

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I, S. 587) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), in der derzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Sarstedt den Bebauungsplan Nr. 69 "Am Schulzentrum" als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Sarstedt, den

Bürgermeisterin

PLANGRUNDLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1.000 Gemarkung Sarstedt Flur: 5

Quelle: LGLN Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen © 2019

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (30.09.2020, L4-219/2020).

Hildesheim, den

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen LGLN RD Hameln-Hannover - Katastramt Hildesheim - (Amtlicher Vermessungsstelle)

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 69 "Am Schulzentrum" wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro SRL Weber • Spinozastraße 1 • 30625 Hannover

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 69 "Am Schulzentrum" einschließlich der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Sarstedt, den

Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 69 "Am Schulzentrum" einschließlich der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung unter Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 69 "Am Schulzentrum" einschließlich der Begründung und der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat vom bis einschließlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sarstedt, den

Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 69 "Am Schulzentrum", nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB, als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Sarstedt, den

Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 69 "Am Schulzentrum" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am auf der Internetseite der Stadt Sarstedt (www.sarstedt.de) bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 69 "Am Schulzentrum" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Sarstedt, den

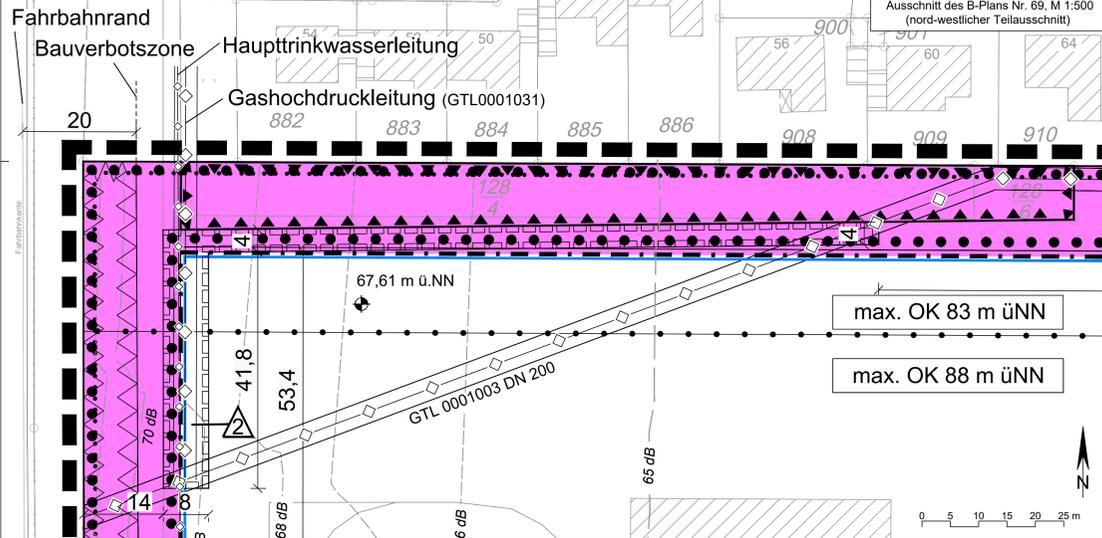
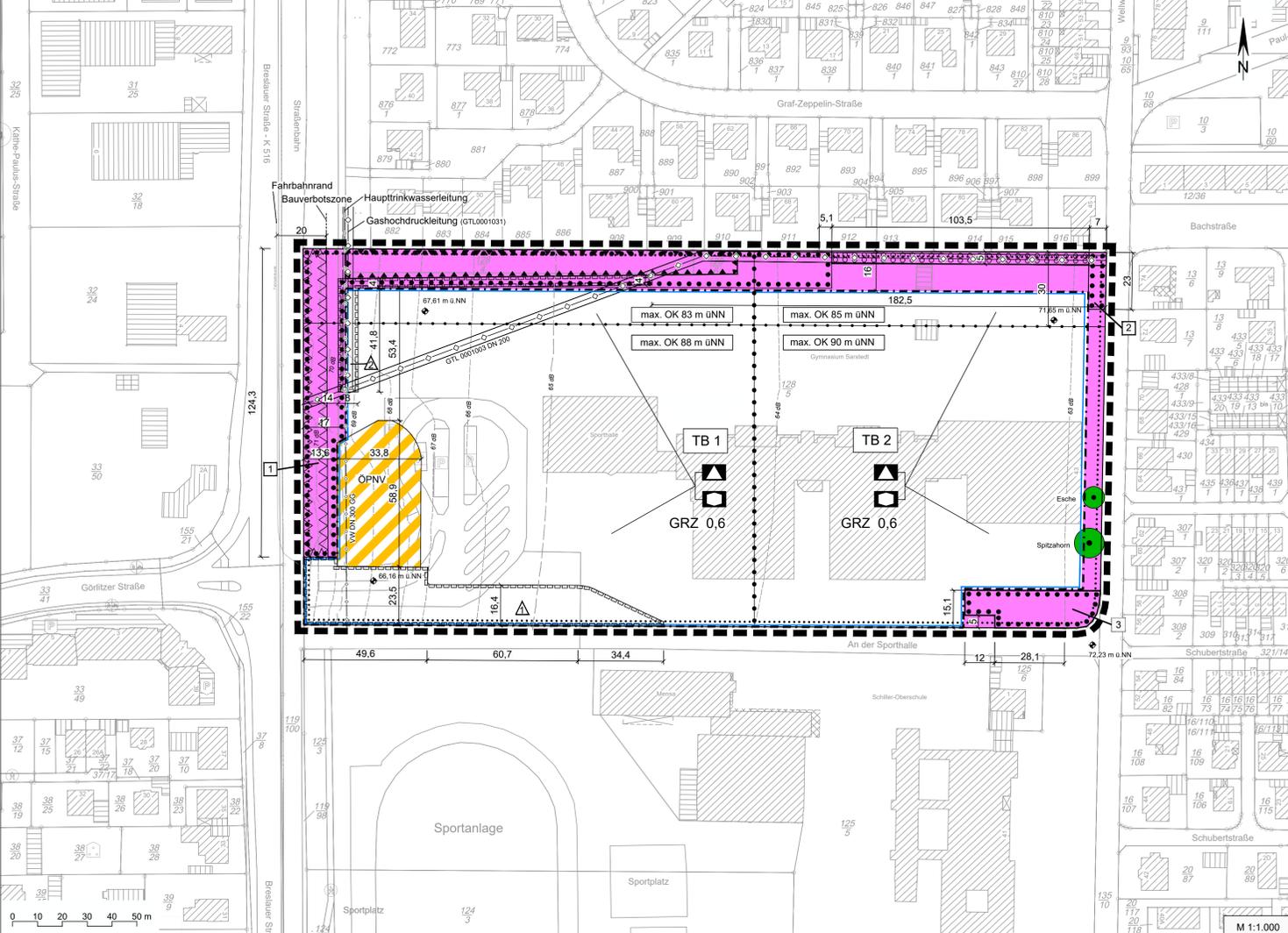
Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr.69 sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans, von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Sarstedt, den

Bürgermeisterin



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Die Oberkanten baulicher Anlagen innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf dürfen die angegebenen Höhen nicht überschreiten. Die Oberkante baulicher Anlagen ist bestimmt durch die Oberkante der Dachhaut, bei Ausbildung einer Attika durch die Oberkante der Attika. Hier von ausgenommen sind untergeordnete Bauteile (wie z.B. Schornsteine und Entlüftungsanlagen). Aufgeständerte Photovoltaikanlagen gelten nicht als untergeordnete Bauteile.
2. Innerhalb der Fläche mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zuordnungsziffer [1] ist der vorhandene Baumbestand im Westen des Geltungsbereichs dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu sichern. Baumweide (Salix spec.), Buche (Fagus sylvatica), Eiche (Quercus robur, Q. petraea), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Rosskastanie (Aesculus hippocastanum), Spitzahorn (Acer platanoides). Die Fläche darf von Fuß- und Radwegen in einer Breite von höchstens 3 m und einer Maximallänge von 100 m unterbrochen werden.
Im Bereich des beplanten Erdwalls im Nordwesten des Geltungsbereichs sind neben dem vorhandenen Baumbestand mit den Arten Eiche, Hainbuche, Feldahorn, Rosskastanie und Baumweide die vorhandenen Laubsträucher dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu sichern: 3x Spitzahorn (Acer platanoides). Mit Ausnahme von transparenten Einfriedigungen und einer Zufahrt in der Breite von maximal 7 m ist innerhalb der Fläche die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art unzulässig. Bei Abgang sind die Gehölze durch die gleiche Art zu ersetzen.
3. Innerhalb der Fläche mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zuordnungsziffer [2] ist der vorhandene Baumbestand dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu sichern: 3x Spitzahorn (Acer platanoides). Mit Ausnahme von transparenten Einfriedigungen und einer Zufahrt in der Breite von maximal 7 m ist innerhalb der Fläche die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art unzulässig. Bei Abgang sind die Gehölze durch die gleiche Art zu ersetzen.
4. Innerhalb der Fläche mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zuordnungsziffer [3] ist der vorhandene Baumbestand dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu sichern: 2x Esche (Fraxinus excelsior), 3x Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), 7x Spitzahorn (Acer platanoides). Mit Ausnahme von transparenten Einfriedigungen ist innerhalb der Fläche die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art unzulässig. Bei Abgang sind die Gehölze durch die gleiche Art zu ersetzen.
5. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein freiwachsender, höhengestufter Gehölzstreifen aus mindestens 40 Laubsträuchern anzupflanzen. Die Gehölze sind in freier Anordnung versetzt zueinander anzupflanzen, der Abstand der Gehölze untereinander hat mindestens 2,00 m zu betragen. Die Auswahl der Gehölze erfolgt wahlweise aus der Pflanzliste 1 in einer Mischung aus mindestens sieben unterschiedlichen Arten. Die Wahl von Ziergehölzarten (in der Pflanzliste 1 mit * gekennzeichnet) ist auf max. 50% der Anzahl zu pflanzender Gehölze beschränkt. Die nicht mit Gehölzen beplanten Randflächen sind als krautige Saumstreifen zu entwickeln. Mit Ausnahme von transparenten Einfriedigungen ist innerhalb der Fläche die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art unzulässig. Die anzupflanzenden Gehölze sind in der Folge dauerhaft zu

Fortsetzung: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze durch die gleiche Art oder eine Art aus der Pflanzliste 1 zu ersetzen.

- 6. Für Stellplatzanlagen innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit 8 oder mehr Stellplätzen ist je acht Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum in einer Pflanzfläche von mindestens 12 qm anzupflanzen. Die Auswahl der Gehölzart erfolgt wahlweise aus der Pflanzliste 2. Die Pflanzflächen sind zwischen den Stellplätzen anzuordnen. Sie sind dauerhaft offen zu halten, zu bepflanzen und mit geeigneten Maßnahmen vor Überfahrung zu schützen. Die anzupflanzenden Gehölze sind in der Folge dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch die gleiche Art zu ersetzen.
7. Die Anpflanzungsmaßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind spätestens in der nächsten, auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen. Gehölze und ihre Schirmbereiche dürfen nicht beeinträchtigt werden. Sie sind im Zuge von Bauarbeiten gemäß DIN 18920 zu sichern und zu schützen.
8. Die Maßnahmen der textlichen Festsetzung Nr. 5 sind Bestandteil der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.
9. Die Geh- und Fahrrechte auf den Flächen mit der Zuordnungsziffer [1] sind zu Gunsten der Allgemeinheit einzuräumen.
10. Die Leitungsrechte auf den Flächen mit der Zuordnungsziffer [1] sind zu Gunsten des Gasversorgers (Avacon) einzuräumen.
11. Innerhalb des Plangebietes sind Anlagen zur Versickerung bzw. Rückhaltung des Oberflächenwassers anzulegen. Diese Anlagen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
12. Innerhalb der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sind Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen), sonstige baulichen Anlagen (wie Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs (z.B. Regenrückhaltebecken) unzulässig.
13. Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm teilweise vorbelastet. Bei Neubau oder Sanierung von schutzbedürftigen Räumen sind folgende Vorgaben zu beachten:
13.1. Die zeichnerisch festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel La sind gemäß DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" (Fassung 01 / 2018) für Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen, die i. S. der DIN 4109 kein erhöhtes Schutzbefürdnis im Nachtzeitraum aufweisen, zur Auslegung der Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau- Schalldämm-Maße R w,ges zugrunde zu legen.
13.2. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die i. S. der DIN 4109 kein erhöhtes Schutzbefürdnis im Nachtzeitraum aufweisen, ergibt sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel La unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung (6) der DIN 4109-1 (Fassung 01 / 2018) wie folgt:
R w,ges = La - KRaumart
Dabei ist:
KRaumart = 30 dB für Unterrichtsräume und Ähnliches;
KRaumart = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;
La der maßgebliche Außenpegel

Fortsetzung: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Mindestens einzuhalten sind:
R w,ges = 30 dB für Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

- 13.3. Von den Festsetzungen des vorhergehenden Punktes kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, das (bspw. durch Eigenbeschimmung der Baukörper) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel (gemäß DIN 4109-1, Fassung 01 / 2018) vorliegt. Die Anwendung des pauschalen Abzugs von 5 dB bei Schienenverkehrsgläuschen nach 4.4.5.3 der DIN 4109-2 (Fassung 01 / 2018) ist hierbei unzulässig.
Grundlage der Festsetzung ist die schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH, vom 28.03.2021, Az: 551212547-B01

LISTE DER GEHÖLZARTEN

- Pflanzliste 1
Cornus alba*
Cornus mas*
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Forsythia intermedia*
Kolkwitzia amabilis*
Ligustrum vulgare*
Lonicea xylosteum
Malus Hybr. 'Hiliiert'
Philadelphus coronarius*
Physocarpus opulifolius*
Sambucus nigra
Sambucus racemosa*
Spirea x vanhouttei*
Syringa vulgaris*
Viburnum lantana*
Weigela hybrida*
Weißer Hartriegel
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Haselnuss
Pflafröhlichen
Forsythie
Kolkwitzie
Liguster
Heckenkirsche
Zierapfel 'Hiliiert'
Europäischer Pfeifenstrauch
Blasenpflanze
Schwarzer Holunder
Trauben-Holunder
Prachtspiere
in Sorten: Gemeiner Flieder 'A. an L. Späth' / 'M. Buchner'
Wolliger Schneeball
in Sorten: Weigelle 'Eva Rathke' / 'Bristol Ruby'
Als Qualitäten der Gehölze für die Pflanzliste wird festgesetzt:
- Straucher, mind. 2 x verpflanzt, mind. 60 - 100 cm

Fortsetzung: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - LISTE DER GEHÖLZARTEN

- Pflanzliste 2
Laubbäume, mittel- bis kleinkronig:
Acer campestre 'Elsrijk'
Acer platanoides 'Cleveland'
Amenlicher arborea 'Robin Hill'
Carpinus betulus
Feldahorn 'Elsrijk'
Kegelförmiger Spitzahorn
Felsenbirne 'Robin Hill'
in Sorten: Hainbuche
'Fastigiat', 'Frans Fontaine'
Draisappler Apfel
Mehlbeere
Schwedische Mehlbeere
'Brouwers'
Winterlinde 'Rancho'
Tilia cordata 'Rancho'
Als Qualität der Gehölze für die Pflanzliste wird festgesetzt:
- Hochstämme, STU mind. 18 - 20 cm

HINWEISE

- 1. Schallschutz
Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm teilweise vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" (Stand 01 / 2018) erforderlich sind.
Alle Teile der DIN 4109 "Schallschutz im Städtebau" sind bei Beuth Verlag, Berlin erschienen und können von diesem bezogen werden. Auch können die relevanten Teile dieser Norm im Planungsamt eingesehen werden.
2. Denkmalschutz / Bodennarchäologie
Die §§ 10, 12-14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) sind zu beachten.
3. Bodenbeläge
Bei notwendiger Bodenversiegelung sollten versickerungsfähige Beläge verwendet werden.
4. Gashochdruckleitungen
Laut Gasversorger (Avacon) dürfen Gashochdruckleitungen in der Regel nicht überbaut werden. Innerhalb der Schutzstreifen der Gashochdruckleitung sind Maßnahmen jeglicher Art, die den Bestand oder den Betrieb der Gashochdruckleitungen beeinträchtigen oder gefährden können, mit dem Gasversorger abzustimmen.
5. Artenschutz
Im Rahmen von Rückschnitt-, Rodungs- und Abrissarbeiten sind die Verbotene des besonderen Artenschutzes im gesamten Geltungsbereich zu beachten (§§ 39 und 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG)

Stadt Sarstedt
Bebauungsplan Nr. 69
"Am Schulzentrum"

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Maß der baulichen Nutzung
z.B. max. OK 83 m üNN maximale Oberkante baulicher Anlagen in Metern über Normal Null (üNN)
z.B. TB 1 Teilbereiche zur Höhenfestsetzung
GRZ 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Baugrenze
3. Flächen für den Gemeinbedarf
Fläche für den Gemeinbedarf - Schule, Parkplätze
Fläche für den Gemeinbedarf - sozialen, kulturellen, sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Parkplätze
4. Verkehrsflächen
private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- OPNV
5. Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zur belastende Flächen, Zuordnungsziffer [1]
Mit Leitungsrechten zu Gunsten des Gasversorgers (Avacon) zur belastende Flächen, Zuordnungsziffer [1]
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Bäume erhalten
z.B. [1] Zuordnungsziffer zur Kennzeichnung von zu erhaltenden Gehölzflächen, denen eine textliche Festsetzung zugeordnet ist
7. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 69
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
8. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
nachrichtlich: Gashochdruckleitung mit Schutzstreifen
nachrichtlich: Haupttrinkwasserleitung
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (siehe Textl. Festsetzungen Nr. 12)
Eingemessener Höhenbezugspunkt mit Angabe der Höhe in Metern über Normal Null (üNN)
Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der Urschrift wird hiermit festgestellt.

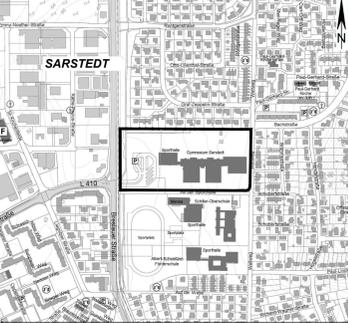
Sarstedt, den

Bürgermeisterin
Im Auftrag

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)
- Niedersächsisches Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1:7.000



Quelle der Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019

Stadt Sarstedt
Bebauungsplan Nr. 69
"Am Schulzentrum"

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Stand: 04.08.2021

Planungsbüro SRL Weber • Spinozastraße 1 • 30625 Hannover
Telefon: (051 1) 85 65 8-0 • Fax: (051 1) 85 65 8-99 • E-Mail: cma@lsg-rl-weber.de