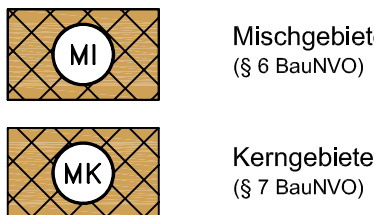


PLANZEICHENERKLÄRUNG

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



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

- 1,8 Geschossflächenzahl als Höchstzahl
- 0,6 Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- III als Höchstmaß
- II-III als Mindest- und Höchstmaß
- II zwingend

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

- g Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Stellung der baulichen Anlagen parallel zur Straße (Hauptfrischtrichtung)

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegen- über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ  
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes // Im Bereich Weberstraße Hs.Nr. 4 bis 32 ausschließlich zur Abgrenzung der Bauweise und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- nicht überbaubare Fläche bebaubare Fläche

**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 Bauordnung** (NBauO) vom 10.2.2003 (Nds. GVBl. Seite 89) - zuletzt geändert am 11.10.2010 (Nds. GVBl. Seite 475)  
**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

- Innerhalb des Kerngebietes ist oberhalb des Erdgeschosses das Wohnen allgemein zulässig (gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO).
- Vergnügungsstätten im Sinne von § 6 (2) Nr. 8 BauNVO, § 6 (3) BauNVO und § 7 (1) Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig (gemäß § 1 (5) BauNVO).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Weichsstraße/Weberstraße“ der Stadt Sarstedt.

§ 2 Dachform

Innerhalb der Mischgebiete, für die die Stellung baulicher Anlagen vorgeschrieben ist, sind nur Satteldächer zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen, Carports, Garagen und Wintergärten sind hiervon ausgenommen.

§ 3 Dachneigung

Innerhalb der Mischgebiete, für die die Stellung baulicher Anlagen vorgeschrieben ist, sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 35° zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen, Carports, Flachdachgaragen und Wintergärten sind hiervon ausgenommen.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den in §§ 2 und 3 in Verbindung mit § 1 dieser Örtlichen Bauvorschrift enthaltenen Regelungen entspricht, auch wenn sie baugenehmigungsfrei ist. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

Gemeinde: Stadt Sarstedt  
Gemarkung: Sarstedt  
Flur: 9, 10

Präambel

Aufordng des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung vom 10.02.2003 (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 Sarstedt diesen Bebauungsplan Nr. 55, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.

Sarstedt, den 04.05.2011

Siegel

gez. Wondratschek  
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.08.2010 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 2 Abs. 4 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Sarstedt, den 04.05.2011

Siegel

gez. Wondratschek  
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte GB-Nr.: 10-11003  
Maßstab: 1:1000  
"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten und Landentwicklung Niedersachsen - Regionaldirektion Hameln"

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) 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

- die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standard-präsentationen 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 2010). 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 28.06.2011

Siegel

gez. Dieke  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom  
Hannover im Oktober 2010

**BÜRO KELLER**  
Büro für städtebauliche Planung  
30559 Hannover - Lohthorger Strasse 15  
Telefon 0511 522530 Fax 529882

gez. Keller

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.08.2010 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 18.12.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 03.01.2011 bis 04.02.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sarstedt, den 04.05.2011

Siegel

gez. Wondratschek  
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 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 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, 1. 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 04.05.2011

Siegel

gez. Wondratschek  
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 09.07.2011 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist damit am 09.07.2011 rechtsverbindlich geworden.

Sarstedt, den 20.07.2011

Siegel

Stadt Sarstedt  
Der Bürgermeister  
I.A. gez. Oppermann

Frst für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

- Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 1. Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs.

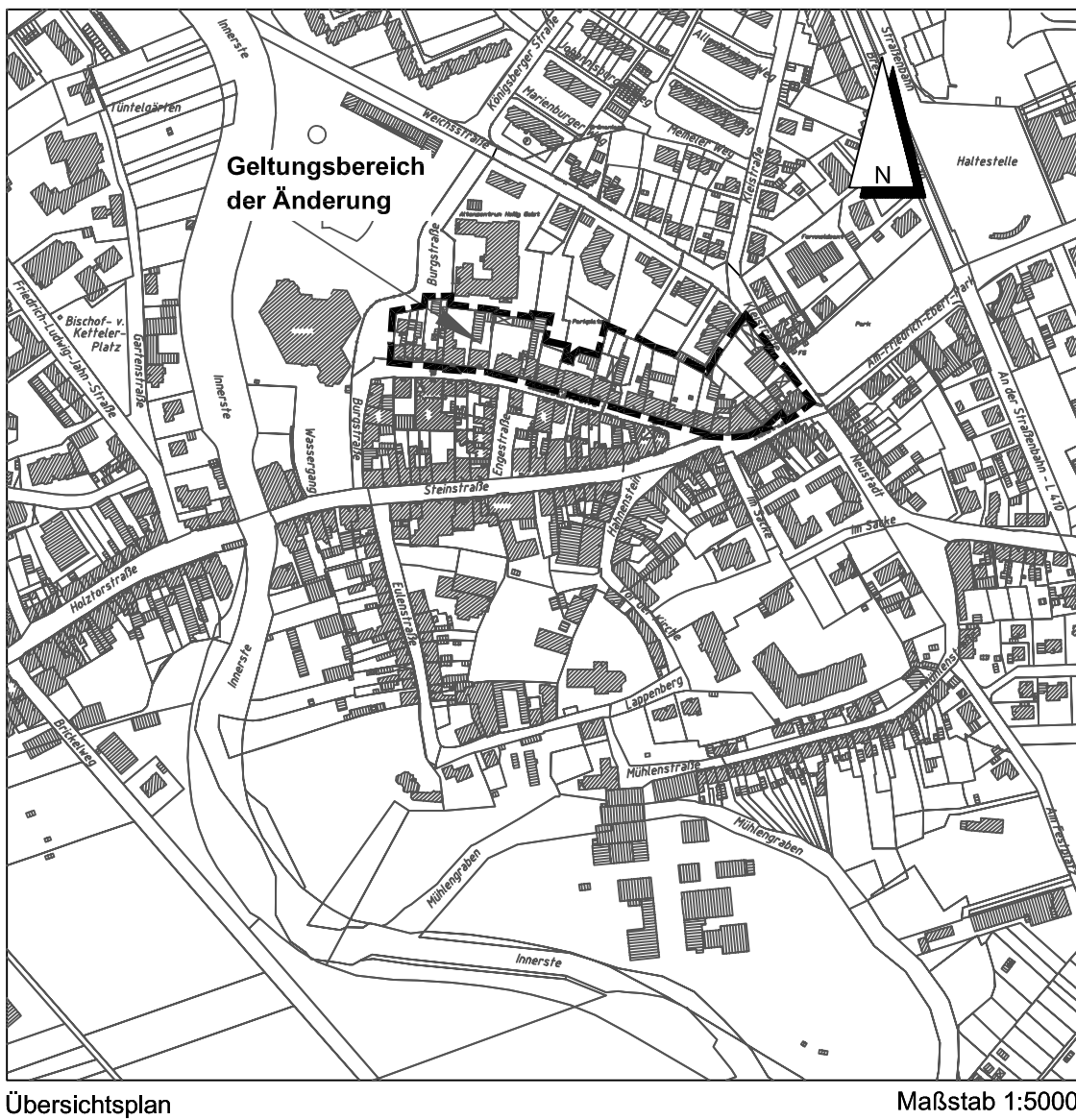
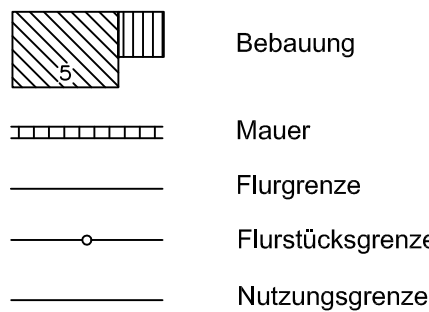
sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Sarstedt, den

Bürgermeister

Anmerkung: \*) Nichtzutreffendes streichen  
\*) Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken  
\*) Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE



Übersichtsplan Maßstab 1:5000

SARSTEDT

BEBAUUNGSPLAN NR. 55  
UND  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

WEICHSSTRASSE /  
WEBERSTRASSE

1. ÄNDERUNG

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2004, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990,  
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990,  
NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2003  
IN DER JEWELNS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

|                                          |                               |                      |  |  |  |
|------------------------------------------|-------------------------------|----------------------|--|--|--|
| gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB | gemäß § 10 (1) BauGB          | gemäß § 10 (3) BauGB |  |  |  |
| bearbeitet am: 8.12.2010 / RO            | bearbeitet am: 10.2.2011 / RO |                      |  |  |  |