächen von Garagen und baulichen Nebenanlagen, die keine Grenzwände sind und keine Öffnungen wie Fenster, Türen oder Tors aufweisen, sind zu begrünen. Je 5 lfd.m Wandfläche sind mind. eine standortgerechte Pflanze anzupflanzen (vgl. Artenliste 3) und dauerhaft zu unterhalten.

VII. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1. Die gemäß § 9 (1) Nr.20 BauGB festgesetzten und mit B gekennzeichneten Flächen sind zu Laub-Mischwald-Beständen (vgl. Artenliste 1, ohne die mit * gekennzeichneten) zu entwickeln, und dauerhaft zu erhalten.
In zentralen Bereichen sind größere Flächen der natürlichen Sukzession zu überlassen. Diese Flächen sind mindestens 3 x jährlich zu mähen.

2. Die gemäß § 9 (1) Nr.20 BauGB festgesetzten Flächen sind im Sinne der Bodenschutzklausel des § 1 (5) BauGB von jeglichen Düngemaßnahmen auszunehmen; auf Pestizideinsatz ist zu verzichten.

VIII. Pflanzenlisten

Artenliste 1

Bäume:		Sträucher:	
Feldahorn	Acer campestre	Hasel	Corylus avellana
Bergahorn	Acer platanus	Hartriegel	Cornus sanguinea
Hainbuche	Carpinus betulus	Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotdorn	Crataegus laevigata	Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Rotbuche	Fagus sylvatica	Liguster	Ligustrum vulgare
Esche	Fraxinus excelsior	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Vogelkirsche	Prunus avium	Wildrosen	Rosa spec.
Traubeneiche	Quercus petraea	Holunder	Sambucus nigra
Stieleiche	Quercus robur	Wolliger Schneeball*	Viburnum lantana*
Mehlbeere*	Sorbus aria*	Wasserschneeball	Viburnum opulus
Eberesche	Sorbus aucuparia		
Elsbeere*	Sorbus torminalis		
Winterlinde	Tilia cordata		

Artenliste 2

Stauden:		Gräser:	
Heidenelke	Dianthus deltoides	Dach-Trespe	Bromus tectorum
Habichtskraut	Hieracium pilosella	Knolliges Rispengras	Poa bulbosa
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre	Flaches Rispengras	Poa compressa
Weiße Fetthenne	Sedum album		
Tripmadam	Sedum reflexum		
Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare		
Echte Hauswurz	Sempervivum tectorum		

Artenliste 3

Selbstklimmer:		Ranker:	
Efeu	Hedera helix	Pfeifenwinde	Aristolochia durior
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris	Waldrebe	Clematis spec., z.B.:
Wilder Wein	Pharthenocissus tricuspidata 'Veitchii'		C.montana rubens, C. vitalba, C. alpina,
		Geißblatt	Lonicera periclymenum
		Kletterrose	Rosa spec.
		Glyzinie	Wisteria sinensis

Artenliste 4

Straßenbäume:	
Spitzahorn	Acer platanoides
Roßkastanie	Aesculus x carnea
Baumhasel	Corylus colurna
Apfeldorn	Crataegus x lavallei
Kaiserlinde	Tilia vulgaris 'Pallida'
Holländische Linde	Tilia vulgaris

Artenliste 5

Wildsträucher:	
Gottharter	Arrhenatherum elatius
Wiesensalbei	Salvia pratensis
Wilde Möhre	Daucus carota
Wiesen-Platterbse	Lathyrus pratensis
Weißes Labkraut	Galium mollugo
Gamander Ehrenpreis	Veronica chamaedrys
Schafgarbe	Achillea millefolium
Vogelwicke	Vicia cracca
Acker-Witwenblume	Knautia arvensis
Aufrechte Trespe	Bromus erectus

Artenliste 6

Obstgehölze:	
Äpfel	Birnen
Jacob Lebel	Neue Poiteau
Kaiser Wilhelm	Gute Graue
Boskop	Gellerts Butterbirne
Winterrambour	Köstliche von Charneaux
Nordhäuser	
Ontario	
Zwetschen	Süßkirschen
Hauszwetsche	Schneiders späte Knorpelkirsche
Wangenheims Frühzwetsche	Kassins frühe Knorpelkirsche
	Büttners Rote knorpel

IX. Durchführung

1. Die in den textlichen Festsetzungen Nr.VI. und VII. geregelten Kompensationsmaßnahmen sind fachgerecht und spätestens in der auf den Abschluß der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

X. Sonstiges

1. Die Festsetzungen "mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen" erfolgt zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BauNVO 1990)

(gemäß § 56 NBauO in Verbindung mit den §§ 97 und 98 NBauO)

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

1.1 Die Außenwände der baulichen Anlagen sind in Fachwerk, in rotem Ziegelsicht- bzw. Verblendmauerwerk aus Lehm, aus Holz oder als Putzbau herzustellen.

Falls in Fachwerk erstellt, sind Gefache, die nicht mit Öffnungen versehen werden, mit rotem Ziegelmauerwerk oder als Putzbau in hellen Farbtönen (s.u.) herzustellen. Als rot im Sinne der Vorschrift gelten die Farbtöne, die von den folgenden Farben lt. Farbregister RAL 840 HR eingegrenzt werden: RAL 2001, 2002 und 3000 bis 3003.

Das Fachwerk ist von den übrigen Fassadenflächen mit den Farbtönen des Farbregisters RAL 840 HR: 8004, 8007, 8011, 8012, 8014, 8015, 8016 und 8017 abzusetzen.

Falls als Ziegelsicht- bzw. Verblendmauerwerk erstellt, gelten die Farbtöne im Sinne der Vorschrift als rot, die von den folgenden Farben lt. Farbregister RAL 840 HR eingegrenzt werden: RAL 2001, 2002, 3000 und 3003.

Falls aus Holz erstellt oder verkleidet, ist dieses 'natur' zu belassen. Filmbildende Anstriche und Lasuren sind nicht zulässig, lediglich pigmentierte Imprägnierlasuren (z.B. Kiefer, Buche, Fichte) dürfen verwendet werden.

Falls als Putzbau erstellt, sind helle Farbtöne zu verwenden. Als hell im Sinne der Vorschrift gelten die Farbtöne, die von den folgenden Farben lt. Farbregister RAL 840 HR eingegrenzt werden: RAL 1000 bis 1002, 1013 bis 1015.

Bei der Farbgebung sind neben den genannten Farbtönen des Farbregisters RAL 840 HR Zwischentöne zulässig.

1.2 Die Dächer der baulichen Anlagen sind mit rot bis rot-braunen Dachdeckungsmaterialien (Tonziegel bzw. Betondachsteinen) zu versehen. Als rot bis rot-braun gelten die Farbtöne, die den folgenden Farben lt. Farbregister RAL 840 HR entsprechen: RAL 2001, 2002, 2004, 3000, 3002, 3003, 3007, 3009 und 3011. Zwischentöne sind zulässig.

1.3 Zur notwendigen Belichtung von Aufenthaltsräumen sowie zur Installation von Solaranlagen ist, abweichend von Nr.1.4, die Verwendung transparenter Materialien auf einer Fläche von maximal 1/3 der jeweils zu einer Seite geneigten Dachfläche zulässig.

1.4 Begrünte Dächer sind zulässig, jedoch bei Hausgruppen nur, wenn sämtliche Dachflächen einer Hausgruppe begrünt werden. Bei begrünten Dächern entfällt die Mindestneigungsbegrenzung nach Nr. 1.5.

1.5 Die Dachneigung der Hauptgebäude hat mindestens 30° bis maximal 45° zu betragen. Dachflächen von Nebenanlagen und Garagen sind von der Begrenzung ausgeschlossen.

2. Für bauliche Anlagen wird eine maximale Sockelhöhe (= OK Fußboden-Erdgeschoß) bei ansteigenden Gelände von 120cm und bei fallenden Gelände von 60 cm festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der ausgebauten Straße bzw. der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche zur Mitte des Wohngebäudes.

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne des § 91 Abs.3 NBauO handelt, wer

– entgegen Nr.1.1 dieser Satzung die Außenwände der baulichen Anlagen nicht in Fachwerk, in rotem Ziegelsicht- bzw. Verblendmauerwerk aus Lehm, aus Holz oder als Putzbau herstellt;

– entgegen Nr.1.2 dieser Satzung die Dächer der baulichen Anlagen nicht mit rot bis rot-braunen Dachdeckungsmaterialien versieht;

– entgegen Nr.1.3 dieser Satzung transparente Materialien über eine Fläche von maximal 1/3 der jeweils zu einer Seite geneigten Dachfläche verwendet;

– entgegen Nr.1.4 dieser Satzung bei der Begrünung von Dächern bei Hausgruppen nicht sämtliche Dachflächen einer Hausgruppe begrünt;

– entgegen Nr. 1.5 dieser Satzung die Dachneigung von mindestens 30° bis 45° nicht einhält;

– entgegen Nr.2. dieser Satzung die maximalen Sockelhöhen der baulichen Anlagen überschreitet.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs.5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,-- DM geahndet werden.

Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)

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

WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,59 – Geschoßflächenzahl

0,59 – Grundflächenzahl

I – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

H – nur Hausgruppen zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

L+Ro – Landwirtschaftlicher Weg und Rohstoffsicherung

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

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)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

B – Kennzeichnung vgl. textl. Festsetzung VII.1.

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

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen

GSt/GGa – Gemeinschaftsstellplätze / Gemeinschaftsgaragen

1 – Zuordnung der Gemeinschaftsstellplätze und Garagen/Carports

GFL – Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (vgl. textliche Festsetzung X.1)

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Verkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 und Abs.4 BauGB)

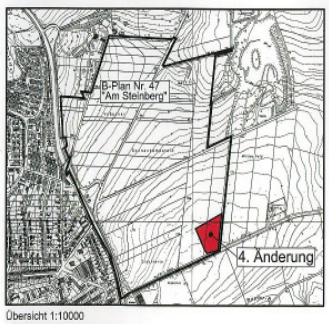
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 47 "SonnenKamp", 4. Änderung (§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Stadt Sarstedt

Bebauungsplan Nr. 47 "Sonnenkamp", 4. Änderung

mit örtlicher Bauvorschrift



Übersicht 1:10000

NILEG

Norddeutsche Gesellschaft für Landesentwicklung, Wohnungsbau und kommunale Anlagen mbH in der NORD/LB Gruppe

Urschrift