

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - , § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

MI Mischgebiete (§ 8 BauNVO) (siehe Textliche Festsetzung Nr. 2, 4, 7, 8, 10 und 11)

SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) (siehe Textliche Festsetzung Nr. 1, 3, 4, 8, 10 und 11)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

1,2 Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,6 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse
III als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Straßenverkehrsflächen, privat (siehe Textliche Festsetzung Nr. 6)

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Ausfahrt (siehe Textliche Festsetzung Nr. 5)

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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB) (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 9, 10 und 11)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (4) BauNVO)

1. Das Sonstige Sondergebiet dient dem großflächigen Einzelhandel. Es wird gemäß § 11 (2) BauNVO wie folgt definiert:

- Es ist ein Einzelhandelsmarkt mit bis zu 1.650 m² Verkaufsfläche zulässig. Dieser Markt muss eine Verkaufsfläche von mindestens 250 m² und maximal 500 m² beinhalten. Die folgenden zentrenrelevanten Sortimente sind als Nebensortiment innerhalb der genannten Verkaufsfläche zulässig, soweit sie in ihrer Summe 14 % der insgesamt zulässigen Verkaufsfläche nicht überschreiten:
 - Bekleidung (Herrenkleidung, Damenbekleidung, Kinderbekleidung, Lederbekleidung, Meterware für Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kurzwaren / Handarbeitswaren, Gebrauchtkleidung)
 - Uhren, Schmuck, Lederwaren (Uhren / Schmuck, Lederartikel (Taschen u.ä.)), Silberwaren
 - Schuhe
 - Bücher, Schreibwaren, Neue Medien (Schreib-/ Papierwaren, Schul-/ Büroartikel, Büromaschinen / -möbel, Bücher Zeitschriften, Bastelartikel)
 - Nahrungs- und Genussmittel (Reformwaren, Lebensmittelhandwerk)
 - Gesundheits- und Körperpflege (Drogeriewaren, Kosmetika, Pharmazie, medizinische und orthopädische Artikel, optische und feinmechanische Erzeugnisse)
 - Floristik (Blumen)
 - Tier- und Zoobedarf (Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel)
 - Spiel, Sport, Hobby (Sportartikel, Spielwaren, Waffen und Jagdbedarf)
 - Hausrat, Glas, Porzellan (Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel)
 - Textilien (Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör)
 - Elektrowaren (Unterhaltungselektronik, Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren, Musikalien und Tonträger, Elektrowaren, Heimcomputer und Zubehör, Beleuchtungskörper)

1.2 Zusätzlich zu 1.1 ist ein Einzelhandelsmarkt für Textilien aller Art mit einer Verkaufsfläche von maximal 565 m² zulässig. Die in der Textlichen Festsetzung Nr. 1 unter den Unterpunkten b) bis einschließlich j) sowie l) genannten zentrenrelevanten Sortimente sind als Nebensortiment innerhalb der genannten Verkaufsfläche zulässig, soweit sie in ihrer Summe 20 % der insgesamt zulässigen Verkaufsfläche nicht überschreiten:

1.3 Einzelhandel mit Möbeln ist zulässig: Mit ihnen können Textilien gemäß Ziffer 1.1 k) als Nebensortiment innerhalb der genannten Verkaufsfläche vertrieben werden, und zwar bis zu 20 % der Verkaufsfläche.

1.4 Einzelhandel mit Tierfutter ist mit einer Verkaufsfläche von maximal 500 m² zulässig. Mit ihm zusammen können Zoo- und Tierpflegeartikel gemäß Ziffer 1.1 h) als Nebensortiment innerhalb der genannten Verkaufsfläche vertrieben werden, und zwar bis zu 20 % der Verkaufsfläche.

1.5 Gastronomische Betriebe sind zulässig.

2. Das Mischgebiet ist wie folgt eingeschränkt: Jedweder Einzelhandel ist nicht zulässig.

Maß der Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16, 17 BauNVO)

3. Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf in dem Sonstigen Sondergebiet die zulässige Grundflächenzahl (0,6) durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Nebenanlagen (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO).

4. Allseits umschlossene bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und Carports im Sinne von § 12 BauNVO müssen in den Baugebieten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen den Mindestabstand von 1,0 m zu Straßenverkehrsflächen und Flächen für Anpflanzungen einhalten.

Verkehrliche Erschließung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5. Auf der am Nordrand des Sonstigen Sondergebietes ausgewiesenen Ausfahrt zur Voss-Straße sind nur Abfahrten des Anliefer- und Entsorgungsverkehrs zulässig.

6. Es ist grundsätzlich jeder Durchfahrtsverkehr von der Vossstraße zur Glückaufstraße und umgekehrt ausgeschlossen. Eine Ausnahme gilt alleine für den Anlieferverkehr des Sonstigen Sondergebietes und zwar dergestalt, dass die Zufahrt von der Glückaufstraße her und die Abfahrt zur Vossstraße hin zulässig sind.

7. Über das Mischgebiet ist grundsätzlich jeder Durchfahrtsverkehr von der Vossstraße zur Glückaufstraße und umgekehrt ausgeschlossen.

Maßnahmen zur städtebaulichen Gestaltung und Durchgrünung (§ 9 (1) Nrn. 20, 25a und b BauGB)

8. In den Baugebieten ist auf Stellplatzflächen mit mehr als 9 Stellplätzen je angefangene 10 Parkplätze mindestens 1 Laubbaum wahlweise folgender Arten anzupflanzen:

- Feldahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Mehlbeere (Sorbus aria und intermedia)
- Rotdorn (Crataegus laevigata 'Fastigiata', 'Pauls Scariet')
- Apfeldorn (Crataegus lavelleii 'Carrerei')
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

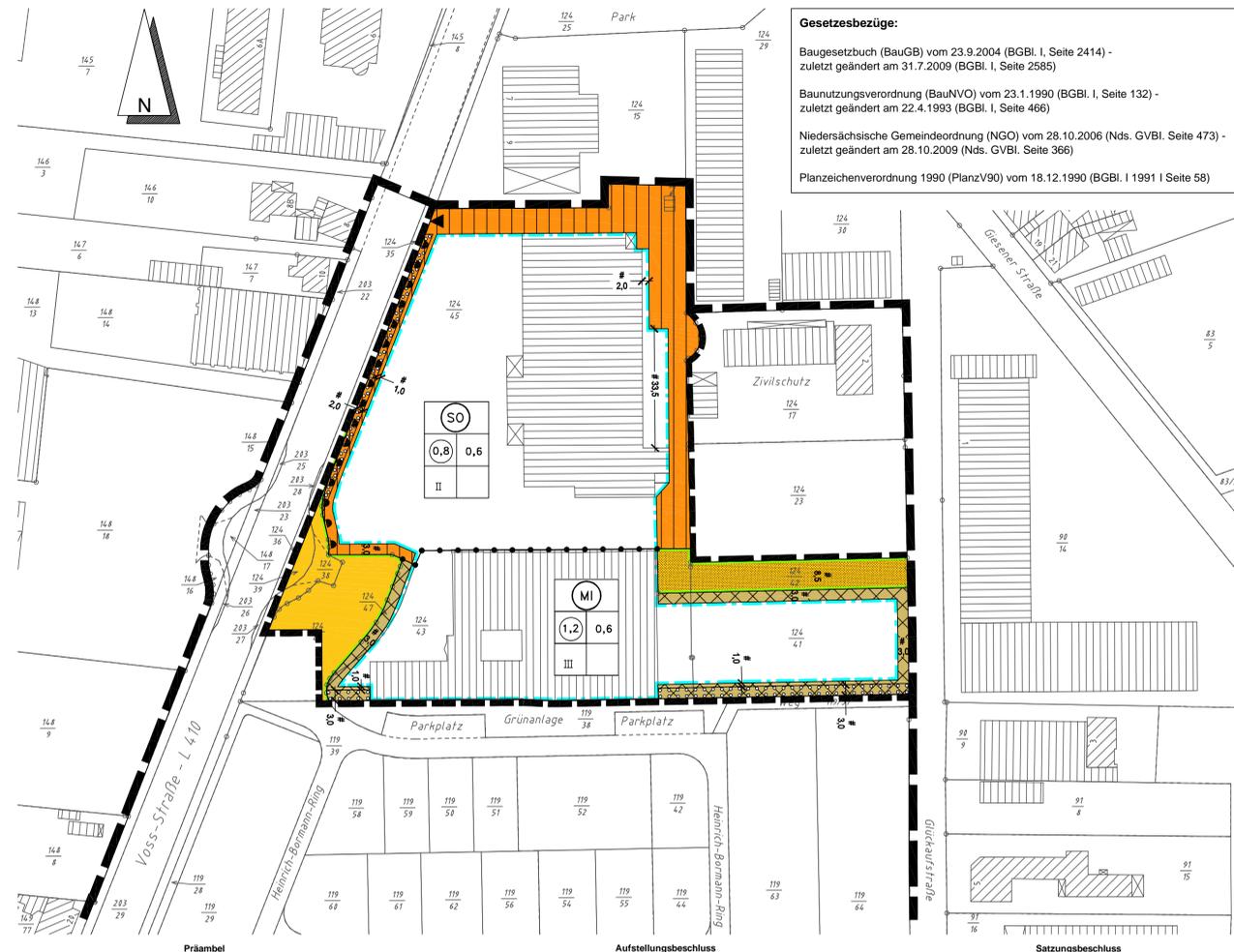
Die Bäume sind den jeweiligen Stellplätzen zuzuordnen. Für jeden Baum ist eine offene Vegetationsfläche mit einer Breite von mindestens 1,9 m und einer Größe von mindestens 5,0 m² anzulegen. Sie ist zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.

9. Auf den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Anpflanzung von standortgerechten kleinkronigen Laubbäumen und standortgerechten Laubsträuchern vorzunehmen. Dabei sind je Grundstück 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. Die Anpflanzflächen dürfen nicht durchfahren werden.

10. Für die in den Textlichen Festsetzungen Ziffern 8 und 9 vorgesehenen Bepflanzungen bzw. zu erhaltenden Anpflanzungen gilt folgendes:

- 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.
- Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzungen zu integrieren.

11. Anpflanzungen und Maßnahmen nach den textlichen Festsetzungen Ziffern 8 und 9 sind spätestens in der nächsten auf den Beginn einer Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober-April) durchzuführen.



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 28.10.2009 (Nds. GVBl. Seite 366)
Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I Seite 58)

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 diesen Bebauungsplan Nr. 56, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Sarstedt, den 15.12.2010

Siegel
gez. Wondratschek
Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / Geschäftsbuchnummern: 091 1004
Maßstab: 1:1000 / Landkreis: Hildesheim / Gemarkung: Sarstedt / Flur: 17
"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"
© 2009 GLL
Herausgeber: Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) Harneln

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) geschützt.
Die Verwertung für nichtneigende 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

- die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
- 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 Oktober 2009).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortslichkeit ist einwandfrei möglich.

Sarstedt, den 21.10.2010

Siegel
I.V. des ÖbV/N. Deike
A. Menke, Ass. d. VmLw.
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 12.04.2010 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Sarstedt, den 15.12.2010

Siegel
gez. Wondratschek
Bürgermeister

Planverfasser
Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
Hannover im November 2009
BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
Lothringer Straße 15 30559 Hannover
Telefon (0511) 622330 Fax 629682
gez. Keller

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 12.04.2010 dem Entwurf der 2. 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 22.05.2010 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 02.06.2010 bis 05.07.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Sarstedt, den 15.12.2010

Siegel
gez. Wondratschek
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

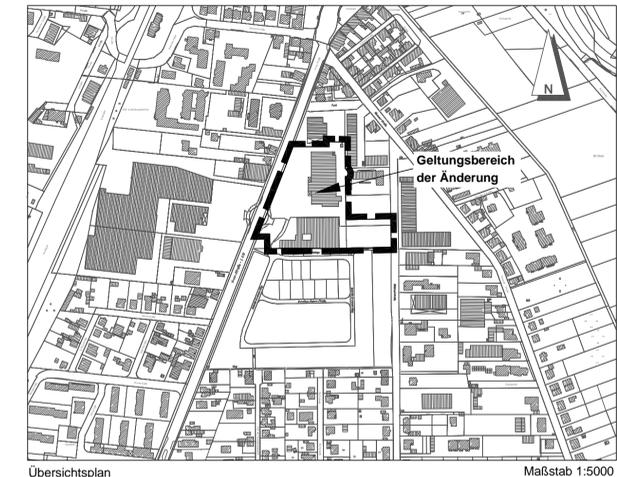
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 12.04.2010 dem dritten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungsdauer gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 02.06.2010 bis 05.07.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen.

Den von der Planung/Bau/Betroffenen wurde mit Schreiben vom 02.06.2010 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 05.07.2010 gegeben.
Sarstedt, den
Siegel
Bürgermeister

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

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



SARSTEDT

BEBAUUNGSPLAN NR. 56

VOSS-STRASSE / GLÜCKAUFSTRASSE

2. ÄNDERUNG

M. 1:1000

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

BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 13a i.V.m. § 13, 3 (2), 4 (2) BauGB bearbeitet am 12.6.2010 / RO / BAU	gemäß § 10 (1) BauGB geändert am 22.7.2010 / RO / BAU	gemäß § 10 (3) BauGB			
--	---	----------------------	--	--	--