

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

-  **Allgemeine Wohngebiete**
(§ 4 BauNVO)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 1, 4, 5, 9 und 10)
-  **Mischgebiete**
(§ 6 BauNVO)
(siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1, 2, 4, 5, 9 und 10)

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

-  **Geschossflächenzahl als Höchstzahl**
- 0,4** Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- II** als Höchstmaß
- I** zwingend

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

-  **offene Bauweise**
-  **Baugrenze**

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

-  **Straßenverkehrsflächen**
(siehe Textliche Festsetzungen Nr. 6, 9 und 10)
-  **Straßenbegrenzungslinie, auch gegen- über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
-  **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
-  **Öffentliche Parkfläche**
-  **Fuß- und Radweg**

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

-  **Spielfeld, öffentlich**
-  **Grünanlage, öffentlich**

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASS-NAHMEN 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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
(siehe Textliche Festsetzungen Nr. 7, 9 und 10)
-  **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)
(siehe Textliche Festsetzungen Nr. 8, 9 und 10)

SONSTIGE PLANZEICHEN

-  **Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt- einwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 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. 3)
-  **Grenze des räumlichen Geltungs- bereichs des Bebauungsplanes**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplanes**
(§ 9 Abs. 7 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)
-  **nicht überbaubare Fläche**
bebaubare Fläche
-  **nicht überbaubare Fläche**
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Einzelhandel ist in allen Baugebieten unzulässig. In den **Allgemeinen Wohngebieten** sind die gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbau- betriebe und Tankstellen unzulässig. In dem durch ① gekennzeichneten Mischgebiet sind Wohngebäude unzulässig (gemäß § 1 (4), (5) und (6) BauNVO).
2. Über das durch ② gekennzeichnete Mischgebiet ist grundsätzlich jeder Durchfahrtsverkehr von der westlich angrenzenden Verkehrsfläche zur Glückaufstraße und umgekehrt ausgeschlossen (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB).
3. Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt- einwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist eine Lärmschutzanlage mit einer Höhe von mindestens 3,5 m über der Oberkante der Straßengraben der Vossstraße zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
4. Innerhalb des durch ③ gekennzeichneten **Wohngebietes** müssen die Gebäude so platziert werden, dass die Außenwände nicht an der Voss-Straße zugewandt Gebäudesite liegen. An Gebäudesiten, die der L 410 (Vossstraße) direkt zugewandt sind, sowie an Gebäudesiten im **Mischgebiet**, die direkt der Glückaufstraße zugewandt sind, sind folgende Schallschutzmaßnahmen einzuhalten:
 - Außenbauteile von Aufenthaltsräumen: mindestens 40 dB resultierendes Schallschutzmaß
 - Dachflächen bei einem Fensterflächenanteil bis zu 20 %: bewertetes Schallschutzmaß R' W- 45 dB
 - Fenster von Aufenthaltsräumen in Gebäuden in Massivbauweise: Schallschutzklasse 3
 - Schlafräume und Kinderzimmer sind zusätzlich mit schalldämmten Lüftungsöffnungen, Schallschutzklasse 3, auszustatten.

An Gebäudesiten innerhalb des genannten Wohngebietes, die senkrecht zur Voss-Straße angeordnet sind, sowie innerhalb des Mischgebietes, die senkrecht zur Glückaufstraße angeordnet sind, sind folgende Schallschutzmaßnahmen einzuhalten:

- Außenbauteile von Aufenthaltsräumen: mindestens 35 dB resultierendes Schallschutzmaß
- Dachflächen bei einem Fensterflächenanteil bis zu 20 %: bewertetes Schallschutzmaß R' W- 37 dB
- Fenster von Aufenthaltsräumen in Gebäuden in Massivbauweise: Schallschutzklasse 2
- Schlafräume und Kinderzimmer sind zusätzlich mit schalldämmten Lüftungsöffnungen, Schallschutzklasse 2, auszustatten.

Ausnahmen hierfür können zugelassen, wenn im Einzelnen nachgewiesen wird dass der erforderliche Lärmschutz auf andere Weise gesichert wird.
(gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

5. In den Baugebieten ist auf Stellplatzflächen mit mehr als 9 Stellplätzen je angefangene 10 Stellplätze mindestens ein Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten. Wahlweise sind die Arten:

- Feldahorn (*Acer campestris*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria* und *intermedia*)
- Rotdorn (*Crataegus laevigata 'Fastigiata'*, 'Pauls Scarlet')
- Apfelfeld (*Crataegus laevigata 'Carrerei'*)
- oder Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

zu verwenden. Die Bäume sind den jeweiligen Stellplätzen zuzuordnen. Pflanzflächen sind zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen (gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25a und b BauGB).

6. In der Verkehrsfläche sind mindestens 20 standortgerechte Laubbäume als kleinkroniger Hochstamm wahlweise nach der Artenliste in der Textlichen Festsetzung Nr. 5 anzupflanzen und zu erhalten. Die nicht als Fahrbahn, Gehweg, Stellplatz oder Zufahrt benötigten Flächen sind mit Raseneinsatz oder immergrünen Bodendeckern zu begrünen (gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25a und b BauGB).

7. Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind je Baugrundstück und je 30 m² Anpflanzfläche mindestens ein Laubbaum und je 4 m² Anpflanzfläche mindestens ein Laubstrauch anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

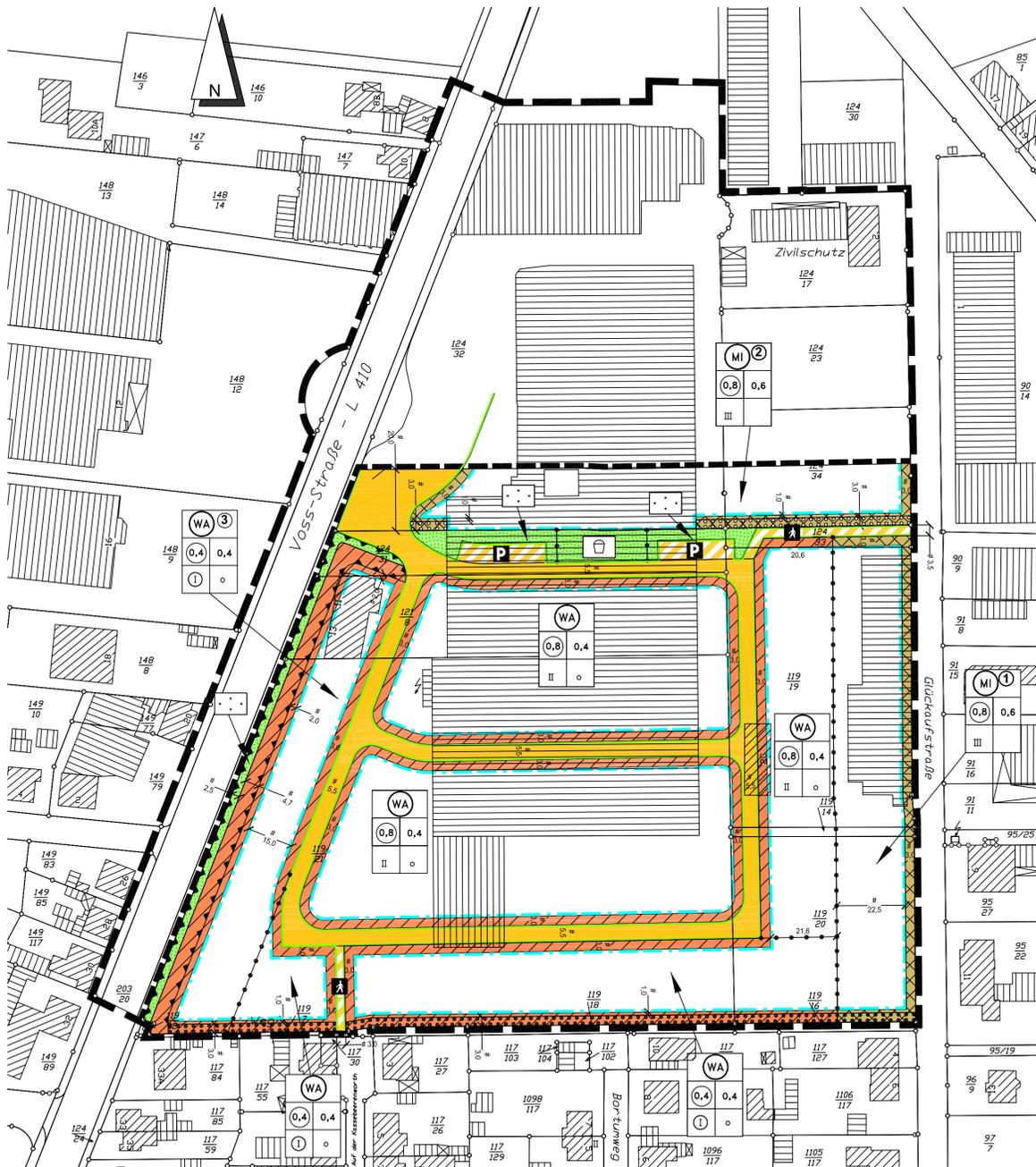
8. Auf der Fläche für „Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ sind die vorhandenen Laubbäume und -sträucher zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25b und a BauGB).

9. Für die in den Textlichen Festsetzungen Nm. 5 bis 8 vorgesehenen Bepflanzungen bzw. zu erhaltenden Anpflanzungen gilt folgendes:

- a) Alle anzupflanzenden Gehölze müssen in ihrer Qualität und Größe der DIN 18916 und „den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ entsprechen. Die Pflanzenware muss für Sträucher mindestens 100 bis 150 cm hoch sein. Für Bäume sind mindestens 150 bis 200 cm hohe Heister als Pflanzenware zu verwenden.
- b) Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzungen zu integrieren.

gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB

10. Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Textlichen Festsetzungen Nm. 5 bis 8 sind spätestens in der nächsten auf den Beginn einer Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober-April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).



Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und des § 66 und 68 der ~~Niedersächsischen BauNutzungsverordnung vom 10.02.2009 (Nds. GVBl. S. 89)~~ 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 diesen Bebauungsplan Nr. 56, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den ~~nebenstehenden Ortslichen Bauvorschriften~~), als Satzung beschlossen.

Sarstedt, den 03.07.2008

Siegel gez. Wondratschek
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.04.2008 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der ~~Änderungsbeschluss~~ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB *) ortsüblich bekanntgemacht.

Sarstedt, den 03.07.2008

Siegel gez. Wondratschek
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte - ALK
Landkreis: Hildesheim
Gemarkung: Sarstedt
Flur: 17

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Verwertung für nicht eigene oder gewerbliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 2008).

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.

Sarstedt, den 03.07.2008

Siegel gez. Deike
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
Hannover im März 2008

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover | Lothringers-Strasse 15
Telefon 0511 322130 | Fax 129862
gez. Keller

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.04.2008 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.05.2008 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 19.05.2008 bis 20.06.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sarstedt, den 03.07.2008

Siegel gez. Wondratschek
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 13.09.2008 dem geänderten Entwurf der 1. 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 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 13.09.2008 bis 13.10.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Den von der Planänderung-Betroffenen wurde mit Schreiben vom 13.10.2008 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 20.10.2008 gegeben.

Sarstedt, den 03.07.2008

Siegel gez. Deike
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, 1. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.07.2008 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sarstedt, den 03.07.2008

Siegel gez. Wondratschek
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss *) der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.09.2008 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist damit am 13.09.2008 rechtsverbindlich geworden.

Sarstedt, den 13.09.2008

Siegel Stadt Sarstedt
Der Bürgermeister
I.A. 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 Flächenutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Sarstedt, den 03.07.2008

Siegel Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

-  **Bebauung**
-  **Flurstücksgrenze**
-  **Höhenlinie über N.N. (nicht vorhanden)**

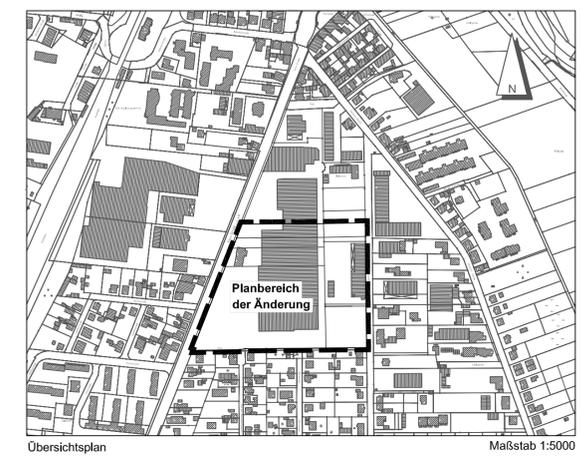
Gesetzesbezüge:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) - zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

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

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473) - zuletzt geändert am 7.12.2006 (Nds. GVBl. S. 575)

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



SARSTEDT

BEBAUUNGSPLAN NR. 56

VOSS-STRASSE /

GLÜCKAUFSTRASSE

1. ÄNDERUNG

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2004, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990,

PLANZEICHENVERORDNUNG 1990,

IN DER JEWELNS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER | LOTHINGERS STRASSE 15 | 30559 HANNOVER

gemäß § 13a LV.m. § 13, 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB	
bearbeitet am: 15.4.2008 / RO	bearbeitet am: 3.7.2008 / RO		