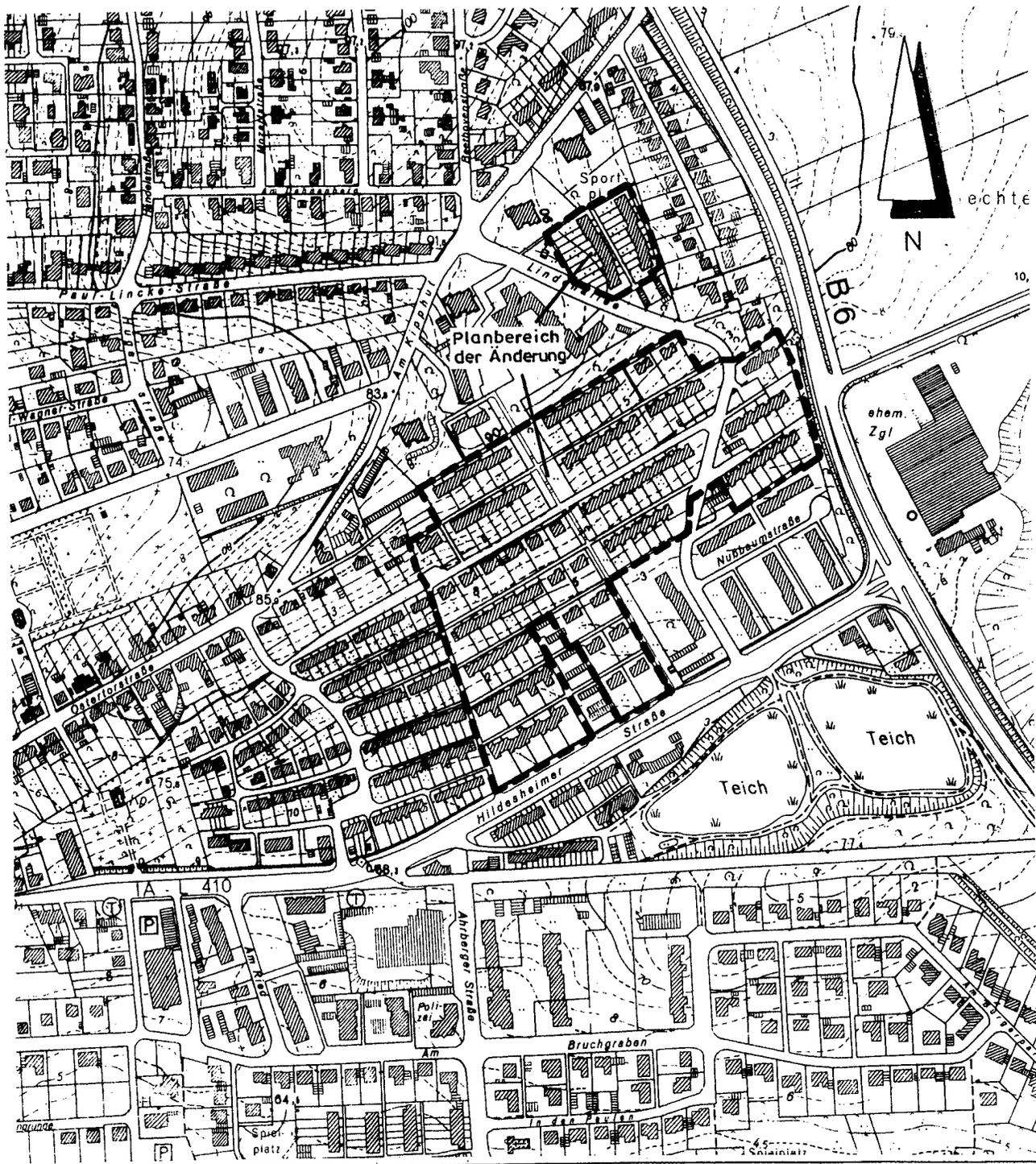


BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung: 21.3.1996	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	erneut gem. § 3 (2) BauGB
	gem. § 10 BauGB	gem. § 11 BauGB	gem. § 12 BauGB

STADT SARSTEDT BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "HOHER KAMP" 3. ÄNDERUNG



Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Hildesheim

Aktenzeichen: A 2318 Hildesheim, 28.11.1990

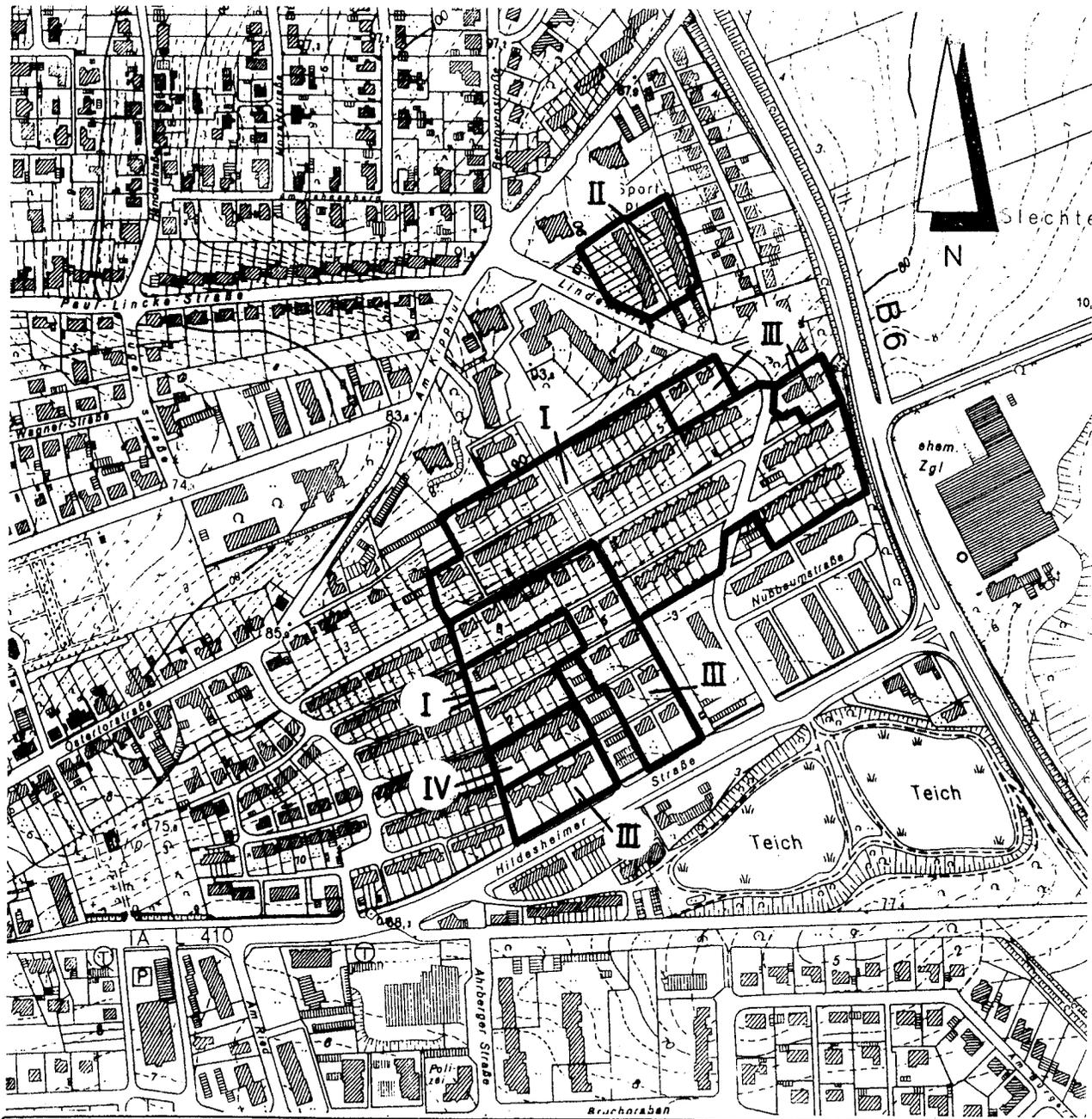
BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

Bebauungsplan Nr. 1 "Hoher Kamp", 3. Änderung

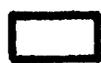
Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb der in der folgenden Karte im Maßstab 1:5.000 durch I gekennzeichneten Flächen dürfen gemäß § 31 (1) BauGB als Ausnahme eingeschossige und maximal 2,50 m breite Windfänge die jeweils nördliche Baugrenze einer überbaubaren Fläche bzw. die von der Bebauung freizuhaltende Fläche um maximal 2 m überschreiten.
2. Innerhalb der in der folgenden Karte im Maßstab 1:5.000 durch I gekennzeichneten Flächen dürfen gemäß § 31 (1) BauGB als Ausnahme je Grundstück eine nicht begehbare Terrassenüberdachung oder ein eingeschossiger Wintergarten die jeweils südliche Baugrenze einer überbaubaren Fläche soweit überschreiten, daß sie maximal 4 m über die Kante des Hauptgebäudes auf dem jeweils benachbarten Grundstück hinausragen. Sie dürfen jeweils nicht breiter sein als zwei Drittel der Gebäudelänge je Grundstück, an die sie angebaut werden.
3. Innerhalb der in der folgenden Karte im Maßstab 1:5.000 durch II gekennzeichneten Flächen dürfen gemäß § 31 (1) BauGB als Ausnahme eingeschossige und maximal 2,50 m breite Windfänge die jeweils östliche Baugrenze einer überbaubaren Fläche bzw. die von der Bebauung freizuhaltende Fläche um maximal 2 m überschreiten.
4. Innerhalb der in der folgenden Karte im Maßstab 1:5.000 durch II gekennzeichneten Flächen dürfen gemäß § 31 (1) BauGB als Ausnahme je Grundstück eine nicht begehbare Terrassenüberdachung oder ein eingeschossiger Wintergarten die jeweils westliche Baugrenze einer überbaubaren Fläche soweit überschreiten, daß sie maximal 3 m über die Kante des Hauptgebäudes auf dem jeweils benachbarten Grundstück hinausragen. Sie dürfen jeweils nicht breiter sein als zwei Drittel der Gebäudelänge je Grundstück, an die sie angebaut werden.
5. Innerhalb der in der folgenden Karte im Maßstab 1:5.000 durch III gekennzeichneten Flächen dürfen gemäß § 31 (1) BauGB als Ausnahme je Grundstück eine nicht begehbare Terrassenüberdachung oder ein eingeschossiger Wintergarten die jeweils südliche Baugrenze einer überbaubaren Fläche soweit überschreiten, daß sie maximal 4 m über die Kante des Hauptgebäudes auf dem jeweils benachbarten Grundstück hinausragen. Sie dürfen jeweils nicht breiter sein als zwei Drittel der Gebäudelänge je Grundstück, an die sie angebaut werden.
6. Innerhalb der in der folgenden Karte im Maßstab 1:5.000 durch IV gekennzeichneten Flächen dürfen gemäß § 31 (1) BauGB als Ausnahme eingeschossige und maximal 2,50 m breite Windfänge die jeweils nördliche Baugrenze einer überbaubaren Fläche bzw. die von der Bebauung freizuhaltende Fläche um maximal 2 m überschreiten.
7. Für die in den Textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis 6 genannten Anlagen wird, so weit für sie die Maßgaben dieser Bebauungsplanänderung in Anspruch genommen werden, eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach dürfen die genannten Anlagen nicht über die Gebäudelänge, an die herangebaut wird, hinausragen. Eine Grenzbebauung ist zulässig, wenn das jeweilige Hauptgebäude ebenfalls bis an die Grundstücksgrenze herangebaut ist. Ansonsten gelten die Maßgaben der offenen Bauweise mit Ausnahme der Beschränkung auf Gebäudelängen von 50 m (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 (4) BauNVO).

Übersichtsplan zu den Textlichen Festsetzungen



Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Hildesheim Aktenzeichen: A 2318 Hildesheim, 28.11.1990



Geltungsbereich der
Textlichen Festsetzung

III

siehe Textliche Festsetzung

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan Nr. 1, 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über Geostellung), als Satzung beschlossen.

Sarstedt, den 22.3.96

Siegel

gez. Gleitz
Bürgermeister

gez. Wondratschek
Stadtdirektor

Aufstellungsbeschuß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 4.10.1990 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß/Änderungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 2 Abs. 4 BauGB *) ortsüblich bekanntgemacht.

Sarstedt, den 22.3.96

gez. Wondratschek
Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
VP

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katasteramtes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

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

, den

Planverfasser

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover, im August 1995

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover, Linder Straße 15
Telefon (0511) 512212 Fax 0511 512212

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 29.9.1991 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.12.91 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 30.12.91 bis 3.2.92 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sarstedt, den 22.3.96

gez. Wondratschek
Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 9.1.95 dem geänderten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.10.95 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 30.10.95 bis 1.12.95 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sarstedt, den 22.3.96

gez. Wondratschek
Stadtdirektor

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom ... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ... gegeben.

Sarstedt, den

Stadtdirektor

Satzungsbeschuß

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, 3. Änderung, nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.3.96 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sarstedt, den 22.3.96

gez. Wondratschek
Stadtdirektor

Anzeige

Der Bebauungsplan, 3. Änderung, ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 6.6.96 angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan, 3. Änderung wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben mit Ausnahme der durch ... kenntlich gemachten Teile *) nicht geltend gemacht.

Hildesheim, den 4.9.96

Siegel

AZ: (15) 1511/408

Landkreis Hildesheim
Amt für Kommunalaufsicht
Der Oberkreisdirektor
gez. Schöne

Beitriffsbeschuß

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom ... aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am ... beigetreten.

Der Bebauungsplan, 3. Änderung, hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom ... bis ... öffentlich ausgelegen.

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

Sarstedt, den

Stadtdirektor

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 23.10.96 im Amtsblatt bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 3. Änderung, ist damit am 23.10.96 rechtsverbindlich geworden.

Sarstedt, den 28.10.96

gez. Wondratschek
Stadtdirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 3. Änderung des Bebauungsplanes geltend gemacht worden.

Sarstedt, den

Stadtdirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Sarstedt, den

Stadtdirektor

Anmerkung:
*) Nichtzutreffendes streichen

Begründung

1. Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Die Stadt Sarstedt hat die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Hoher Kamp" beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Osten der Kernstadt. Er wird auf dem Deckblatt dieser Planänderung mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sarstedt ist durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzt der Fassung seiner 1. Änderung, die den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes überdeckte, verhältnismäßig kleinteilige überbaubare Flächen fest. Dieses Konzept wurde auch im Rahmen der 2. Änderung, die nur einen verhältnismäßig kleinen Teilbereich abdeckt, beibehalten. Im folgenden werden die 1. sowie die 2. Änderung dargestellt.

In den Urschriften der bisherigen Fassungen des Bebauungsplanes wird vermerkt, daß es eine 3. Änderung gibt. Dadurch wird vermieden, daß die früheren Fassungen als Beurteilungsgrundlage herangezogen werden, ohne daß das Vorhandensein einer 3. Änderung bekannt wäre.

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Es handelt sich hier um durchweg bebaute Wohngrundstücke, deren Freibereiche als Hausgärten mit entsprechendem Bewuchs genutzt werden.

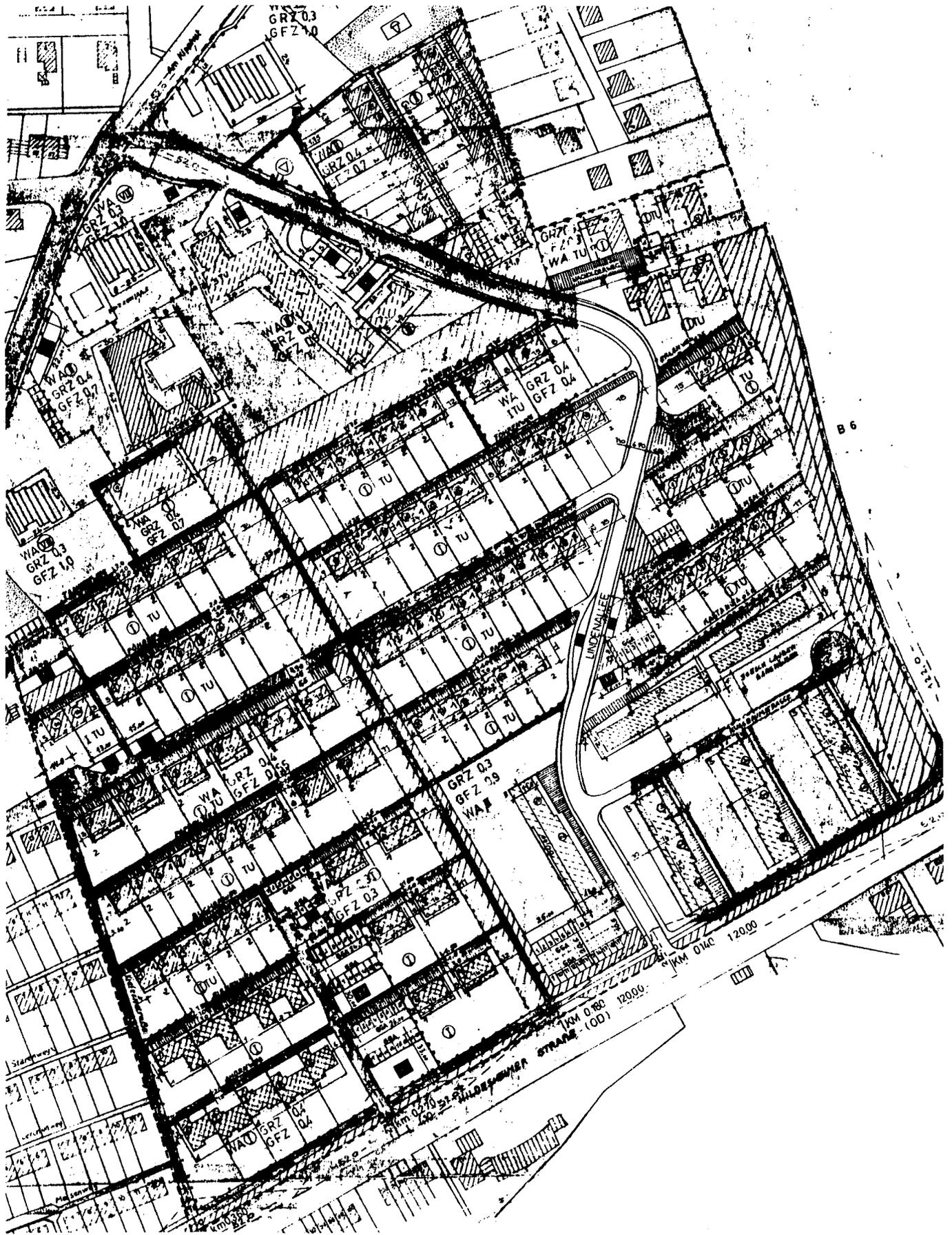
3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

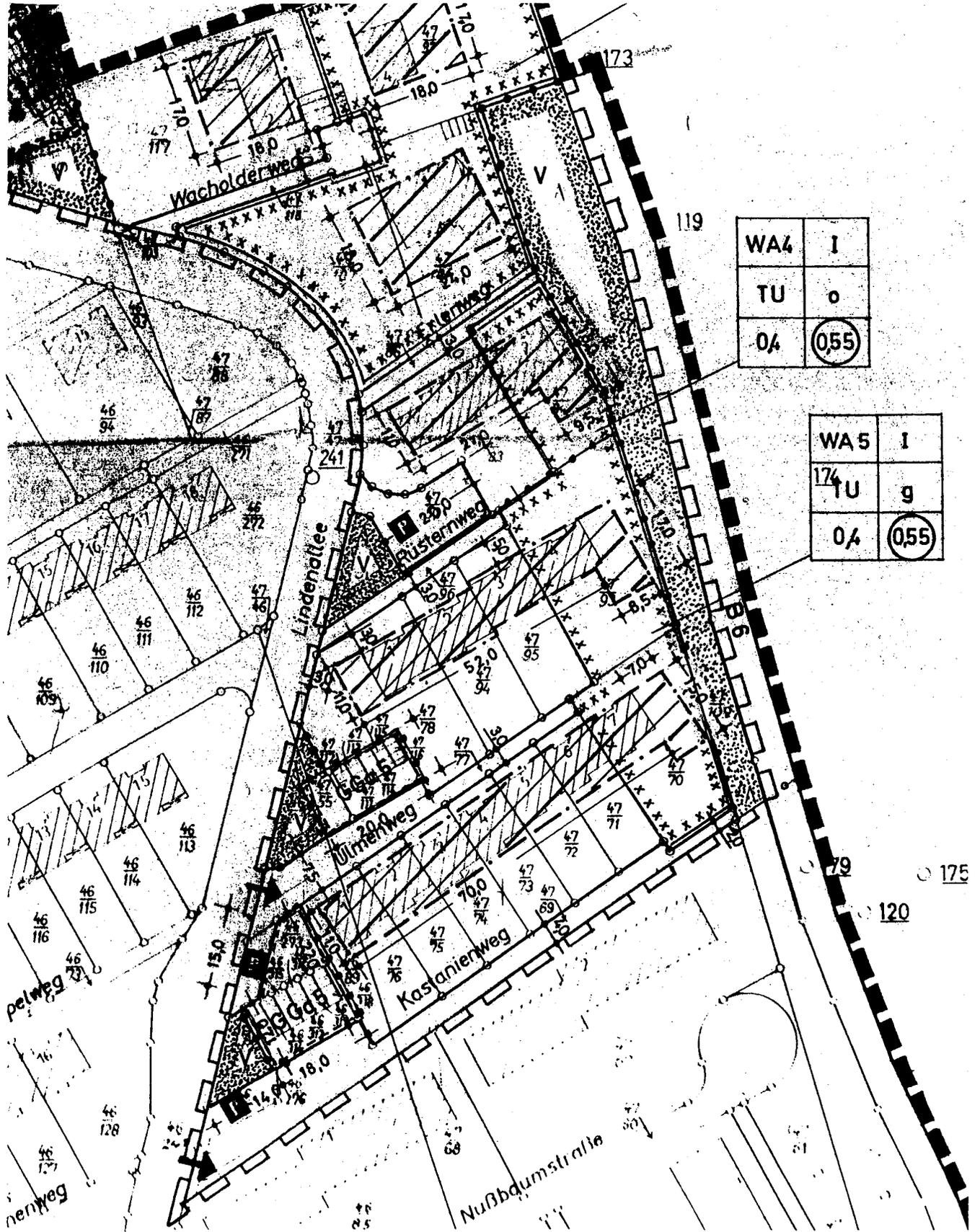
Innerhalb des Geltungsbereiches seiner 3. Änderung setzt der Bebauungsplan in seiner bisherigen Fassung enge Baugrenzen im Verhältnis zu teilweise recht großen Grundstücken. Dies hatte seinerzeit den Sinn, Anbauten an vorhandene Gebäude so weit zu beschränken, daß die städtebauliche Gesamtkonzeption nicht durch unregelmäßige Anbauten, Erweiterungen und ähnliches gefährdet werde.

Seitdem der Plan in den sechziger Jahren aufgestellt wurde, sind die Wohnansprüche erheblich gestiegen. Dies hat sich unter anderem darin gezeigt, daß immer mehr Anfragen gestellt wurden, die vorhandenen Baukörper durch Terrassenüberdachungen oder Wintergärten bzw. nach vorne durch Windfänge zu erweitern.

Verkleinerter Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. "Hoher Kamp", 1. Änderung



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1 "Hoher Kamp", 2. Änderung



WA4	I
TU	o
0,4	055

WA5	I
174 TU	g
0,4	055

In der Abwägung zwischen der Bewahrung des ursprünglichen Erscheinungsbildes der jeweiligen Hausgruppen, die im öffentlichen städtebaulichen Interesse liegt, und dem privaten Interesse einer zeitgemäßen Nutzung der teilweise großen Grundstücke soll nunmehr eine behutsame Erweiterung der baulichen Nutzung ermöglicht werden. Diese Erweiterungsmöglichkeit ist jeweils noch so untergeordnet, daß die städtebauliche Gesamtkonzeption nicht gefährdet wird, aber in einem vertretbaren Mindestmaß doch eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten zugestanden werden kann.

Um diese beiden Belange verbinden zu können, muß ein Mittelweg zwischen einerseits sicherlich noch weitergehenden Bauwünschen und andererseits den genannten städtebaulichen Zielen gefunden werden

Aufgrund der unterschiedlichen baulichen Struktur innerhalb des Bebauungsplangebietes ist nicht überall eine Änderung erforderlich. Für einzelne Bereiche sind ausreichend überbaubare Flächen vorhanden bzw. der Wunsch nach Anbauten stellt sich nicht, wie zum Beispiel bei den mehrgeschossigen Wohngebäuden.

Auch innerhalb des vorgesehenen Änderungsbereiches sind unterschiedliche Strukturen vorhanden, die unterschiedliche Festsetzungen verlangen.

In den in der Karte durch I gekennzeichneten Bereichen handelt es sich um Reihenhäuser sowie ein Doppelhaus in Ostwestrichtung, die innerhalb von sehr eng gefaßten überbaubaren Flächen stehen. Hier kann eine Erweiterung in sinnvoller Größe nach Süden und nach Norden zugelassen werden, um eine spürbare, aber für die jeweiligen Nachbarn doch nicht unzumutbare Erweiterungsmöglichkeit durch die jeweils ausschließlich zulässigen Anlagen anzubieten. Begehbbare Terrassenüberdachungen sind in diesem Zusammenhang nicht erlaubt, um zu vermeiden, daß seitlich in Fenster oder auf Terrassen benachbarter Häuser gesehen werden kann.

Im durch II gekennzeichneten Bereich muß demgegenüber die rückwärtige Bebauungsmöglichkeit weiter begrenzt werden, weil die hier betroffenen Hausgruppen in Nordsüdrichtung stehen und eine zu weitgehende Bebauungsmöglichkeit dazu führen kann, daß die Belichtung des jeweils nördlichen Nachbarn zu sehr eingeschränkt wird. Außerdem handelt es sich hier um engere Grundstücke, so daß zumindest in den Gartenbereichen die Bebaubarkeit entsprechend geringer ausfallen muß.

Die Bereiche III erfordern jeweils lediglich eine rückwärtige Erweiterungsmöglichkeit, die aufgrund der relativ großen Grundstücke ebenfalls bis zu 4 m betragen kann. Im jeweils vorderen Bereich erlauben die überbaubaren Flächen ohnehin Erweiterungen, so daß eine Änderung hier nicht erforderlich ist.

In den Bereichen IV sind dagegen die rückwärtigen Bauflächen ausreichend bemessen, so daß nur eine Erweiterung im jeweils vorderen Hausbereich ermöglicht wird.

Durch die abweichende Bauweise soll ermöglicht werden, daß Anbauten in der geschlossenen Bauweise nicht von Grenze zu Grenze errichtet werden müssen, andererseits aber im Rahmen der vorhandenen Bebauung eine Grenzbebauung zugelassen werden kann. Dies ist vor allem bei den Reihenhäusern mit ihren zum Teil geringen Breiten notwendig. Ein Hinausragen über vorhandene Gebäudelängen ist aus städtebaulichen Gründen unerwünscht, weil dann nicht mehr das Haupthaus die Ecksituation eines Gebäudes bestimmen würde, sondern der untergeordnete Nebebau. Die Beschränkung auf Gebäudelängen von 50 m ist nicht möglich, weil hier bereits längere Hauptbaukörper vorhanden sind und ein Recht auf die genannten Anlagen für alle Häuser einer solchen längeren Hausgruppe gleichmäßig zugestanden werden muß.

3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch diese Änderung nicht betroffen.

4. Zur Verwirklichung der 3. Änderung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht bekannt.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Situation von Ver- und Entsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

4.4 Spielplatzbedarf

Der nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz zu errechnende Spielplatzbedarf verändert sich durch diese Änderung nicht, nachdem die Geschößflächenzahl als Bezugsgröße nicht verändert wird.

4.5 Der Stadt entstehende Kosten

Der Stadt Sarstedt entstehen durch die Inanspruchnahme dieser Planänderung keine Kosten.

Die Begründung hat zusammen mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

"Hoher Kamp"

vom 30.10.1995 bis einschließlich 1.12.1995

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde gemäß § 9 (8) BauGB vom Rat der Stadt Sarstedt beschlossen.

Sarstedt, den 22.3.1996

gez. Gleitz
Bürgermeister

gez. Wondratschek
Stadtdirektor