PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

1,2 — Geschossflächenzahl als Höchstzahl

GF 5000qm — Geschossfläche als Höchstzahl

0,6 — Grundflächenzahl

GR 1650qm — Grundfläche

Zahl der Vollgeschosse

II — als Höchstmaß

II-III — als Mindest- und Höchstmaß

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

O — offene Bauweise

ED — offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

ED — Abweichende Bauweise

Baugrenze

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

OK 64,0–64,5m überNN — Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens als Mindest- und Höchstmaß in Meter über Normalnull

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

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Straßenverkehrsflächen, privat

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Spielplatz, öffentlich

Gärten, Grabeland, privat

Grünanlage, privat

WASSERFLÄCHEN, HÄFEN UND DIE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT VORGESEHENEN FLÄCHEN SOWIE DIE FLÄCHEN, DIE IM INTERESSE DES HOCHWASSERSCHUTZES UND DER REGELUNG DES WASSERABFLUSSES FREIZUHALTEN SIND
(§ 9 Abs. 6a BauGB)

0 — Überschwemmungsgebiet (nachrichtlich)

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)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immisionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 7 bis 10)

1 — Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Stadt zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

2 — Mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

3 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Flurstücke 85/1, 84/2 und Stadt zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
nachrichtlich gemäß der Verordnung des "Bodenplanungsgebietes Innersteaue"
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gleich Geltungsbereich der 3. Änderung
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Richtfunktrasse mit Schutzstreifen
(nachrichtlich gemäß Raumordnungsverfahren)

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

Übersichtsplan — Maßstab 1:5000

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

Bebauung

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Nutzungsgrenze

Höhenlinie über N.N. (nicht bekannt)

Gesetzesbezüge:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414) - zuletzt geändert am 31.7.2009 (BGBl. I Seite 2585)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132) - zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. I Seite 466)

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. Seite 473) - zuletzt geändert am 7.10.2010 (Nds. GVBl. Seite 462)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I Seite 58)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die in den Textlichen Festsetzungen Nr. 2 bis 6 bestimmten flächenbezogene Schallleistungspegel sind je m² Baugrundstücksfläche zu ermitteln.
Die Berechnung der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Immissionswerte LI ist gemäß Nr. 7.3.2 der ISO 9613-2 nach dem alternativen Verfahren für eine Mittenfrequenz f = 500 Hz und eine mittlere Quellhöhe hQ = 3 m über Geländeoberkante durchzuführen.

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes Dz (berechnet z.B. gemäß Abschnitt 7.4 der DIN ISO 9613-2) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Emissionskontingents zugerechnet werden.

Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gernäß DIN ISO 96 13-2) und / oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Emissionskontingents zugerechnet werden.

2. Innerhalb des durch **1** gekennzeichneten Mischgebietsgrundstück sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von Anlagen zur Entwicklung, Herstellung und Vertrieb von technischen, insbesondere elektronischen Geräten zwischen 6°° und 22°° Uhr bis zu einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von 65 dB(A) je m² weiterhin zulässig (gemäß § 1 (10) BauNVO).

3. Innerhalb des durch **2** gekennzeichneten Mischgebietsgrundstück sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von Anlagen eines Bauunternehmens einschließlich Steinsäge, Betonmischer und Werkstatt zwischen 6°° und 22°° Uhr bis zu einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von 65 dB(A) je m² weiterhin zulässig (gemäß § 1 (10) BauNVO).

4. Innerhalb der durch **3** gekennzeichneten Mischgebietsgrundstück sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von Anlagen zum Vertrieb von Speiseeis und Tiefkühlkost zwischen 6°° und 22°° Uhr bis zu einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von 65 dB(A) je m² weiterhin zulässig (gemäß § 1 (10) BauNVO).

5. Innerhalb des durch **4** gekennzeichneten Mischgebietsgrundstück sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von Anlagen einer Bau- und Möbeltischlerei mit Vertrieb von Möbeln aller Art sowie ein Bestattungsunternehmen zwischen 6°° und 22°° Uhr bis zu einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von 65 dB(A) je m² weiterhin zulässig (gemäß § 1 (10) BauNVO).

6. Innerhalb des durch **5** gekennzeichneten Mischgebietsgrundstück sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von Anlagen eines Betriebes für Tischlerarbeiten aller Art, Möbelhandlung und Bestattungen zwischen 6°° und 22°° Uhr bis zu einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von 65 dB(A) je m² weiterhin zulässig (gemäß § 1 (10) BauNVO).

7. Innerhalb der in der Textlichen Festsetzungen Nr. 2 bis 6 genannten Grundstücke sind Aufenthaltsräume in Wohnungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nur zulässig, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen zum Schutz gegenüber Außenlärm im Sinne von Abschnitt 5 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau" - Anforderungen und Nachweise, November 1989, Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) mit einem hinreichender Schallschutz innerhalb der betroffenen Aufenthaltsräumen nachgewiesen wird. Dabei ist vom Lärmpegelbereich III auszugehen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).

8. Innerhalb der in der Textlichen Festsetzungen Nr. 2 bis 6 genannten Grundstücke sind Aufenthaltsräume in gewerblichen Nutzungen, die gemäß § 8 (2) BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässig sind, durch geeignete bauliche Maßnahmen zum Schutz gegenüber Außenlärm im Sinne von Abschnitt 5 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau" - Anforderungen und Nachweise, November 1989, Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) mit einem hinreichendem Schallschutz innerhalb der betroffenen Aufenthaltsräume zu schützen. Dabei ist vom Lärmpegelbereich IV auszugehen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).

9. Innerhalb der durch **1** gekennzeichneten Gebiete sind Aufenthaltsräume in Wohnungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke an den Seiten, die den in Textlichen Festsetzungen Nr. 2 bis 6 bezeichneten Grundstücken zugewandt sind, nur zulässig, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen zum Schutz gegenüber Außenlärm im Sinne von Abschnitt 5 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau" - Anforderungen und Nachweise, November 1989, Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) ein hinreichender Schallschutz innerhalb der betroffenen Aufenthaltsräumen nachgewiesen wird. Dabei ist vom Lärmpegelbereich III auszugehen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).

10. Innerhalb der durch **1** gekennzeichneten Gebiete sind Aufenthaltsräume in gewerblichen Nutzungen, die gemäß § 8 (2) BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässig sind, an den Seiten, die den in Textlichen Festsetzungen Nr. 2 bis 6 bezeichneten Grundstücken zugewandt sind, durch geeignete bauliche Maßnahmen zum Schutz gegenüber Außenlärm im Sinne von Abschnitt 5 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau" - Anforderungen und Nachweise, November 1989, Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) mit einem hinreichendem Schallschutz innerhalb der betroffenen Aufenthaltsräume zu schützen. Dabei ist vom Lärmpegelbereich III auszugehen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).

11. Innerhalb der durch **2** gekennzeichneten Gebiete sind Aufenthaltsräume in Wohnungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke an den Seiten, die den in Textlichen Festsetzungen Nr. 2 bis 6 bezeichneten Grundstücken zugewandt sind, nur zulässig, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen zum Schutz gegenüber Außenlärm im Sinne von Abschnitt 5 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau" - Anforderungen und Nachweise, November 1989, Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) ein hinreichender Schallschutz innerhalb der betroffenen Aufenthaltsräumen nachgewiesen wird. Dabei ist vom Lärmpegelbereich IV auszugehen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).

12. Innerhalb der durch **2** gekennzeichneten Gebiete sind Aufenthaltsräume in gewerblichen Nutzungen, die gemäß § 8 (2) BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässig sind, an den Seiten, die den in Textlichen Festsetzungen Nr. 2 bis 6 bezeichneten Grundstücken zugewandt sind, durch geeignete bauliche Maßnahmen zum Schutz gegenüber Außenlärm im Sinne von Abschnitt 5 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau" - Anforderungen und Nachweise, November 1989, Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) mit einem hinreichendem Schallschutz innerhalb der betroffenen Aufenthaltsräume zu schützen. Dabei ist vom Lärmpegelbereich IV auszugehen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).

13. Innerhalb der durch **1** und der durch **2** gekennzeichneten Gebiete mit Ausnahme der Grundstücke Flurstücknrn. 91/8, 95/22 und 96/9, Flur 17, Gemarkung Sarstedt, sind schutzbedürftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) an den Seiten, die den in Textlichen Festsetzungen Nr. 2 bis 6 bezeichneten Grundstücken zugewandt sind, nur zulässig., wenn im Einzelfall die Einhaltung des Tag-Richtwertes der TA Lärm für Mischgebiete (z.B. bei der Verwendung von Schallschirmen) nachgewiesen wird (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).

14. Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO auch als Ausnahme nicht zulässig (gemäß § 6 (2) und (3) BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO).

15. In mit a (abweichende Bauweise) gekennzeichneten Baugebieten sind Gebäude wie in offener Bauweise zu errichten. Sie dürfen eine Länge von 50 m überschreiten (gemäß § 9 (1) Nr. 2 i.V.m. § 22 (4) BauNVO).

16. Innerhalb der Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 20 cm, einen Meter über dem Boden gemessen, sowie Laubsträucher mit einer Höhe von mindestens 2 m über Grund zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25b und a BauGB).

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Sarstedt die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 8 A, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Sarstedt, den 03.05.2011

Siegel

gez. Wondratschek
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.09.2007 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 2 Abs. 4 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Sarstedt, den 03.05.2011

Siegel

gez. Wondratschek
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / L4-275/2007 / Maßstab: 1:1000
Landkreis Hildesheim, Gemarkung: Sarstedt, Flur: 17
"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"

© 2011 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standard- präsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Dezember 2007). 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 06.06.2011

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
Niedersachsen Regionaldirektion Hameln
- Katasteramt Hildesheim -

Siegel — gez. Koszarek (Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Januar 2010

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
Lothringer Straße 15 30559 Hannover
Telefon (0511) 522530 Fax 529662

gez. Keller

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.02.2011 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.02.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung sowie der Teilplanaufhebung des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 28.02.2011 bis 31.03.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sarstedt, den 03.05.2011

Siegel

gez. Wondratschek
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.

Sarstedt, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, 3. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.05.2011 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sarstedt, den 03.05.2011

Siegel

gez. Wondratschek
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 09.07.2011 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 3. Änderung ist damit am 09.07.2011 rechtsverbindlich geworden.

Sarstedt, den 20.07.2011

Siegel

Stadt Sarstedt
Der Bürgermeister
I.A. gez. Oppermann

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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 3. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Sarstedt, den

Bürgermeister

SARSTEDT

BEBAUUNGSPLAN NR. 8A

VOR DEN FURCHEN / FREIENBERGSFELD

3. ÄNDERUNG

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2004, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990,
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990,
IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 13a i.V.m. §§ 13, 3 (1) und 4 (1) BauGB	gemäß § 13a i.V.m. §§ 13, 3 (2) und 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB		
bearbeitet am: 8.9.2010 / RO	geändert am: 10.1.2011 / BAU	geändert am: 1.4.2011 / RO			