

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA Allgemeine Wohngebiete
- MA Gewerbegebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- Geschossflächenzahl als Höchstzahl
- Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

- III als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

- TH 12,00 m Trauhöhe als Höchstmaß

BAUWEISE, BAUALINEN, BAUGRENZEN

- offene Bauweise
- offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
- offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

VERKEHRSFÄHIGKEITEN

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fuß- und Radweg
- Privatstraße
- Öffentliche Parkfläche

Ein- bzw. Ausfahrten mit Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGENS- UND ABFALLENTSORGUNG

- Regenwassersammelbehälter
- Regenwassersammelbehälter

GRÜNFLÄCHEN

- Grünanlage, öffentlich
- Spielplatz, öffentlich

WASSERFLÄCHEN, HAFEN UND FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT VORGESEHENE FLÄCHEN

- Wasserflächen / Abfanggräben einschließlich Wartungsweg
- Regenwassersammelbehälter

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DER PFLANZEN UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LÄNDSCHAFT

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gestrüpp
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzungsmaßnahmen siehe Textliche Festsetzung Nr. 8
- Anpflanzungsmaßnahmen siehe Textliche Festsetzung Nr. 10

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind / Sichtstreifen
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind / Bauverbotszone
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- nicht überbaubare Fläche
- Schallschutzbereiche (Lärmpegelbereiche) gemäß DIN 4109 (Schutzschutzbereich im Hochbau)
- Bauverbotszone ab Fahrbahnrand zur L 410

NACHRICHTLICH

- HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
- Gasochdruckleitung (unterirdisch) mit Schutzröhren gemäß den technischen Regeln für Gasochdruckleitungen
- Leitungsführung (TRGL 111)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- In der mit 1 gekennzeichneten Fläche, die von einer Bebauung freizuhalten ist, ist von baulicher Nutzung, Aufzufüllungen sowie Bewuchs und Einfriedungen in einer Höhe von über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten (gemäß § 9 (1) Nr. 10 und Nr. 25 BauGB).
- In der mit 2 gekennzeichneten Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, sind Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen (auch Garagen, Stellflächen etc.) sowie Aufzufüllungen und Abgräben größeren Umfangs unzulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB).
- Innenhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen überbaubaren Flächen und öffentlichen Verkehrsflächen eine besondere Zweckbestimmung liegen, sind Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten unzulässig. Einfriedungen sind hiervon nicht betroffen. (gemäß § 23 (5) BauVO).
- In den durch TH gekennzeichneten Gebieten darf die angegebene Höhe der Traufe eines Gebäudes (bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen Außenwand und Außenkante Dachstuhl) an den Traufkanten gemessen) über dem geneigten Dach (entsprechend § 5 (5) NBO) in keiner Stelle überschritten werden. Außenhand der angegebenen Höhe der Traufe zusätzlich 1,00 m über Gelände nach Fertigstellung der Baumaßnahme nicht überschritten werden. Ausgenommen von der letztgenannten Bestimmung sind Traufhöhen über Einfahrten zu Kellergaragen (gemäß §§ 10 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauVO).
- Innenhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, Schutzschutzbereich im Hochbau (Die Norm ist zu beachten bei Bauwerk, Bauteil bzw. im Bauwerk der Sachverhaltung, Straßenstraße 22, 21 157 Sarstedt, zu den üblichen Öffnungszeiten einsehbar) sind Gebäudefassaden und Dachflächen von schutzschutzbereichen mit einem resultierenden bewerteten Schallschutzwert R_{res} entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereiche	Mögliche(r) (dB(A)) Außenlärmpegel R _{res} (dB)	Erforderliches resultierendes Schallschutzwert des Außenbaus	Außenbau	Böschung	Strichweg
II	56 - 60	30	30	30	30
III	61 - 65	30	30	30	30
IV	66 - 70	40	40	40	40

In Schallschutzbereichen und schallschützenden Lärmpegelbereichen sind die mit einem den Schallschutzwert der Fenster entsprechenden Einflugsöffnungsmaß abgestimmt sind. Von der Festsetzung der vorstehenden Punkte kann abgesehen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenbeschulung der Bauteile bzw. durch Abschirmungen vorliegender Baukörper der mögliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der folgenden Tabelle aufgeführten Schallschutzwerte der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

- Innenhalb der dreigeschossig bebaubaren Wohngebiete ist die Baugrubendicke eine maximal 6 m breite, in den Längs-Wohngebieten in Baugrubendicke eine maximal 3,5 m breite Zufahrt zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB).
- Innenhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist eine Löschwasserentleerung zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 12 und 15 BauGB).
- Innenhalb der Fläche für das Regenwassersammelbehälter ist eine Löschwasserentleerung zulässig. Ansonsten ist die Fläche, soweit sie baulich nicht benötigt wird, mit standorttypischen Gehäusen, Bänken, Sitzbänken, etc. zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Die Bepflanzung ist mit Schmetterlingen auszuweichen. Ansonsten ist das Regenwassersammelbehälter mit Ausnahme von Zier- und Abfallbehältern, Schlammlinien und Zufahrtstrassen als reines Erdbecken mit Böschungserosion von maximal 1,2 ohne Stützmauern und Lochpflanzungen anzulegen (gemäß § 9 (1) Nr. 14, 20 und 25a und 5 BauGB).
- Innenhalb der durch 6 gekennzeichneten Baugruben wird die maximal zulässige Regenwasserflutgeschwindigkeit auf 3 m/s begrenzt. Darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundrissen des Regenwassersammelbehälter und über einen Abflussbegrenzer an den Regenwassersammelbehälter abzugeben (gemäß § 9 (1) Nr. 10c BauGB).
- Innenhalb der durch A2 gekennzeichneten Grünflächen und Flächen für die Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist jeweils eine dreifache, bei Flächenbepflanzung von über 5 m eine sechsfache Anpflanzung mit Baum- und Sträuchern der standorttypischen Arten der natürlichen Vegetation sowie Deschampsien im Pflanzenverband von 1,5 m x 1,5 m in Gruppen von vier bis fünf Sträuchern gleicher Art vorzunehmen und durch Einzelbäume in Form von Überblenden im Abstand von durchschnittlich 15 m zu ergänzen. Die folgenden Arten (Auswahlliste) sind zu verwenden:
Bäume:
Hängetanne (Abies pendula), Hartbuche (Carpinus betulus), Rindbuche (Fagus sylvatica), Gewöhnliche Eiche (Fraxinus excelsior), Zitter-Pappel (Populus tremula), Vogeleiche (Quercus avium), Silber-Eiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus domestica), Winter-Linde (Tilia cordata).
Sträucher:
Hainbuche (Corylus avellana), Hundsröschen (Rosa canina), Schwarzer Hahnentüchel (Sambucus nigra), Schlehbe (Prunus spinosa), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Europäische Hainbuche (Eunymus europaeus) (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und 5 BauGB).
- Innenhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind haltbare Gitter- und Stützstrukturen zu errichten. Eindeutige heimische Laubbäume sind zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
- Innenhalb der durch A4 gekennzeichneten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist jeweils eine dreifache, bei Flächenbepflanzung von über 5 m eine sechsfache Anpflanzung mit Baum- und Sträuchern der standorttypischen Arten der natürlichen Vegetation sowie Deschampsien im Pflanzenverband von 1,5 m x 1,5 m in Gruppen von vier bis fünf Sträuchern gleicher Art vorzunehmen und durch Einzelbäume in Form von Überblenden im Abstand von durchschnittlich 15 m zu ergänzen. Die folgenden Arten (Auswahlliste) sind zu verwenden:
Bäume:
Hängetanne (Abies pendula), Hartbuche (Carpinus betulus), Rindbuche (Fagus sylvatica), Gewöhnliche Eiche (Fraxinus excelsior), Zitter-Pappel (Populus tremula), Vogeleiche (Quercus avium), Silber-Eiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus domestica), Winter-Linde (Tilia cordata).
Sträucher:
Hainbuche (Corylus avellana), Hundsröschen (Rosa canina), Schwarzer Hahnentüchel (Sambucus nigra), Schlehbe (Prunus spinosa), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Europäische Hainbuche (Eunymus europaeus) (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und 5 BauGB).
- Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen in die Bepflanzung von Natur und Landschaft zugeordnet, die in den Baugruben und Verbleibenden Flächen im Bebauungsplan seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb der Baugruben durch den jeweiligen Grundstücksbesitzer spätestens im ersten Anbaujahr auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen. Anpflanzungen auf Grünflächen sind durch die Stadt Sarstedt spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1) BauGB).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 64 der Niedersächsischen Bauordnung (NBO)

§ 1 Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplans Nr. 66 „Am Sonnenkamp Ost“ der Stadt Sarstedt.

§ 2 Dachneigung

Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 30° - 45° zulässig. Begründete Dächer, Eingangsüberdachungen, sonstige Vorbauten und andere vorstehende Gebäude, die nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Nebenanlagen, Carports, Garagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen.

§ 3 Dachfarbe

Die Dachdeckung muss unglasiert sein und in der Farbe rot bis braun erdigen, Begründete Dächer, Eingangsüberdachungen, sonstige Vorbauten und andere vorstehende Gebäude, die nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Nebenanlagen, Carports, Garagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen. Der Farbtönen sind die Oberseite RAL - F2 zum Farbtage RAL 840 HR mit folgenden Farben:

- rot oder - Farbtöne Rot - die Farben RAL 3002 Kammerrot, RAL 3003 Rubinrot, RAL 3005 Waldrot, RAL 3011 Braunrot, RAL 3009 Oxidrot, RAL 3013 Tomatenrot, RAL 3016 Korallenrot

oder der - Farbtöne Braun - die Farben RAL 8004 Kupferbraun, RAL 8012 Rotbraun, RAL 8013 Kastanienbraun

§ 4 Einfriedungen

Einfriedungen, die an Grünflächen bzw. an Flächen für Anpflanzungen angrenzen, sind ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Hecken, Maschendrahtzäune und Kriechpflanzungen.

§ 5 Stellflächen

Je Wohnfläche sind mindestens zwei Stellflächen für PKW anzulegen.

§ 6 Einfriedungen

Einfriedungen, die an Grünflächen bzw. an Flächen für Anpflanzungen angrenzen, sind ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Hecken, Maschendrahtzäune und Kriechpflanzungen.

§ 7 Freizeitanlagen

Freizeitanlagen sind unzulässig.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 80 Abs. 3 NBO sind, wenn dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBO mit einer Geldbuße von bis zu 500,00,- Euro geahndet werden.

Prüfung

Art der Prüfung: ... in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Niedersächsische Bauordnung (NBO) vom 14.12.2012 (Nds. GVBl. S. 199, 200) - zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 199, 200)

Auftraggeber

Der Auftraggeber ist die Gemeinde Sarstedt, vertreten durch den Bürgermeister.

Planer

Der Planer ist das Ingenieurbüro Keller, vertreten durch den Geschäftsführer.

Genehmigung

Die Genehmigung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Örtliche Ausfertigung

Die örtliche Ausfertigung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Öffentliche Ausfertigung

Die öffentliche Ausfertigung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Öffentliche Ausfertigung mit Einzeichnung

Die öffentliche Ausfertigung mit Einzeichnung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung

Die Eintragung ist durch den Bürgermeister zu erteilen.

Eintragung