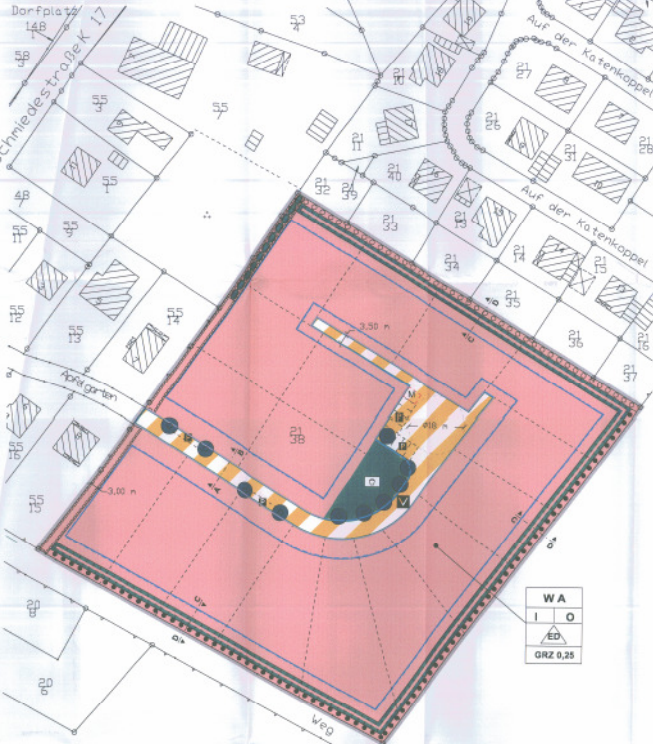


PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:500



STRASSEN - GELÄNDESCHNITTE 1:100



Legende:
 KFZ = Kraftfahrzeuge
 F = Fußgänger
 K = Kriechweg
 S = Schutzstreifen

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die BauVO 1990

FESTSETZUNGEN

- Grenze des städtischen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB
- WA** Allgemeine Wohngebiete § 9 (1) 1. BauGB u. § 12 (1) BauGB
- GRZ 0,25** Grünflächen § 9 (1) 1. BauGB u. § 18 BauGB
- I** Zeit der Holzbochse als Höhegrenze § 9 (1) 1. BauGB u. § 22 BauGB
- ED** Öffne Flächen § 9 (1) 2. BauGB u. § 22 BauGB
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 9 (1) 2. BauGB u. § 18 BauGB
- Baugrenzen § 9 (1) 2. BauGB u. § 22 BauGB
- Sträßengrenzen § 9 (1) 1. BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 4. BauGB Zweckbestimmung
- Öffentliche Plätze
- Verkehrswege
- Öffentliche Plätze
- Grünflächen (öffentlich) § 9 (1) 1. BauGB Zweckbestimmung
- Spieleplätze
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 2. BauGB Maßnahmen: Kriechstreifen
- Mit Liegenschaften zu bebauende Flächen § 9 (1) 2. BauGB
- Nutzungsbegrenzung: Misch- oder Einzelgebäudestraße, Schwegel, Seiten der Einzelgebäudestraße, Gemeindefläche
- Umgrenzung von Flächen für Gemeindeflächen § 9 (1) 2. BauGB Zweckbestimmung
- Mittelpunktsymbole
- Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) 25 (4) BauGB
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 (4) BauGB hier: Anlage eines Knicks
- Die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 (4) BauGB hier: Erhaltung eines Gehölzstreifens

- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (6) BauGB**
- Zu errichtende Knicks § 18 i. V. m. BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Vorhandene Flurstücksummern
- Geplante Flurstücksgrenzen
- Bühnenflächen mit Schiebemaßung
- Mehrfachen in Metern
- Durchmesser des Wasserteiles
- Nutzungsformen

TEXT-TEIL B

A) FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB

- 1. MINDESTGRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE § 9 (1) 3. BauGB**
 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt für Einzelhäuser 700 m² für Doppelhäuser 350 m² je Hausanteil.
- 2. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN § 9 (1) 6. BauGB**
 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohnhäusern ist bei Doppelhäusern auf 1 Wohnung, Doppelhaushäuser bei Einzelhäusern auf 2 Wohnungen begrenzt.
- 3. REGELUNG DER WASSERANLIESSEN § 9 (1) 16. BauGB**
 Die Oberflächenwasser der Baugrundstücke ist nach ATV A 138 durch Vorflutentwässerungen (Flächenentwässerung, Muldenentwässerung, Regen- und Regenwasserleitung oder Regenwasserleitung) abzuleiten. Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird über die Kanalisation abgeleitet.
- 4. GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 18. BauGB**
 Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Spielplätze" soll naturnah gestaltet werden. Bei der Zweckbestimmung sollen nur heimische und standorttypische Arten verwendet werden. Gleichzeit ist die Verwendung giftiger Pflanzen zu vermeiden.
- 5. FLÄCHEN FÜR BÄUMEN UND STRÄUCHERN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) 25. BauGB**
 Kriechstreifen
 Die Knicks sind mit einem 3 m breiten Kriechstreifen zu säumen, um schädigende Einflüsse auf die Knicks zu vermeiden. Auf diesem Schutzstreifen dürfen keine isolierten Anlagen errichtet werden. Diese Schutzstreifen sollen die Funktion eines isoliert und geschützten Baumes erfüllen und sind weniger intensiv als die Gartenflächen zu umheuern. Erhalten sind maximal 2 Jähr eine Meter.

6. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) 25. BauGB

- 6.1. PFLANZUNG VON BÄUMEN AN DER ERSCHLIEßUNGSSTRASSE**
 Zur Erhöhung der Erschließungsstraße in der Landschaft sind entlang der Straße einige Straßenbäume (z.B. Sorbus aucuparia - Ebenesche) zu pflanzen. Diese ist mindestens folgende Qualität zu verwenden: H: 3er, BU: 12-14. Die Pflanzflächen für die Bäume sollen mindestens 8m² betragen.
- 6.2. NACHPFLANZUNGSBEDÜRFTIGKEIT FÜR GEHÖLZSTREIFEN**
 Für den Bereich der Wegstreifen verbleibender Gehölzbestände gilt ein Hauptprinzip: An dieser Stelle ist bereits ein lückiger Gehölzbestand vorhanden. Dieser soll erhalten werden. Zusätzlich soll eine ergänzende Bepflanzung vorgenommen werden. Diese sind lediglich für nicht-strukturelle Gehölze in der Qualität: L1R: 2/3 Tr., H: 70-80 zu verwenden.

6.3. PFLANZUNG VON MINDESTENS 2 OBSTÄUMEN PRO GRÜNDSTÜCK

Auf jedem Grundstück sind mindestens 2 Obstbäume zu pflanzen. Diese ist ein Regional- und Laubbäume der Vorkategorie zu pflanzen.

6.4. NEUANLAGE EINES KNICKS

Der zu errichtende Knick soll eine Höhe von 0,8 m bis 1,0 m und eine Breite von 0,2 m bis 0,3 m am Knickfuß haben. Die Knickpflanzung ist zweifach zu errichten. Die Pflanzabstände in der Reihe sollen 1,0 m und zwischen den Reihen 0,8 m betragen. Es sollen nur heimische und standorttypische Arten zur Verwendung kommen. Zum Baugrundstück ist ein 3,0 m breiter Schutzstreifen herzustellen (siehe Teilplan 5).

B) FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB

- 1. BESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (4) BauGB**
 - 1.1. DACHNEIGUNGEN**
 1.1.1 DACHNEIGUNGEN
 Für Hauptgebäude sind Dächer mit Neigungen von 10° bis 91° zulässig. Für Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig.
 - 1.2. DACHFORMEN**
 Für Hauptgebäude sind nur Sattel-, Waln- und Krüppeldachformen zulässig.
 - 1.3. MÜLLERFÄßSAMMELPLATZ**
 Der Müllgefäßsammler darf nur als kleiner Platz für die Sammlung von Einweggeschäften zu den Abfallbehältern gestaltet werden. Eine ständige Einrichtung von Containern, Plätzen o.ä. ist nicht zulässig.
- 2. BESTALTUNG DER UMGEBUNGSEINRICHTUNGEN § 9 (4) BauGB**
 - 2.1. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN**
 Die öffentlichen Verkehrsflächen sind mit hochwertigen Materialien (Pflaster, Kieser) o.ä. zu belegen.
 - 2.2. PRIVATE ZUFahrTEN UND STELLPLATZE**
 Die privaten Zufahrten und Stellplätze sind mit weissen- und lichtreflektierenden Materialien (Pflaster, Kieser mit weissenpartigen, Harzstrichsteinen o.ä.) zu belegen.

C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (6) BauGB

- 1. ERHALTUNG VON KNICKS § 18 i. V. m. BauGB**
 Der vorhandene Knick ist in seiner bauplanmäßigen Funktion zu erhalten und soll alle 10-12 Jahre "auf den Block gesetzt" werden. Beim Teil der Block gesetzt wird das gesamte Grundstück umstrukturiert. Über die Oberfläche vollständig zurückzubauen. Dabei können ggf. einzelne Überbleibsel gestrichelt werden. Nach Möglichkeit sollen die gesamte Knicks in einem Arbeitsgang abgebrochen werden. Damit der Landschaftsbau nicht einen Charakter in der neuen Landschaft wiederherstellen kann. Umstrukturiert zu vermeiden ist eine "Unterflutung" bzw. "Unterflutung" von Gehirnen und Zägelsteinen in den Knicks, die dies zu einer Verfestigung führen kann. Als Grundfläche für die Knicks wird ein Streifen von 2 m Breite angesetzt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindeverwaltung vom 17.08.1990. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Auslegung an der Bauamtsmischtafel vom 07.09.1990 bis zum 20.09.1990 erfolgt.
2. Die Kostengünstige Bürgerentscheidung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 10.02.2000 durchgeführt.
3. Die von der Planung beauftragten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.03.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindeverwaltung hat am 10.02.2000 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.02.2000 bis zum 18.04.2000 während der Sperrstunden nach § 2 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anträge während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 29.02.2000 bis zum 18.03.2000 durch Auslegung öffentlich bekannt gemacht.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung sind am 10.02.2000 in der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme der Bürgerinnen und Bürger ausgestellt. Die Einsichtnahme ist bis zum 10.02.2000 möglich.
7. Die Gemeindeverwaltung hat die vorgeschriebenen Anzeigen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.12.2000 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Gemeindeverwaltung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 27.12.2000 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss genehmigt.
9. Die Satzung ist mit dem Datum 28.03.2001 in Kraft getreten.
10. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindeverwaltung und die Satzung, die der Plan auf Dauer während der Sperrstunden von allen Interessierten ausliegen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilend vom 08.04.2001 bis zum 18.04.2001 schriftlich bekannt gemacht werden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Veränderung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Maßnahmen zur Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 21 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einwendungen geltend zu machen und die Erörterung dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen werden. Auf die Befreiungen des § 4 Abs. 3 BauGB wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem Datum 18.04.2001 in Kraft getreten.

SATZUNG DER GEMEINDE SAHMS ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3a

GEBIET: SÜDDÖBLICH DER SCHMIEDESTRASSE / RÜCKWÄRTIGER TEIL DES APFELGARTENS

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindeverwaltung vom 07.12.2000 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3a für das Gebiet "Süddöblach der Schmiedestraße / rückwärtiger Teil des Apfelgartens", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

ÜBERSICHTSPLAN 1:25000



GEMEINDE SAHMS
 BEBAUUNGSPLAN NR. 3a

Herbert & Partner, Architekturbüro, Belegplatz 1, D-37083 Hannover, Tel. 0511-3611-100