

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung - BauVVO -)

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauVVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVVO)

0,8 Geschossflächenzahl als Höchstzahl
0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse
II als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt
FH 9,00 m Firsthöhe als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVVO)

offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

Fuß- und Radweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE
ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERREINIGUNG
SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN
UND SONSTIGE MASSNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL
ENTGEGENWIRKEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Absatz 6 BauGB)

Abfall

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünanlage, öffentlich

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten, je
Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig
(gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB).

2. Die durch FH festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen
beruht sich nach der Höhe eines jeden Punktes der
Oberkante des Dachfirsts bzw. der Attika über dem jeweils
nächstegelegenen Punkt der entsprechend der Tief-
bauplanung festgelegten Höhe der fertig ausgebauten
Verkehrsfläche. Bei Eckgrundstücken und gleichen
Entfernungen zur Verkehrsfläche gilt jeweils der
niedrigste Punkt der fertig ausgebauten Verkehrsfläche
als Bezugspunkt (gemäß §§ 16 (2) Nr.4 und
18 (1) BauVVO).

3. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen
überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen liegen, sind
Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten sowie
Einfriedlungen mit einer Höhe von über 1,20 m über der
angrenzenden fertig ausgebauten Verkehrsfläche unzulässig
(gemäß § 23 (5) BauVVO).

4. Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb
der überbaubaren Grundstücksflächen müssen zusätzlich zu
anderen rechtlichen Anforderungen auf mindestens 25 %
ihrer Fläche (abzüglich Dachaufbauten und Dachöffnungen,
Wintergärten und transparente Terrassenüberdachungen) mit
Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungs-
energie ausgestattet sein (gemäß § 9 (1) Nr. 23b BauGB).

5. Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit es nicht als
Brauchwasser verwendet wird, auf den jeweiligen Grund-
stücken zu versickern (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

6. Innerhalb der WA-Gebiete ist je Baugrundstück ein standort-
heimischer Laubbaum 1. oder 2. Größenordnung oder
alternativ ein Obstbaum als Hochstamm mit einem Stamm-
umfang von mindestens 14 - 16 cm, gemessen in 1 m Höhe
über dem Boden, einschließlich Baumverankerung anzu-
pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in
gleicher Stückzahl zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und
b BauGB).

7. Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen ist eine, zweireihige Pflanzung aus
standortheimischen Sträuchern anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten
und bei Abgängigkeit in gleicher Art, Menge und Qualität zu
ersetzen.
Der Reihenabstand muss 1,0 m und der Abstand der Pflanzen
untereinander in den Reihen jeweils 1,5 m betragen. Die Sträucher
sind als zweimal verpflanzte Gehölze, Höhe 60 - 100 cm, zu
pflanzen.
Höhervachsende Straucharten sind in die dem Baugebiet
zugewandte Pflanzreihe zu setzen gemäß § 9 (1) Nr. 25a und
b BauGB).

8. Innerhalb der Grünflächen sind vollständig standortheimische
Gehölze (Sträucher und Bäume 1. und 2. Größenordnung)
anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in
gleicher Art, Menge und Qualität zu ersetzen.
Die Pflanz- und Reihenabstände müssen jeweils 1,5 m betragen.
Sträucher sind als zweimal verpflanzte Gehölze, Höhe 60 - 100 cm,
und Baumarten als Heister, zweimal verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm,
zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher
Stückzahl zu ersetzen.
Der Anteil der Sträucher muss dabei 95 % und der Anteil der Bäume
insgesamt 5 % der erforderlichen Gesamt-Stückzahlen betragen.
(gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

9. Anpflanzungen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes
werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen in die
Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in den
Baugebieten und der Verkehrsfläche dieses Bebauungsplanes
seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind
innerhalb der Baugebiete durch den jeweiligen Grundstückse-
igentümer spätestens in der überlappenden auf den Beginn der
Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April)
durchzuführen. Anpflanzungen in Grünflächen sind durch die Stadt
Sarstedt spätestens in der auf den Abschluss der öffentlichen
Baumaßnahmen folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April)
durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich
Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Giften
Nr. 4 „Berliner Straße Ost“ der Stadt Sarstedt.

§ 2 Dachneigung, Dachform
Es sind Dächer mit Dachneigungen von maximal 45° zulässig.

§ 3 Dachfarbe
Die Dacheindeckung darf nicht lichtreflektierend und nicht glänzend
sein und muss in der Farbe rot bis braun bzw. grau bis anthrazit
erfolgen. Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppe, Balkone,
sonstige Vorbauten und andere vorstehende Gebäudeteile, wenn diese
Vorbauten und Gebäudeteile insgesamt nicht mehr als ein Drittel der
Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, begrünte
Dächer, Nebenanlagen einschließlich Solar-/Photovoltaikanlagen,
Carports, Flachdachgaragen, Wintergärten und
Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen. Den
Farbraum bildet die Übersichtskarte RAL - F2 zum Farbregister RAL
840 HR mit folgenden Farben:
aus der - Farbreihe Rot - die Farben
RAL 3000 Feuerrot
RAL 3002 Karmesinrot
RAL 3003 Rubinrot
RAL 3013 Tomatenrot
RAL 3016 Korallenrot
aus der - Farbreihe Braun - die Farben
RAL 8004 Kupferbraun
RAL 8012 Rotbraun
RAL 8015 Kastanienbraun
aus der Farbreihe - Grau - die Farben
RAL 7011 Eisengrau
RAL 7012 Basaltgrau
RAL 7015 Schiefergrau
RAL 7016 Anthrazitgrau
RAL 7021 Schwarzgrau
RAL 7024 Graphitgrau
Zwischentöne sind zulässig.

§ 4 Einfriedlungen
Einfriedlungen innerhalb von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a
BauGB sind nur als Hecken aus lebenden Laubgehölzen sowie als
transparente Zäune wie Maschendrahtzäune und Knotengeflechtzäune
zulässig. Innerhalb von nicht überbaubaren Flächen, die zwischen
überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen liegen, sind Hecken in
einer Höhe von über 1,20 m über der angrenzenden fertig
ausgebauten Verkehrsfläche unzulässig

§ 5 Freileitungen
Freileitungen sind unzulässig, soweit sie nicht unter den § 1 (2) Nr. 3
NBauO fallen.

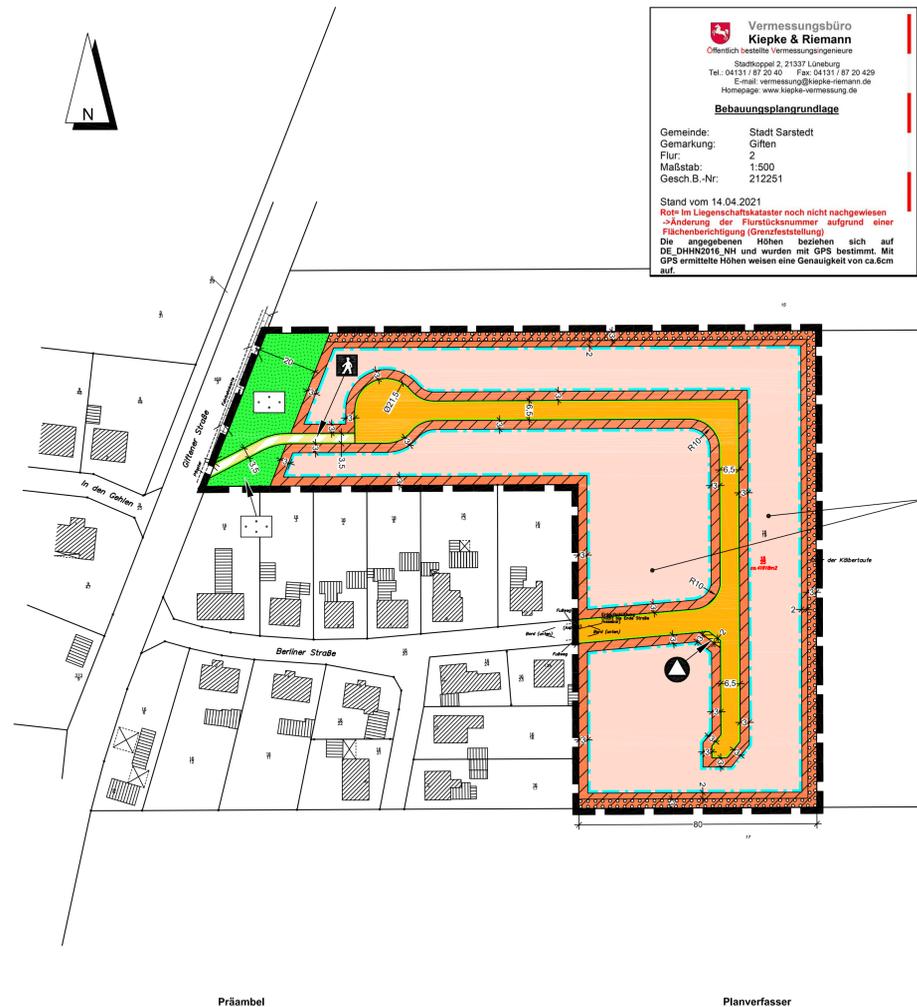
§ 6 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne des § 90 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser
Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer
Geldbuße von bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

HINWEISE

1. Gemäß § 9 (2) NBauO sind auf den Baugrundstücken so genannte
Schottergärten unzulässig, Nachrichtlich gemäß § 9 (2) NBauO: Die
nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen
sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich
sind.

2. Nachrichtlich gemäß § 9 (4) NBauO: Stellplätze, deren Zu- und
Abfahrten und Fahrgassen sowie die Zu- und Abfahrten von
Garagen dürfen, wenn die Versickerung des Niederschlagswassers
nicht auf andere Weise ermöglicht wird, nur eine Befestigung haben,
durch die das Niederschlagswasser mindestens zum
überwiegenden Teil versickern kann. Satz 1 gilt nicht, soweit die
Flächen für das Warten von Kraftfahrzeugen oder ähnliche Arbeiten,
die das Grundwasser verunreinigen können, genutzt werden.

3. Die Nutzung anfallenden Regenwassers als Brauchwasser wird
empfohlen.



Präambel, Planverfasser, Satzungsbeschluss

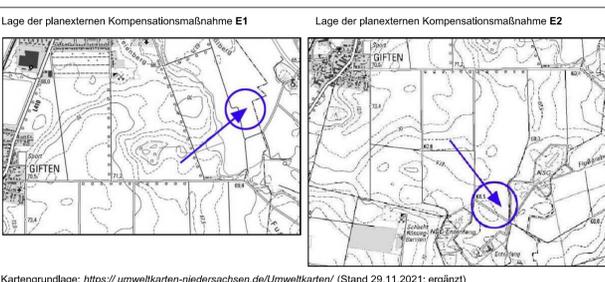
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
Hannover im April 2021
BÜRO KELLER
Büro für architektonische Planung
Löhnerstraße 12, 30559 Hannover
Telefon (051) 122931, Fax (051) 122932

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am
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
ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom
bis
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgesetzt.
Sarstedt, den
Siegel
Bürgermeisterin

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am
dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit
Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten
Auslegungszeit, gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am
ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom
bis
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgesetzt.
Sarstedt, den
Siegel
Bürgermeisterin

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich
bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom
14.04.2021).
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.
Lüneburg, den
Siegel
(Unterschrift)

Vermessungsbüro Kiepke & Riemann
Öffentlich bestellte Vermessungsgesellschaft
Siedtstraße 2, 21337 Lüneburg
Tel.: 04131 / 87 20 40 Fax: 04131 / 87 20 429
E-Mail: vermessung@kiepke-riemann.de
Homepage: www.kiepke-vermessung.de
Bebauungsplangrundlage
Gemeinde: Stadt Sarstedt
Gemarkung: Giften
Flur: 2
Maßstab: 1:500
Gesch.B.-Nr.: 212251
Stand vom 14.04.2021
Rote im Liegenschaftskataster noch nicht nachgewiesen
-> Änderung der Flurstücknummer aufgrund einer
Flächenberichtigung (Grenzfeststellung)
Die angegebenen Höhen beziehen sich auf
DE_DHN2016_NH und wurden mit GPS bestimmt. Mit
GPS ermittelte Höhen weisen eine Genauigkeit von ca.6cm
auf.



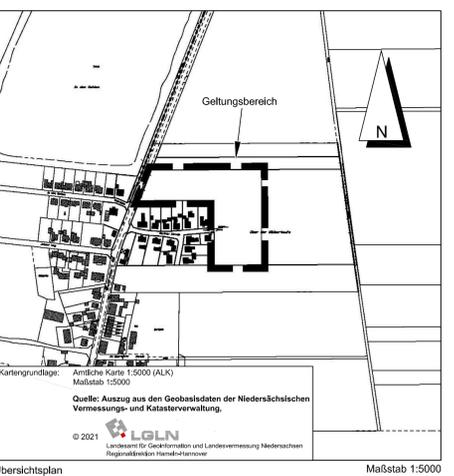
Kartellengrundlage: https://umweltkarten-niedersachsen.de/umweltkarten/ (Stand 29.11.2021; ergänzt)

WA
0,8 0,4
II
ED
FH 9,00 m

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE



Gesetzesbezüge
Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634)
in der zuletzt geltenden Fassung am 20.7.2022
Bauutzungsverordnung (BauVVO) vom 24.11.2017 (BGBl. I
Seite 3786 in der zuletzt geltenden Fassung vom 14.6.2021
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der
Bekanntmachung vom 3.4.2012 (Nds. GVBl. 2012, Seite 46) in
der zuletzt geltenden Fassung vom 10.11.2021
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) in der zuletzt
geltenden Fassung vom 23.3.2022
Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990
(BGBl. I Seite 58) in der zuletzt geltenden Fassung vom
14.6.2021



Übersichtspln, Maßstab 1:5000

SARSTEDT
OT GIFTEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 4
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

BERLINER STRAßE
OST

BAUGESETZBUCH 2017, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 2017,
PLANZEICHENERORDNUNG 1990,
NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2012,
NIEDERSÄCHSISCHES KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZ 2010
IN DER JEWELNS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHNINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

Table with 4 columns: gemäß § 3 (1) BauGB, gemäß § 4 (1) BauGB, gemäß § 3 (2) BauGB, gemäß § 4 (2) BauGB, bearbeitet am: 04.04.2021 / ODE / BAU, bearbeitet am: 01.11.2022 / ODE / BAU