

# 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 mit Umweltbericht beschlossen.

Sarstedt, den

Bürgermeisterin

# PLANGRUNDLAGE

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

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der  
Niedersächsischen  
Katasterverwaltung  
© 2019

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Antragsnummer: L4-219/2020, Stand vom 30.09.2020).  
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu gebildeten Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hildesheim, den

LGLN RD Hameln-Hannover  
- Katasteramt Hildesheim -  
(Antilige Vermessungsstelle)

(Unterschrift)

# 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 17.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 "Am Schulzentrum" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.12.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Sarstedt, den

Bürgermeisterin

# Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am 02.08.2021 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 69 "Am Schulzentrum" einschließlich der Begründung mit Umweltbericht 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 07.08.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 69 "Am Schulzentrum" einschließlich der Begründung mit Umweltbericht und der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat vom 17.08.2021 bis einschließlich 16.09.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sarstedt, den

Bürgermeisterin

# Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am 13.12.2021 dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 69 "Am Schulzentrum" einschließlich der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung unter Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen wurden am 18.12.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans Nr. 69 "Am Schulzentrum" einschließlich der Begründung mit Umweltbericht und der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat vom 28.12.2021 bis einschließlich 28.01.2022 gem. § 4 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sarstedt, den

Bürgermeisterin

# Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am 10.05.2022 den Bebauungsplan Nr. 69 "Am Schulzentrum" auf der Internetseite der Stadt Sarstedt (www.sarstedt.de) bekanntgemacht worden.

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

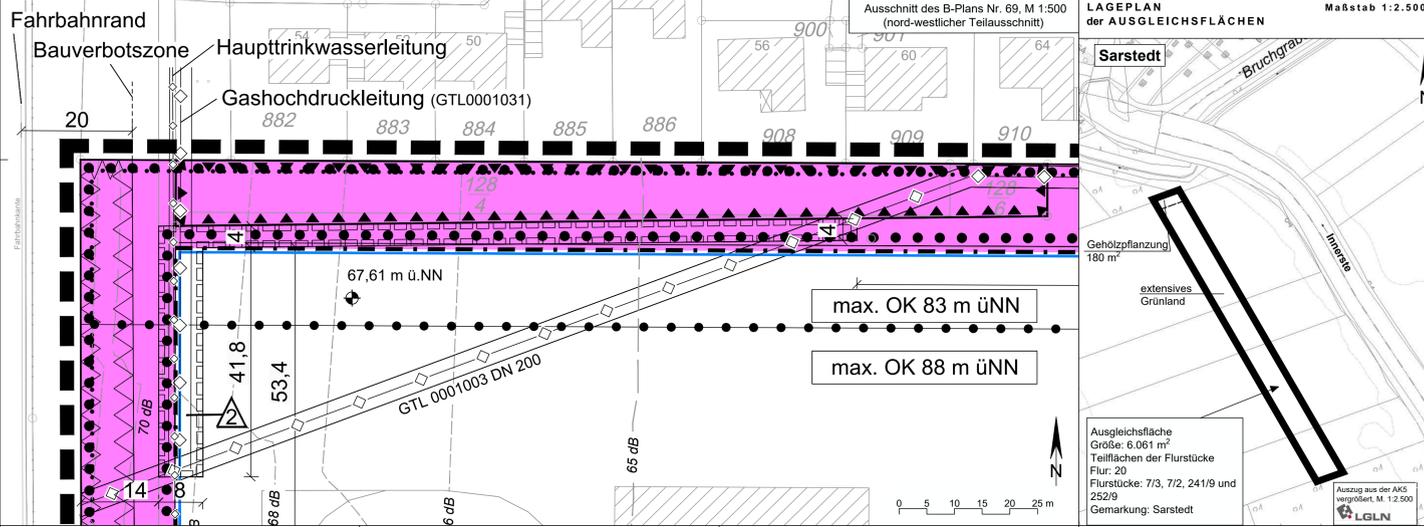
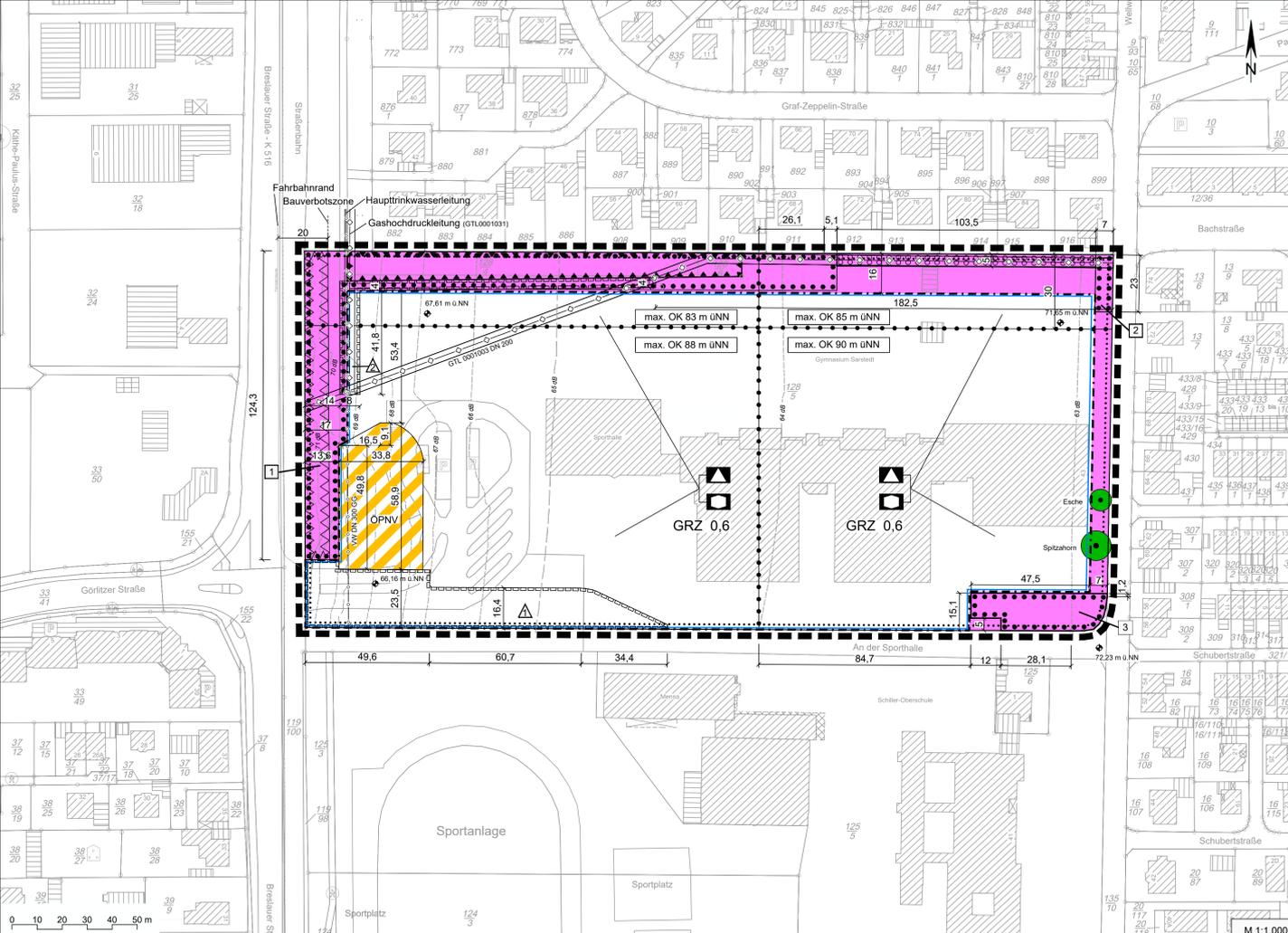
Bürgermeisterin

# 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

- 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. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Bauteile (wie z.B. Schornsteine und Entlüftungsanlagen). Aufgeständerte Photovoltaikanlagen gelten nicht als untergeordnete Bauteile.
- 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 Geltungsbereiches 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 bepflanzen Erdwalls im Nordwesten des Geltungsbereiches 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: Haselnuss (Corylus avellana), Hundrose (Rosa canina), Liguster (Ligustrum vulgare), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Steinweissel (Prunus mahaleb), Weißdorn (Crataegus laevigata, C. monogyna).
- 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.
- 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 (Schubertia pinnatifida), 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.
- Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein freiwachsender, höhengestuftes 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 Ziergeholzarten (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 pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze durch die gleiche Art oder eine Art aus der Pflanzliste 1 zu ersetzen.
- Für Stellplatzanlagen innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit 3 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

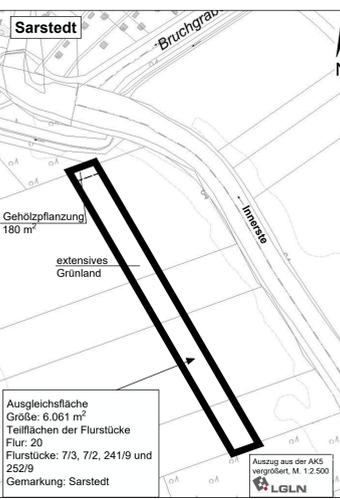
# Fortsetzung: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Überführung zu schützen. Die anzupflanzenden Gehölze sind in der Folge dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch die gleiche Art zu ersetzen.
- Auf den extern liegenden Flurstücken 712, 713, 241/9 und 252/9, Flur 20, Gemarkung Sarstedt werden in einer Größe von insgesamt 5.836 m<sup>2</sup> die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt:
- Auf einer Fläche von 5.656 m<sup>2</sup> ist ein artenreiches Extensivgrünland anzulegen.
- Auf einer Fläche von 180 m<sup>2</sup> ist an der Nordgrenze der Kompensationsfläche eine Gehölzpflanzung mit mindestens 30 Gehölzen wahlweise aus der Pflanzliste 3 anzulegen. Bei Beweidung des Extensivgrünlandes ist die ungestörte Vegetationsentwicklung der Gehölzpflanzung durch geeignete Maßnahmen (Einzäunung) sicherzustellen.
- Die Anpflanzungsmaßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind spätestens in der nächsten, auf den Beginn der Baumabnahme 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.
- Die Maßnahmen der textlichen Festsetzungen Nr. 5 und Nr. 7 sind Bestandteil der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.
- Die Geh- und Fahrrechte auf den Flächen mit der Zuordnungsziffer [1] sind zu Gunsten der Allgemeinheit einzuräumen.
- Die Leitungsrechte auf den Flächen mit der Zuordnungsziffer [2] sind zu Gunsten des Gasversorgers (Avacon) einzuräumen.
- Innerhalb der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sind Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen), sonstige baulichen Anlagen (wie Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Zufahrten) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs (z.B. Regenrückhaltebecken) unzulässig.
- Innerhalb der Fläche für Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein Erdwall in einer Höhe von mindestens 70,6 m üNN anzulegen, entsprechend einer Höhe von 3 m über der Oberfläche des gewachsenen Geländes.
- Die zeichnerisch festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpiegel L<sub>a</sub> 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 Schutzbefürden im Nachtzeitraum aufweisen, zur Auslegung der Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R<sub>w,ges</sub> zugrunde zu legen.
- Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R<sub>w,ges</sub> sind in der Pflanzliste 1, die i. S. der DIN 4109 kein erhöhtes Schutzbefürden im Nachtzeitraum aufweisen, ergibt sich aus den maßgeblichen Außenlärmpiegeln L<sub>a</sub> unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung (6) der DIN 4109-1 (Fassung 01 / 2018) wie folgt:  
R<sub>w,ges</sub> = L<sub>a</sub> + K<sub>Raumart</sub>  
Dabei ist:  
K<sub>Raumart</sub> = 30 dB für Unterrichtsräume und Ähnliches;  
K<sub>Raumart</sub> = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;  
L<sub>a</sub> der maßgebliche Außenpegel  
Mindestens einzuhalten sind:  
R<sub>w,ges</sub> = 30 dB für Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

# Fortsetzung: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R<sub>w,ges</sub> sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gemessenen gesamten Außenfläche eines Raumes S<sub>0</sub> zur Grundfläche des Raumes S<sub>0</sub> nach DIN 4109-2 (Fassung 01 / 2018), Gleichung (32) mit dem Korrekturfaktor K<sub>0</sub> nach Gleichung (33) zu korrigieren. Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 ("Schallschutz im Hochbau-Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen", Januar 2018, Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.
- Von den Festsetzungen des vorhergehenden Punktes kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, das (bspw. durch Eigenabschirmung der Baukörper) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpiegel (gemäß DIN 4109-1, Fassung 01 / 2018) vorliegt. Die Anwendung des pauschalen Abzugs von 5 dB bei Schienenverkehrsgeräuschen nach 4.4.5.3 der DIN 4109-2 (Fassung 01 / 2018) ist hierbei unzulässig.
  - Zur Belüftung von Unterrichtsräumen sind bei maßgeblichen Außenlärmpiegeln L<sub>a</sub> > 65 dB schalldämpfende Lüftungssysteme erforderlich, die auch bei geschlossenen Fenstern für den notwendigen Luftwechsel sorgen. Die geforderte Luftschalldämmung der Außenbauteile darf dabei nicht unterschritten werden. Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH, vom 26.03.2021, Az: 551212547-B01
- ### LISTE DER GEHÖLZARTEN
- #### Pflanzliste 1
- |                          |   |
|--------------------------|---|
| Cornus alba*             | Weißer Hartriegel   |
| Cornus mas*              | Kornelkirsche   |
| Cornus sanguinea         | Roter Hartriegel  |
| Corylus avellana         | Haselnuss   |
| Euonymus europaeus       | Pflaflentüchchen  |
| Forsythia intermedia*    | Forsythie   |
| Kolkwitzie               | Kolkwitzie  |
| Ligustrum vulgare*       | Liguster  |
| Lonicera xylosteum       | Heckenkirsche   |
| Maius Hybr. 'Hillieri'   | Zierapfel 'Hillieri'  |
| Philadelphus coronarius* | Europäischer Pflefenstrauch   |
| Physocarpus opulifolius* | Blasenpflanze   |
| Sambucus nigra           | Schwarzer Holunder  |
| Sambucus racemosa*       | Trauben-Holunder  |
| Spiraea x vanhouttei*    | Prachtspiree  |
| Syringa vulgaris*        | In Sorten: Gemeiner Flieder 'A. an L. Späth' / 'M. Buchner' / Wolliger Schneeball |
| Viburnum lantana*        | In Sorten: 'Weigelle 'Eva Rathke' / 'Bristol Ruby'                                |
| Weigelia hybrid*         |   |
- Als Qualität der Gehölze für die Pflanzliste wird festgesetzt:  
- Sträucher, mind. 2 x verpflanzt, mind. 60 - 100 cm
- #### Pflanzliste 2
- |                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Laubbaume, mittel- bis kleinkronig: | Feldahorn 'Elsrijk'                                 |
| Acer campestre 'Elsrijk'            | Kegelförmiger Spitzahorn                            |
| Acer platanoides 'Cleveland'        | Felsenbirne 'Robin Hill'                            |
| Amelanchier arborea 'Robin Hill'    | In Sorten: Hainbuche 'Fastigiata', 'Frans Fontaine' |
| Carpinus betulus                    | Dreilappiger Apfel                                  |
| Eriolobus trilobatus                | Mehlbereere   |
| Sorbus aria 'Magnifica'             | Schwedische Mehlbeere                               |
| Sorbus intermedia 'Brouwers'        | 'Brouwers'  |
| Tilia cordata 'Rancho'              | Winterlinde 'Rancho'                                |

# LAGEPLAN DER AUSGLEICHSFLÄCHEN



# Fortsetzung: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - LISTE DER GEHÖLZARTEN

- Als Qualität der Gehölze für die Pflanzliste wird festgesetzt:  
- Hochstämme, STU mind. 18 - 20 cm
- ### Pflanzliste 3
- |   |                         |
|---|-------------------------|
| Laubsträucher:  | Roter Hartriegel        |
| Cornus sanguinea subsp. sanguinea oder subsp. hungarica | Haselnuss               |
| Corylus avellana  | Zweifloriger Weißdorn   |
| Crataegus laevigata                                     | Eingrifflicher Weißdorn |
| Euonymus europaeus                                      | Pflaflentüchchen        |
| Fraxinus alba   | Faulbaum                |
| Lonicera xylosteum                                      | Heckenkirsche           |
| Prunus spinosa  | Schlehe                 |
| Rhamnus catharticus                                     | Purgier-Kreuzdorn       |
| Ribes rubrum  | Rote Johannisbeere      |
| Ribes nigrum  | Schwarze Johannisbeere  |
| Ribes uva-crispa  | Stachelbeere            |
| Rosa canina   | Hundrose                |
| Sambucus nigra  | Schwarzer Holunder      |
| Sambucus racemosa                                       | Trauben-Holunder        |
| Salix cinerea   | Grau-Weide              |
| Salix purpurea  | Purpur-Weide            |
| Salix viminalis   | Korb-Weide              |
| Viburnum opulus   | Gewöhnlicher Schneeball |
- Als Qualitäten der Gehölze für die Pflanzliste wird festgesetzt:  
- Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm
- ### HINWEISE
- 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 ersiehbar und können von diesem bezogen werden. Auch können die relevanten Teile dieser Norm im Planungsamt eingesehen werden.
  - Denkmalschutz / Bodenschutzhäologie**  
Die §§ 10, 12-14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) sind zu beachten.
  - Bodenbeläge**  
Notwendige Bodenversiegelungen sind entsprechend § 9 Abs. 4 NBauO auszuführen.
  - 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.
  - Artenschutz**  
Im Rahmen von Rückschnitt-, Rodungs- und Abrissarbeiten sind die Verbote des besonderen Artenschutzes im gesamten Geltungsbereich zu beachten (§§ 39 und 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG).
  - Oberflächenwasser**  
Bei einer Neubebauung darf nicht mehr Niederschlagswasser vom Grundstück abfließen als vorher (§ 37 (1) Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes).  
Gegebenenfalls erforderliche Rückhalteeinrichtungen oder Versickerungsanlagen sind nach §§ 8-10 WHG bzw. § 46 WHG i.V.m. § 86 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

# Stadt Sarstedt Bebauungsplan Nr. 69 "Am Schulzentrum"

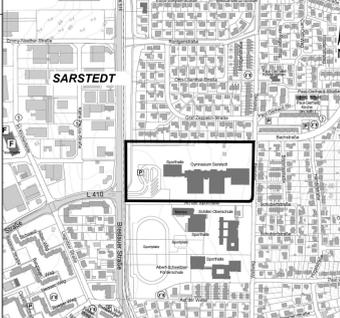
## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Maß der baulichen Nutzung**  
z.B. max. OK 83 m üNN maximale Oberkante baulicher Anlagen in Metern über Normal Null (üNN)  
GRZ 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
Baugrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf**  
Fläche für den Gemeinbedarf - Schule, Parkplätze  
Fläche für den Gemeinbedarf - sozialen, kulturellen, sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Parkplätze
- Verkehrsflächen**  
private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
- OPNV
- 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 [2]
- 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  
Zuordnungsziffer zur Kennzeichnung von zu erhaltenden Gehölzflächen, denen eine textliche Festsetzung zugeordnet ist
- Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 69  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes  
Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwahl)
- 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 Außenlärmpiegel L<sub>a</sub> in dB  
Umgrenzung der Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## 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) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191)
- Niedersächsische Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 732)
- Planzeicherverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)

## ÜBERSICHTSKARTE



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

# Stadt Sarstedt Bebauungsplan Nr. 69 "Am Schulzentrum"

## Urschrift

Planungsbüro SRL Weber • Spinozastraße 1 • 30625 Hannover  
Telefon: (0511) 85 65 840 • Fax: (0511) 85 65 899 • eMail: email@w-sb.de