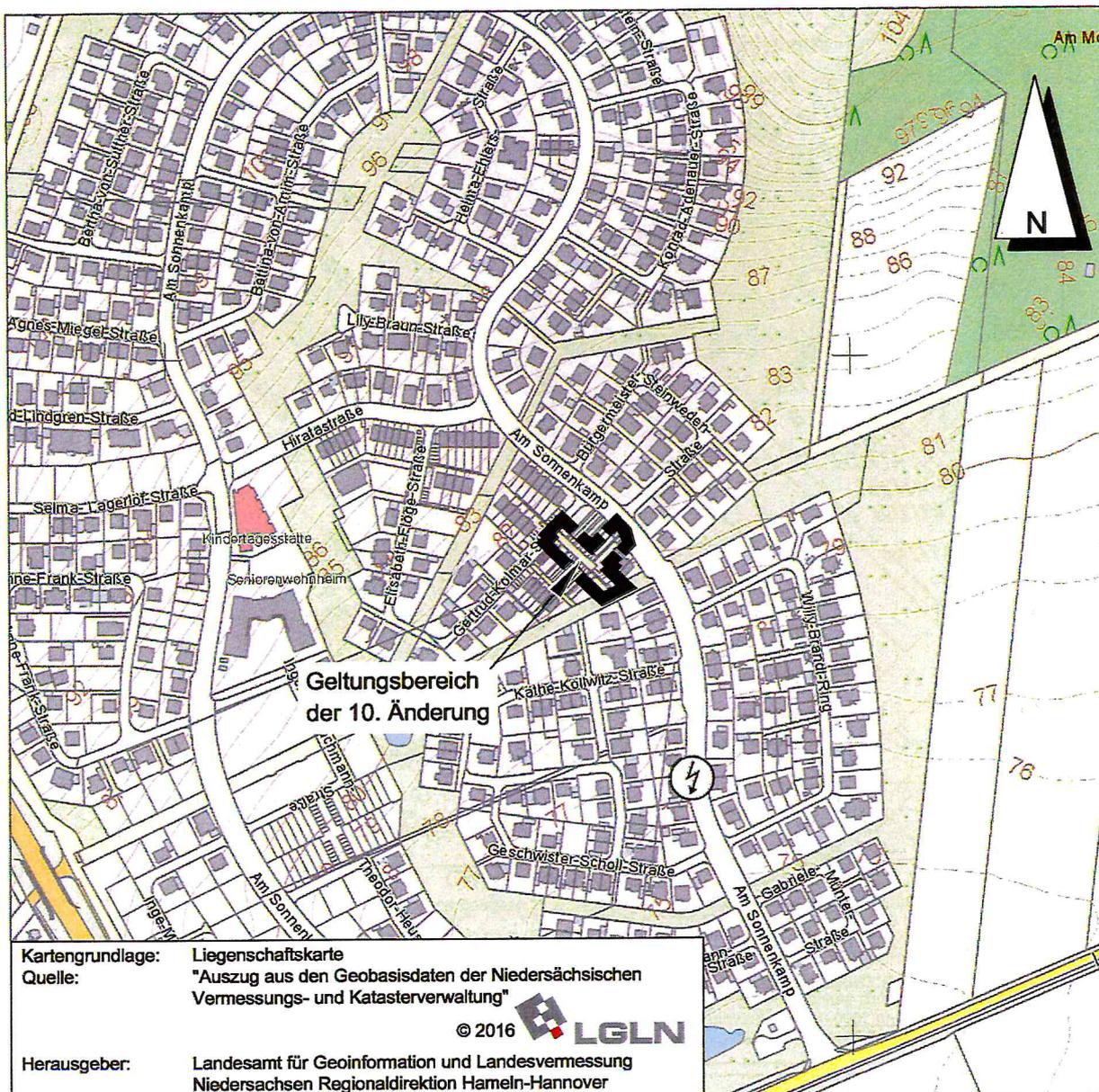


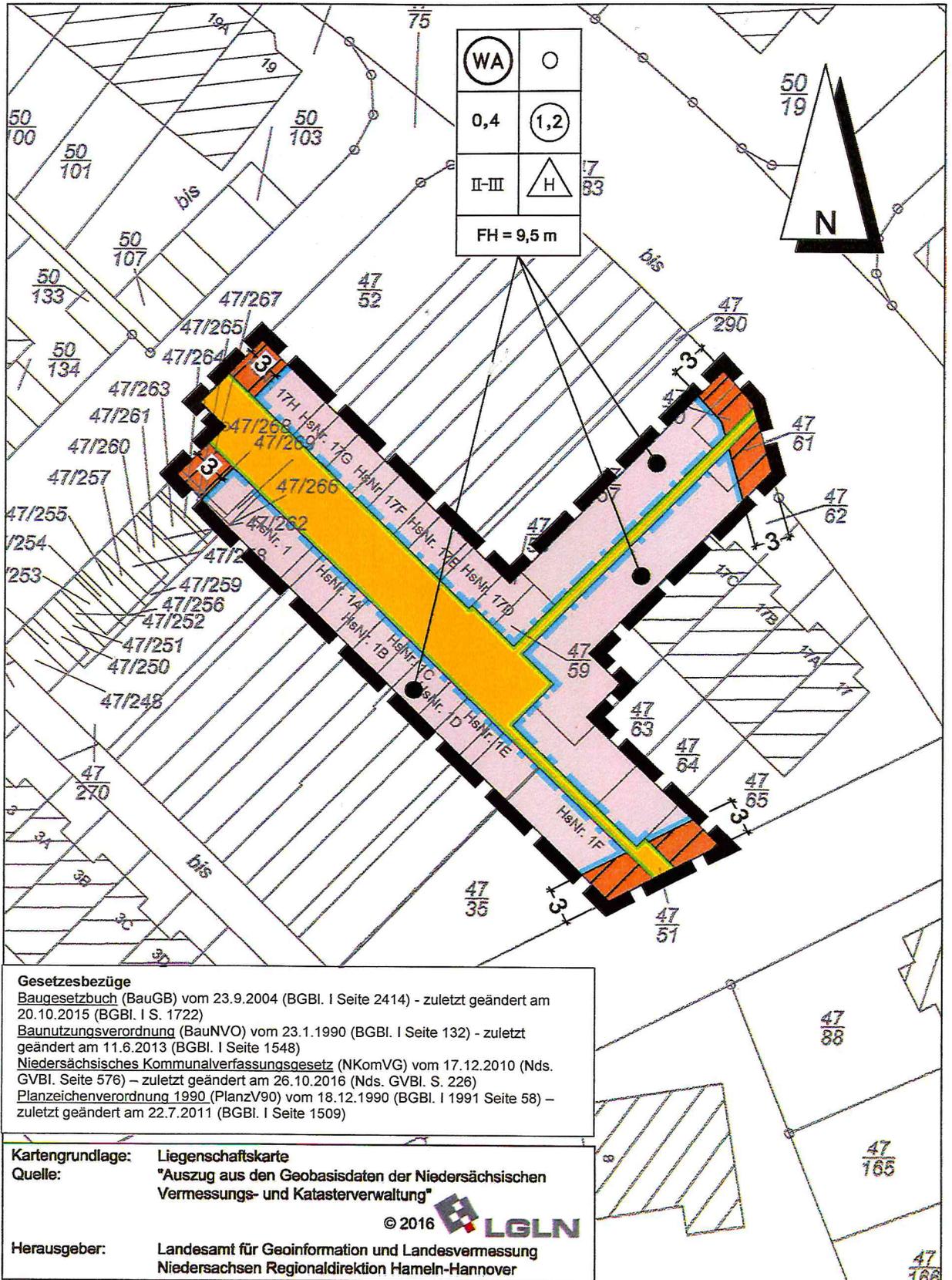
BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 13, 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	
11.10.2016			

STADT SARSTEDT
BEBAUUNGSPLAN NR. 47 „AM SONNENKAMP“
10. ÄNDERUNG



Bebauungsplan Nr. 47 „Am Sonnenkamp“ 10. Änderung M 1 : 500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl



Geschossflächenzahl als Höchstzahl

Zahl der Vollgeschosse

II-III als Mindest- und Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

FH = 9,5 m Firsthöhe als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



offene Bauweise



nur Hausgruppen zulässig



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



private Straßenverkehrsfläche

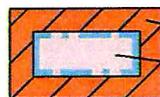


Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

SONSTIGE PLANZEICHEN



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



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

nachrichtlich und nummeriert gemäß 5. Änderung des Ursprungsplans

I. Art der baulichen Nutzung

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

II. Maß der baulichen Nutzung

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) ist für Reihenhäuser eine GRZ von 0,4 und für Reihemittelhäuser gem. § 17 (2) BauNVO eine GRZ von 0,44 zulässig. Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO entsprechend des § 19 (4) BauNVO überschritten werden.

2. (trifft für diesen Änderungsbereich nicht zu)

3. In den durch die maximale Firsthöhe (FH) gekennzeichneten Gebieten gilt als Bezugspunkt der höchste Punkt der ausgebauten erschließenden öffentlichen Straße vor dem Gebäude, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte.

III. Stellplätze

1. Befestigungen von Stellplätzen und Zufahrten 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 Rasenaussaat vorzunehmen.

IV. Versickerung von Oberflächenwasser

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

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

1. bis 5. (treffen für diesen Änderungsbereich nicht zu)

Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (1) 25a BauGB i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB

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

7. (trifft für diesen Änderungsbereich nicht zu)

Dachbegrünung

8. Dachflächen von baulichen Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO über 6,5 qm Grundfläche und einem Dachneigungswinkel von 0 Grad bis max. 15 Grad sind dauerhaft extensiv zu begrünen (vgl. Artenliste 2).

Fassadenbegrünung

9. Wandflächen von Garagen und baulichen Nebenanlagen, die keine Grenzwände sind und keine Öffnung wie Fenster, Türen oder Tore aufweisen, sind zu begrünen. Je 5,0 lfdm Wandfläche ist mindestens eine standortgerechte Pflanze anzupflanzen (vgl. Artenliste 3) und auf Dauer zu erhalten.

VI Pflanzenlisten

Artenliste 1

Bäume

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Auengehölze

Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Feldulme	<i>Ulmus minor</i>
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Silberpappel	<i>Populus alba</i>
Schwarzpappel	<i>Populus nigra</i>

Sträucher

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Wildrosen	<i>Rosa spec.</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Feuchtgebüsche

Knackweide
Schneeball
Traubenkirsche
Pfaffenhütchen
Hasel
Roter Hartriegel
Schwarzer Holunder
Purpurweide

Salix fragilis
Vilburnum opulus
Prunus padus
Euonymus europaea
Corylus avellana
Cornus sanguinea
Sambucus nigra
Salix purpurea

Artenliste 2

Stauden

Heidenelke
Habichtskraut
Scharfer Mauerpfeffer
Weiße Fetthenne
Tripmadam
Milder Mauerpfeffer
Echte Hauswurz

Dianthus deltoideus
Hieracium pilosella
Sedum acre
Sedum album
Sedum reflexum
Sedum sexangulare
Sempervivum tectorum

Gräser

Dach - Trespe
Knolliges Rispengras
Flaches Rispengras

Bromus tectorum
Poa bulbosa
Poa compressa

Artenliste 3

Selbstklimmer

Efeu
Kletterhortensie
Wilder Wein

Hedera helix
Hydrangea petiolaris
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“

Ranker

Pfeifenweide
Waldrebe
Geißblatt
Kletterrose
Glyzine

Aristolochia durior
Clematis vitalba
Lonicera xylosteum
Rose spec.
Wisteria sinensis

Artenliste 4

(trifft für diesen Änderungsbereich nicht zu)

Artenliste 5

Obstgehölze

Äpfel

Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Boskop
Winterrambour
Nordhäuser
Ontario

Birnen

Neue Poiteau
Gute Graue
Gellerts Butterbirne
Köstliche von Charneaux

Zwetschen

Hauszwetsche
Wangenheims Frühzwetsche

Kirschen

Schneiders Späte Knorpelkirsche
Kassins Frühe Knorpelkirsche
Büttners Rote Knorpel

VII. Textliche Festsetzung zur Ausgleichsfläche

(bleibt durch diese Änderung unberührt)

VII Durchführung

(bleibt durch diese Änderung unberührt)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BauNVO 1990)

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

nachrichtlich und nummeriert gemäß 5. bzw. 8. Änderung des Bebauungsplanes

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

1.1 Die Außenwände der baulichen Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten 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 und 3000 bis 3003.

Falls aus Holz erstellt oder verkleidet, ist dieses 'natur' zu belassen. Filmbildende Anstriche und Dickschichtlasuren sind nicht zulässig, lediglich 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. Farbbregister RAL 840 HR eingegrenzt werden: RAL 1000 bis 1002, 1013 bis 1015.

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

1.2 (trifft für diesen Änderungsbereich nicht zu)

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

1.4 Zur notwendigen Belichtung von Aufenthaltsräumen sowie zur Installation von Solaranlagen ist die Verwendung transparenter Materialien zulässig (nachrichtlich gemäß 8. Änderung des Bebauungsplanes).

1.5 Begrünte Dächer sind zulässig, jedoch bei Doppelhäusern und Hausgruppen nur, wenn sämtliche Dachflächen eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe begrünt werden.

2. (trifft für diesen Änderungsbereich nicht zu)

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. 1.3 dieser Satzung die Dächer der baulichen Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten nicht mit rot bis rot-braunen Dachdeckungsmaterialien versieht;
- entgegen Nr. 1.5 dieser Satzung bei der Begrünung von Dächern bei Doppelhäusern und Hausgruppen nicht sämtliche Dachflächen eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe begrünt;

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- EURO geahndet werden.

HINWEIS

Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Am Sonnenkamp“ wird im gesamten Geltungsbereich der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Am Sonnenkamp“ die textliche Festsetzung II. 1. mit folgendem Wortlaut aufgehoben:

Gemäß § 19 (4) BauNVO wird der maximale Versiegelungsgrad in Wohngebieten auf die festgelegte Grundflächenzahl (GRZ 0,4) begrenzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Anlagen im Sinne des § 19 (4) Satz 1 BauNVO ist nicht zulässig. Tiefgaragen sind von der Anrechnung auf die GRZ ausgenommen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Im Plangebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Gemäß § 13 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) wird dem Träger der Maßnahme deshalb zur Auflage gemacht, den Beginn der Erdarbeiten mindestens 2 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige hat an die Bezirksregierung Hannover, Dez. 406 (Denkmalpflege) zu erfolgen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten und ggf. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde durchgeführt werden kann.

Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf die einschlägige Bestimmung des § 35 NDSchG, insbesondere die Abs. 2 und 4, wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.

Hinweis: Die Anzeigepflicht bezieht sich auf den Mutterbodenabtrag in den Straßentrassen sowie den Kanalbau.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Sarstedt diesen Bebauungsplan Nr. 47 „Am Sonnenkamp“, 10. Änderung (gemäß § 13a BauGB), bestehend aus der vorstehenden Planzeichnung und den jeweils nachträglich übernommenen Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Sarstedt, den 02.02.2017

Siegel

Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am 9.5.2016 die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Am Sonnenkamp“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.8.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Sarstedt, den 02.02.2017

Siegel

Bürgermeisterin

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Sarstedt Flur: 4

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. (Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken) Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. (Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird)

Hildesheim, den 30.01.2017

- Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur -

(Unterschrift)



Planverfasser

Der Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Hannover im Juni 2016

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothinger Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Sarstedt hat dem Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Am Sonnenkamp“ mit Begründung am 9.5.2016 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.8.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Am Sonnenkamp“ mit Begründung hat vom 5.9.2016 bis 7.10.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sarstedt, den 02.02.2017

Siegel

Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sarstedt hat den Bebauungsplan Nr. 47 „Am Sonnenkamp“, 10. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.12.2016 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sarstedt, den 02.02.2017



Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Am Sonnenkamp“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.2.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 47 „Am Sonnenkamp“, 10. Änderung, ist damit am 27.2.2017 rechtsverbindlich geworden.

Sarstedt, den 27.02.2017



Bürgermeisterin

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, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2a BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 10. Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs
- 2.
- 3.

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Am Sonnenkamp“ schriftlich gegenüber der Stadt Sarstedt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Sarstedt den

Siegel

Bürgermeisterin

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen