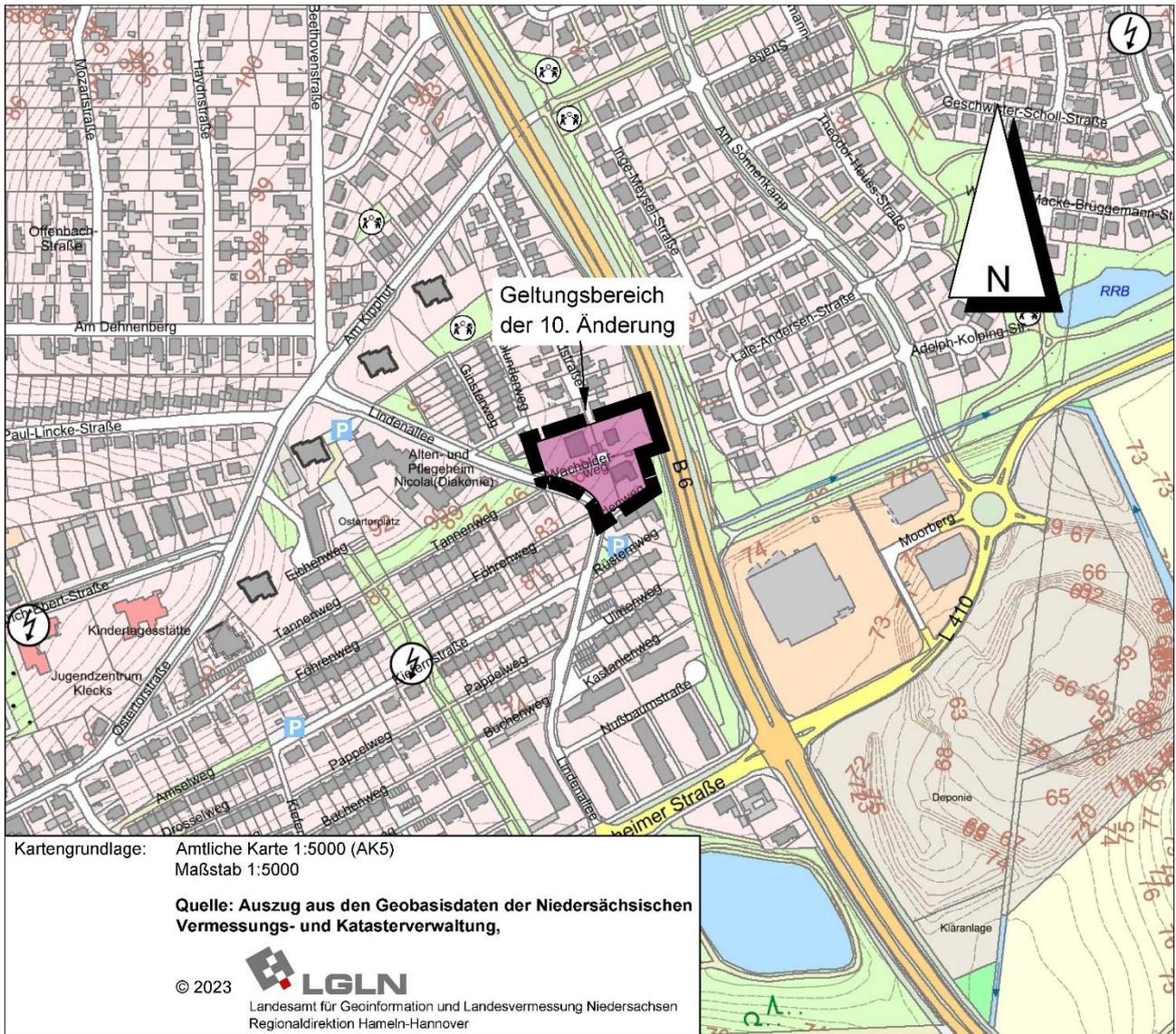


# BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß §§ 13a i.V.m. 3 (2), 4 (2) BauGB		
21.12.2023			

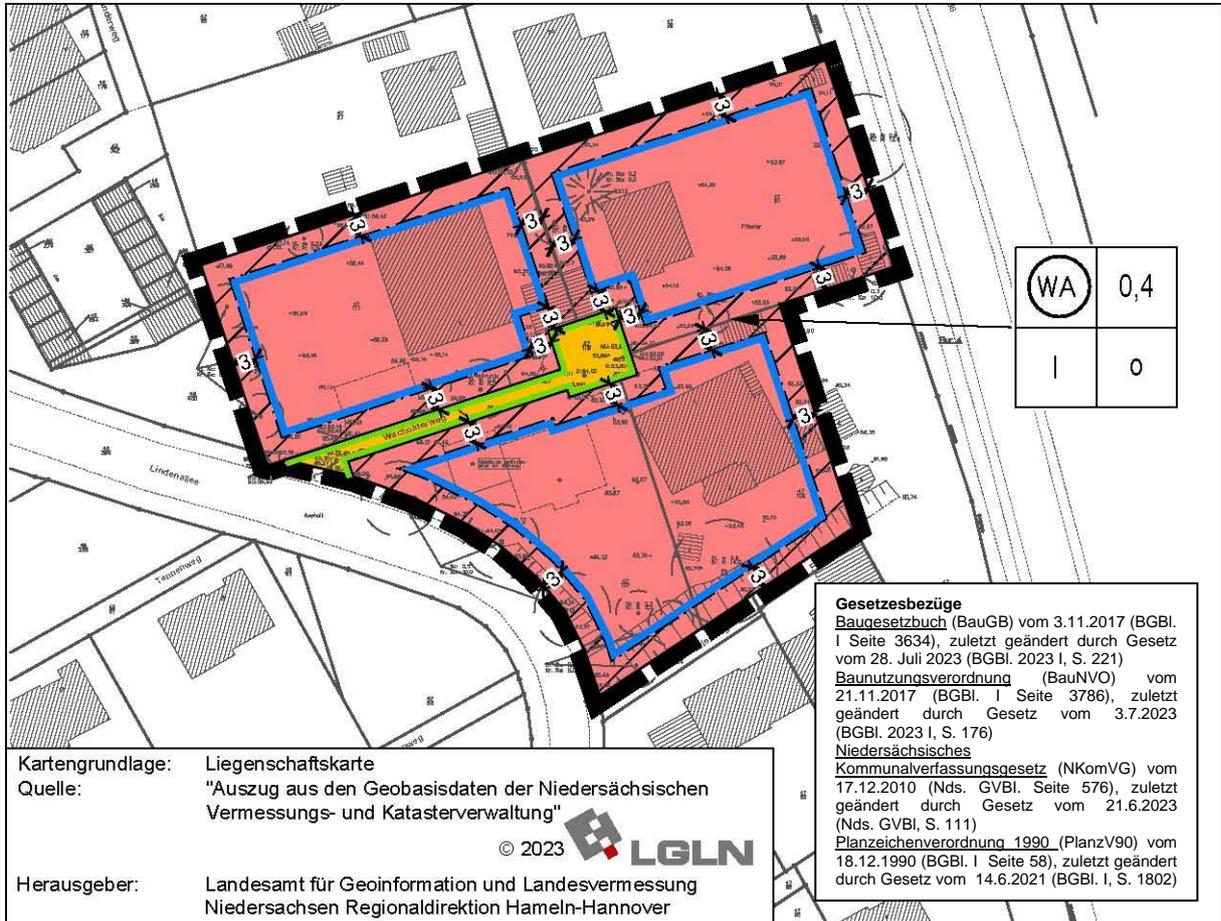
STADT SARSTEDT

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „HOHER KAMP“, 10. ÄNDERUNG



BÜRO KELLER LOTHINGER STRAßE 15 30559 HANNOVER

## Bebauungsplan Nr. 1 „Hoher Kamp“, 10. Änderung



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,  
 §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - )



Allgemeine Wohngebiete  
 (§ 4 BauNVO)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

I als Mindest- und Höchstmaß

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

O offene Bauweise



Baugrenze

**VERKEHRSFLÄCHEN**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen

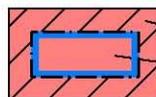


Straßenbegrenzungslinie,  
 auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**SONSTIGE PLANZEICHEN**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes  
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)



nicht überbaubare Fläche  
 bebaubare Fläche

## TEXTLICHE FESTSETZUNG

Das zu bewertende Schalldämmmaß  $R'$  der Umfassungsbauteile muss mindestens 45 dB betragen (gemäß § (1) Nr. 24 BauGB).

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I, S. 221) und des § 58 (2) des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.6.2023 (Nds. GVBl. S. 111), hat der Rat der Stadt Sarstedt diese 10. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 „Hoher Kamp“, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Sarstedt, den

Siegel

Bürgermeisterin

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Sarstedt, den

Siegel

Bürgermeisterin

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab 1:1000  
Gemarkung: Sarstedt Flur: 5

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

© 2023



Landesamt für Geoinformation  
und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Antragsnummer: 234247, Stand vom 27.9.2023).  
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Siegel

.....  
(Unterschrift)

**Planverfasser**

Der Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Hannover im Oktober 2023

**BÜRO KELLER**  
Büro für städtebauliche Planung  
30559 Hannover Lothringer Straße 15  
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Sarstedt, den

Bürgermeisterin

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt hat die 10. Änderung des Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sarstedt, den

Siegel

Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss der 10. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Sarstedt, den

Siegel

Bürgermeisterin

**Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften**

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 10. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Sarstedt, den

Bürgermeisterin

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und gemäß §§ 13a und 13 (2) Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sarstedt, den

Siegel

Bürgermeisterin

Anmerkung: \*) Nichtzutreffendes streichen

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9 „Hoher Kamp“, 10. Änderung**

### **1. Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes**

#### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Sarstedt hat die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hoher Kamp“ beschlossen.

#### 1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Südosten der Kernstadt Sarstedt östlich der Lindenallee und um den Wacholderweg. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1 : 5.000 dargestellt.

### **2. Planungsvorgaben**

#### 2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sarstedt weist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche aus. Die Bebauungsplanänderung kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

#### 2.2 Bebauungsplan, bisherige Fassung

Der ursprüngliche Bebauungsplan in der Fassung der für diesen Bereich geltenden 2. Änderung beinhaltet für den vorliegenden 10. Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet, das in offener Bauweise bei einer Grund- und Geschossflächenzahl von jeweils 0,3 eingeschossig zuzüglich einem so genannten Taluntergeschoss bebaut werden darf. Die überbaubaren Flächen sind verhältnismäßig eng gefasst. Der Bereich wird durch eine Stichstraße, dem Wacholderweg, erschlossen, der in einem kleinen Wendeplatz endet. Textlich wird mit Ausnahme für den Bereich nordwestlich des Wendeplatzes bestimmt, dass das zu bewertende Schalldämmmaß  $R'$  der Umfassungsbauteile zum Schutz gegen Verkehrslärm, der von der östlich benachbarten Bundesstraße 6 ausgeht, mindestens 45 dB betragen soll.

Die späteren Änderungen des Bebauungsplanes betreffen nicht den Geltungsbereich dieser 10. Änderung.

Ein Auszug aus der 2. Änderung wird im Folgenden dargestellt.

#### 2.3 Natur und Landschaft

Es handelt sich um ein baulich sehr intensiv genutztes Wohngebiet, das mit Reihenhäusern bestanden ist. Die Freiflächen werden gärtnerisch sowie durch gartentypische bauliche Nebenanlagen intensiv genutzt. Besonders wertvoller Bewuchs ist nicht vorhanden.

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hildesheim trifft keine besonderen Aussagen für den vorliegenden Planbereich.

**Auszug aus der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Hoher Kamp“  
verkleinert aus M 1 : 1.000**



**3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)**

Durch Aufweitung der überbaubaren Flächen sollen die Möglichkeiten, bauliche Anlagen auf den Grundstücken zu verteilen, erweitert werden. Durch eine Erhöhung der Grundflächenzahl von bislang 0,3 um 0,1 auf zukünftig 0,4 kann eine entsprechend flächensparender Bebauung ermöglicht werden.

Die bislang festgesetzte Geschossflächenzahl ist heute nicht mehr erforderlich, weil Flächen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, nicht mehr bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzuberechnen sind. Das bedeutet, dass eine Geschossflächenzahl bei eingeschossiger Bebauung überflüssig ist.

Das bisherige Taluntergeschoss wird nicht mehr festgesetzt, da es sich nach heutiger Lesart dabei um einen unbestimmten Rechtsbegriff handelt. Ein Untergeschoss ist nach den Maßgaben der Niedersächsischen Bauordnung auch ohnedies in einem bestimmten Maß zulässig, ohne dass es als weiteres und damit unzulässiges Vollgeschoss gilt.

Die textliche Festsetzung zum Schutz gegen Verkehrslärm wird sinngemäß aus der bisherigen Planfassung übernommen.

Die Bebauungsplanänderung steht im Zusammenhang mit der Innenentwicklung Sarstedts im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass eine zusätzlich zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB erreichen würde, festgesetzt wird. Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Belange des Artenschutzes oder Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten. Die Bebauungsplanänderung kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

#### **4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen**

##### 4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplans nicht bekannt.

##### 4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

##### 4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches mit Elektrizität, Gas und Wasser ist bereits gesichert.

Die Löschwasserversorgung muss entsprechend den einschlägigen Richtlinien sichergestellt sein.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 10. Änderung (gemäß § 13a BauGB des Bebauungsplanes Nr. 1

„Hoher Kamp“

vom bis einschließlich

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Stadt Sarstedt beschlossen. Sarstedt, den

Siegel

Bürgermeisterin