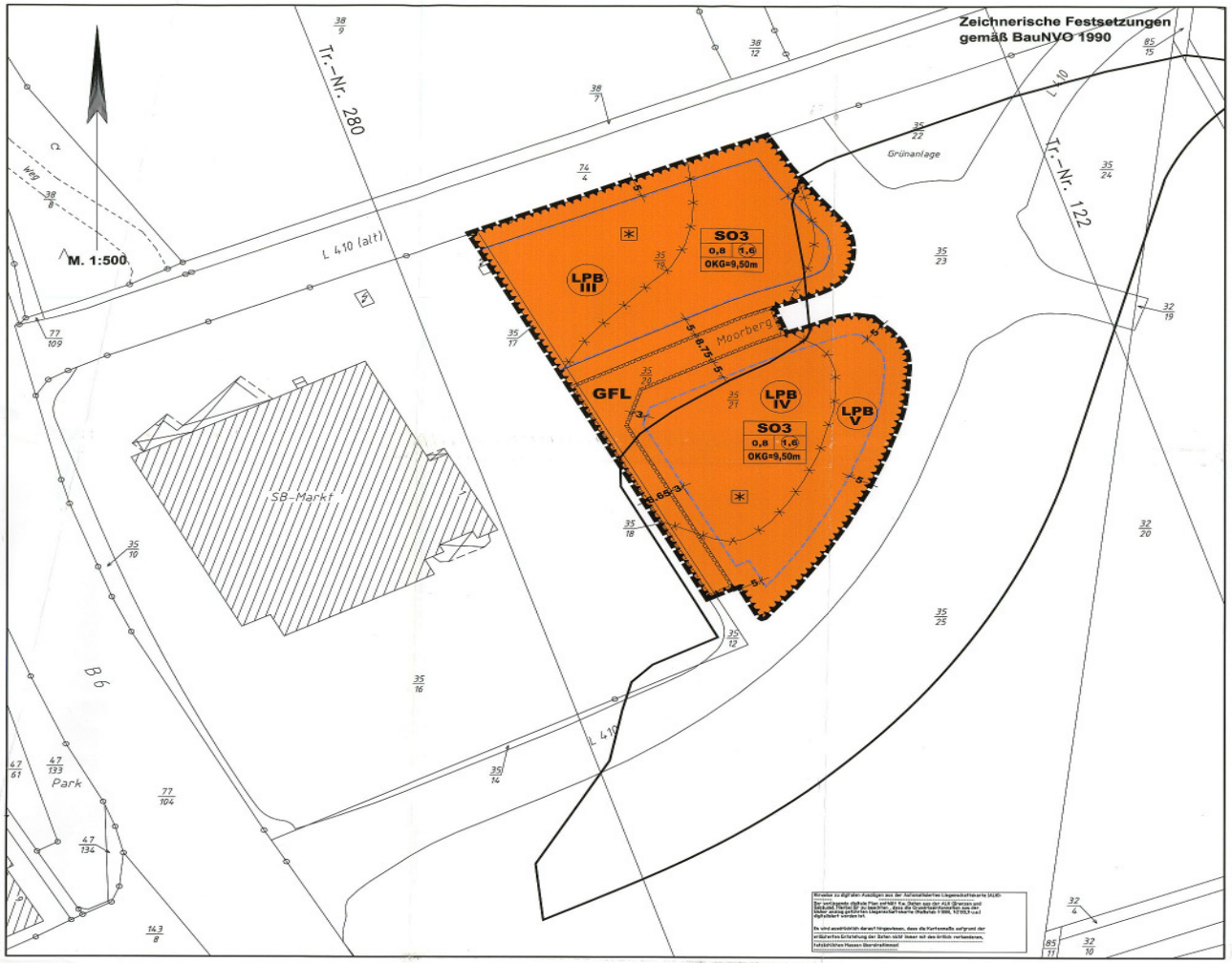


Hinweis zu digitalen Auszügen aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK):
Der vorliegende digitale Plan erfüllt nur Zwecke gem.der ALB (Grenzen und Flurstücksnummern) und ist nicht Bestandteil des Liegenschaftskatasters. Unter einer gleichzeitigen Liegenschaftskarte (Katster 1989, 10163 und digitalisiert worden ist.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Vorlaufmaße auf grund der erläuternden Erfahrung der Schätzung der Schätzung bei der ALK bisher ist das örtlich verbundenen, tatsächlichen Massen übereinstimmen

Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**

SO — Sonstige Sondergebiete "Einzelhandel" (SO3)

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, 16 BauNVO)**

0,8 — Grundflächenzahl

(1,6) — Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß

OKG=9,50m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: Oberkante Gebäude

OKG — Oberkante Gebäude

3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**

Baugrenze

4. **Sonstige Planzeichen**

GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)

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

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

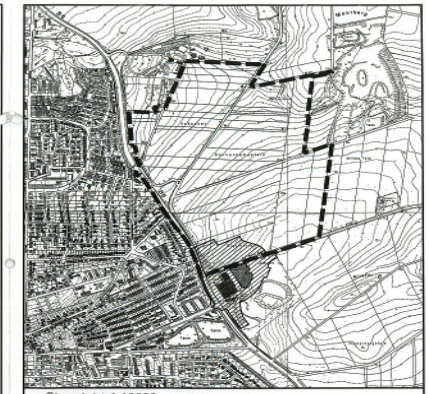
5. **Darstellung ohne Normcharakter**

durch Verkehrslärm vorbelastet

LPB III — Lärmpegelbereich nach DIN 4109

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Umgrenzung der Fläche für die eine Oberflächenabdichtung vorliegt



Übersicht 1.10000
Geltungsbereich des

- Bebauungsplanes Nr. 47 "Am Steinberg"
- Bebauungsplanes Nr. 45, "ehemalige Ziegelei Moorberg"
- Bebauungsplanes Nr. 45, "ehemalige Ziegelei Moorberg", 1. Änderung

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung vom 15.06.1995 (Nds. GVBl. S. 158) und des § 40 Abs. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 26.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) hat der Rat der Stadt Sarstedt diesen Bebauungsplan Nr. 45 „ehemalige Ziegelei Moorberg", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung am 28.10.2004 beschlossen.

Sarstedt, den 13.12.2004

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am 09.02.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „ehemalige Ziegelei Moorberg", 1. Änderung, beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.05.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Sarstedt, den 17.12.2004

Bürgermeister

Planunterlage

Vervielfältigungsvermerk:

Liegenschaftskarte: RK: 5989 B
Gemarkung: Sarstedt
Flur: 4

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Vermessungsgesetz vom 12.12.2002, Niedersächsisches GVBl. 2003, Seite 5). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand Februar 2004). 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.

Hannover, den 09.02.2004

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der

NILEG Dienstleistungen
NORD LB GRUPPE

Hannover, im März 2004

i.V. i.A.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am 09.02.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.05.2004 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.06.2004 bis 17.07.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Dem Bebauungsplan ist kein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB beigefügt worden.

Sarstedt, den 17.12.2004

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sarstedt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.10.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sarstedt, den 17.12.2004

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt Sarstedt ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.12.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Sarstedt, den 20.12.2004

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Sarstedt, den

Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Sarstedt, den

Bürgermeister

Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

I. Art der baulichen Nutzung

1. Zulässige Nutzungen in den SO-Gebieten „Einzelhandel " gemäß § 11 (3) 1 BauNVO
1.1 **Im sonstigen Sondergebiet (SO 3) sind zulässig:**

- eigentümliche, mit anderen Betrieben im Plangebiet weder konzeptionell noch sonst verbundene Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 700 m², Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes ;
- Tankstelle mit Waschanlage,
- Autozubehörhandel,
- Schnellgastaktika mit Autoschalter,
- Gesundheits-, Büro- und Verwaltungsgebäude und
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Zentrenrelevante Einzelhandelssortimente dürfen angeboten werden. Ihr Anteil darf jedoch 10 % der realisierten Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Folgende Warengruppen sind den zentrenrelevanten Einzelhandelssortimenten zuzuordnen:
Bekleidung (Herren-, Damen- Kinder- und Ledertekleidung, Sportbekleidung, Meterware für Bekleidung / Bekleidungszubehör; Kurzwaren / Handarbeitswaren, Stoffe, Bettwaren)
Uhren, Schmuck und Lederwaren (Uhren / Schmuck, Lederartikel)
Gifts/k.
Bücher, Schreibwaren und Spielwaren (Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel, Büromaschinen, Bücher und Zeitschriften, Bastelartikel)
Hausrat, Glas, Porzellan (Hausrat, Schneidwaren und Besteche, Feinkeramik und Glaswaren, Geschenkartikel)
Elektrowaren (Unterhaltungselektronik wie Rundfunk, Fernseh- oder fernsehtechnische Geräte mit Zubehör, Heimcomputer und Zubehör, Tonträger, Beleuchtungskörper)
Foto, Optik, Akustik
Blumen und Pflanzen
Zooartikel, Tiernahrung, Tierpflegeartikel

II. Maß der baulichen Nutzung

1. Im Sondergebiet (SO 3) ist die Oberkante der Gebäude (OKG) auf 9,50 m festgelegt. Als Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der ausgebauten erschließenden Straße vor dem Gebäude, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte.

III. Immissionsschutz

1. Zum Schutz der zum dauernden Aufenthalt geeigneten Räume gegenüber den von der B 6, L 410 und der Planstraße B-West einwirkenden Lärmimmissionen wird gemäß § 9 (1) 24 BauGB festgesetzt, dass bei Neubau, Umbau und Erweiterung von Gebäuden für Wohnzwecke für solche Außenbauteile zulässig sind, deren erforderliches Schalldämmaß (erf. R'w,res) I.S. der DIN 4109 (Nov. 1989)

Sonstiges Sondergebiet:
- im Lärmpegelbereich III mindestens 35 dB(A)
- im Lärmpegelbereich IV mindestens 40 dB(A)
- im Lärmpegelbereich V mindestens 45 dB(A) beträgt.

Das im Einzelfall (Relation Fenster- zu Gesamtwandfläche) erforderliche Schalldämmmaß ist nach der DIN 4109 (1989), S.13, Tab. 8 u. 9, objektbezogen zu ermitteln und anhand DIN 4109 - Beiblatt 1- nachzuweisen.
Im Lärmpegelbereich V sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.

IV. Durchführung

1. Die in der textlichen Festsetzung Nr. V 1. genannten Kompensationsmaßnahmen sind fachgerecht und spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode [Oktober bis April] durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

V. Sonstige Planzeichen

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasenfelder, Schotterrasen o.ä.) gemäß § 9 (1) 20 BauGB zulässig. Pro angefangene 8 Stellplätze ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum (Hochstamm, SU 18-20 cm) gemäß Pflanzenliste zu begrünen.

Pflanzenliste - Bäume für die Stellplatzbegrünung

Baumhasel	Corylus colurna
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Kaiserlinde	Tilax intermedia „Pallida"
Platane	Platanus acerifolia
Schwarzerle	Robinia pseudoacacia „Bessoniana"
Spitzahorn	Acer platanoides
Rotblühende Kastanie	Aesculusesamica
Stadtlinde	Tilia cordata „Greenspire"

2. Die Festsetzung mit „Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen" erfolgt zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger (gemäß § 9 (1) 21 BauGB.

Hinweise

1. Flugsicherung
Die Deutsche Flugsicherung GmbH betreibt in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet die zivile Navigationsanlage VOR-DME Laine. Zur Sicherstellung der Anlagenfunktion ist bei den obersten Bau- und Luftfahrtbehörden des Landes Niedersachsen ein Schutzbereich mit den anliegenden Datenblättern angemeldet. Die Gebäudehöhen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.45 „ehemalige Ziegelei Moorberg" und der 1. Änderung werden auf Grund der gebotenen Festsetzungen Höhen von 15 m ü. Grund nicht erreichen. Auf Grund der Größe der Deckfläche des geplanten Verbrauchermarktes ist die Deutsche Flugsicherung beim Bauvorhaben zu beteiligen. Zur Sätzvermeldung wird empfohlen kein Flachdach auf dem Verbrauchermarkt vorzusehen. Diese wird durch das geplante Torrendach auf dem Verbrauchermarkt gewährleistet.

2. Archäologische Denkmalpflege
Die Archäologische Denkmalpflege teilt mit, dass in dem in der Planung ausgewiesenem Gebiet mit dem Aufreten archäologischer Funde zu rechnen ist.
Gemäß § 13 NDSchG wird dem Träger der Maßnahme deshalb zur Auflage gemacht, den Beginn der Erdarbeiten zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige hat an das Nds. Landesverwaltungsamt - Institut für Denkmalpflege, Scharnhorststr.1, Hannover - zu erfolgen, damit eine Besichtigung der Erdarbeiten und gofs. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde durchgeführt werden kann.
Die Untersagung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4, wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG
(gemäß § 56 NBauO in Verbindung mit den §§ 97 und 98 NBauO)

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

1.1 Die Außenwände der baulichen Anlagen im Sondergebiet (SO 3) sind zu mindestens 40 % der Fassaden aus roten Vormauersteinen herzustellen.
Als rot im Sinne dieser Vorschrift gelten die Farbtöne, die von den folgenden Farben IL Farbregister RAL 840 HR eingegrenzt werden: RAL 2001, 2002, 3000 und 3003. Zwischentöne sind zulässig.

1.2 Im Sondergebiet (SO-3) sind Flachdächer (Dachneigungswinkel 0 Grad bis maximal 15 Grad) zulässig. Diese sind jedoch dauerhaft extensiv zu begrünen.

Ordnungswidrigkeit
Ordnungswidrig im Sinne des § 91 Abs.3 NBauO handelt, wer

- entgegen Nr.1.1 dieser Satzung nicht mindestens 40 % der Außenwände der baulichen Anlagen im sonstigen Sondergebiet (SO 3) aus roten Vormauersteinen herstellt,
- entgegen Nr. 1.2 dieser Satzung den zulässigen Dachneigungswinkel der zulässigen Flachdächer überschreitet oder diese nicht dauerhaft extensiv begrünt.

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

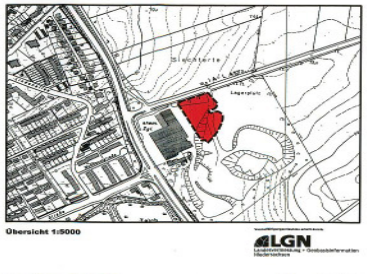
Stadt Sarstedt

Bebauungsplan Nr. 45

"ehemalige Ziegelei Moorberg"

1. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersicht 1:5000

LGN Landesbetrieb Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

NILEG Dienstleistungen

Urschrift