

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

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

0,9 Geschossflächenzahl als Höchstzahl
0,3 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse
III als Höchstmaß

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

Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

Ga Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

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

Ga nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Garagendächer sind flächendeckend zu begrünen. Die Begrünung hat durch eine Gras-Kräuter- oder Sedum-Sprossen-Ansaat auf einer mindestens 20 cm starken Substratschicht zu erfolgen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB).
- Garagenwände, die keine Einfahrtstore aufweisen, sind zu beranken. Auf jeweils 3 m Bauwerkslänge ist eine Schling-, Rank- bzw. Kletterpflanze naturraum- bzw. standorttypischer Arten anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Art, Menge und Qualität zu ersetzen. (gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB).
- Laubbäume mit einem Mindeststammdurchmesser von 20 cm, einen Meter über Boden gemessen, sind zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 b und a BauGB).
- Anpflanzungen nach den Textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der nächsten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

Gesetzesbezüge

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414) - zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132) - zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.10.2016 (Nds. GVBl. S. 226)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Sarstedt Gemeinde die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Hoher Kamp", bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Sarstedt, den 04.08.2017

Siegel

gez. Brennecke
Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am 20.6.2016 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.10.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Sarstedt, den 04.08.2017

gez. Brennecke
Bürgermeisterin

Planunterlage

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

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



© 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (L4-23/2016 vom 26.07.2016). 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.
Hildesheim, den 20.07.2017

LGLN, Regionaldirektion Hameln/Hannover, Katasteramt Hildesheim

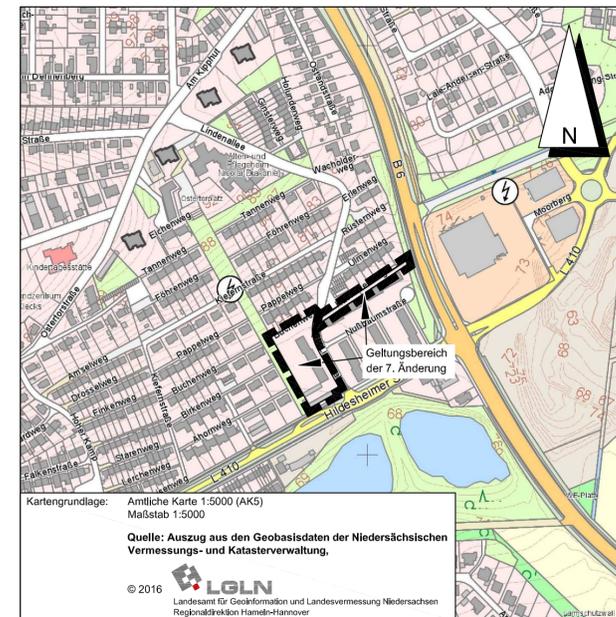
gez. Hoberg, VmOR Siegel
.....
(Unterschrift)



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: *Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung*
© 2016 LGLN
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Höhenlinie über N.N. (nicht dargestellt)



Übersichtsplan

Maßstab 1:5000

SARSTEDT

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

HOHER KAMP 7. ÄNDERUNG

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2004, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990,
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990,
IN DER JEWELNS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

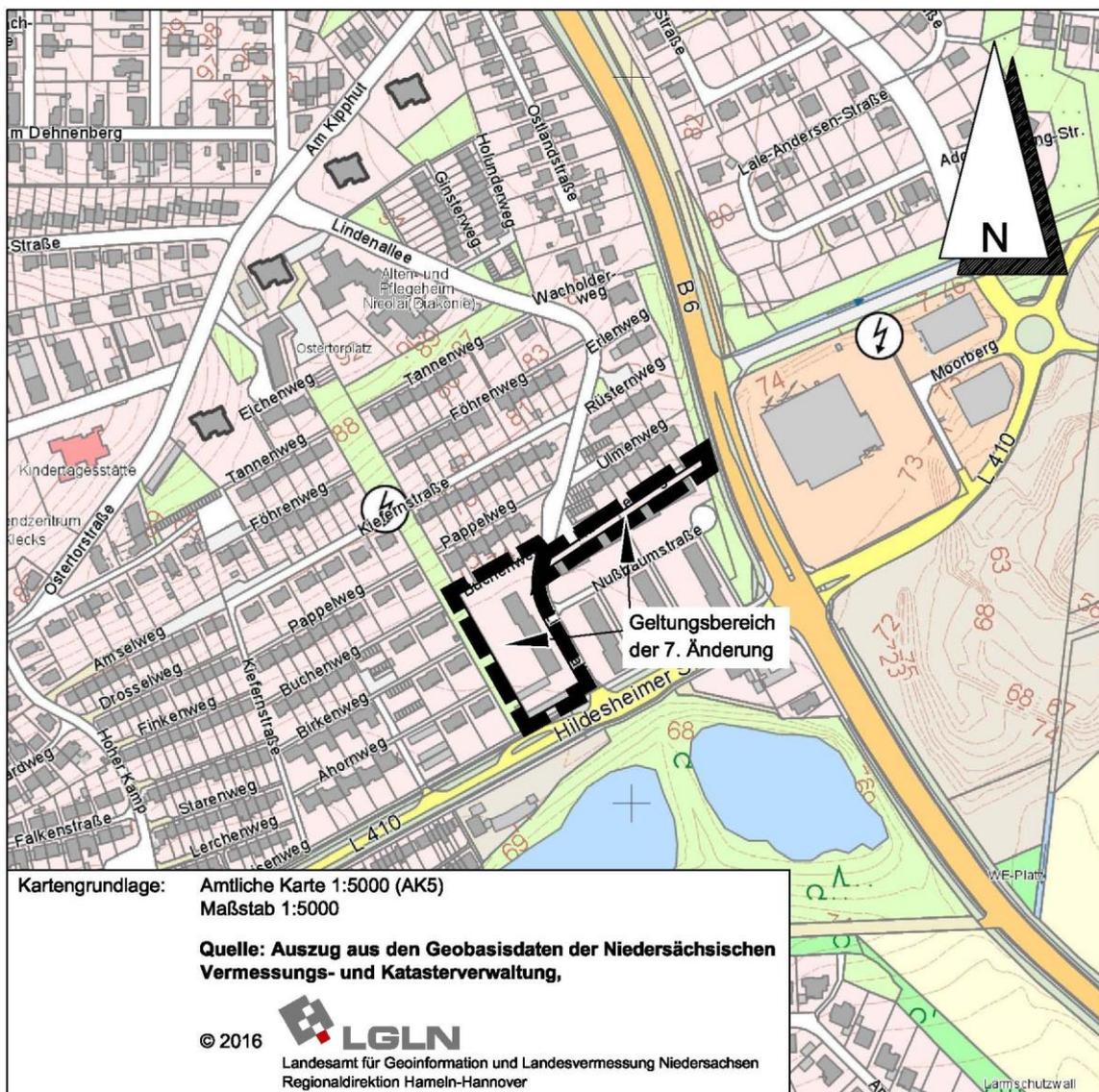
BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 13a i.v.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	erneut gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
bearbeitet am: 26.9.2016 / ODE	bearbeitet am: 2.1.2017 / ODE	bearbeitet am: 21.3.2017 / ODE	

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß §§ 13a i.V.m. 3 (2) und 4 (2) BauGB	erneut gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
21.3.2017	gemäß § 10 (3) BauGB		

STADT SARSTEDT
 BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „HOHER KAMP“
 7. ÄNDERUNG



1 Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Sarstedt hat die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hoher Kamp“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Die Planbereiche dieser Änderung befinden sich im Südosten der Kernstadt nördlich der Hildesheimer Straße. Sie werden auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Belange der Raumordnung und Landesplanung sind durch die Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sarstedt stellt für die Geltungsbereiche dieser Änderung eine Wohnbaufläche dar. Er ist durch die Änderungsinhalte nicht betroffen.

2.3 bisherige Bebauungsplanung

Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1960 weist für den Geltungsbereich westlich der Lindenallee innerhalb seiner 1. Änderung (1967) ein Allgemeines Wohngebiet aus, das bei einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,9 maximal dreigeschossig bebaut werden darf. Im Süden sind Gemeinschaftsgaragen vorgesehen.

Im östlichen Geltungsbereich ist vor den überbaubaren Flächen eine Fläche festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten ist.

Die bisherigen Änderungen des Bebauungsplanes betreffen ansonsten nicht die Geltungsbereiche der vorliegenden 7. Änderung.

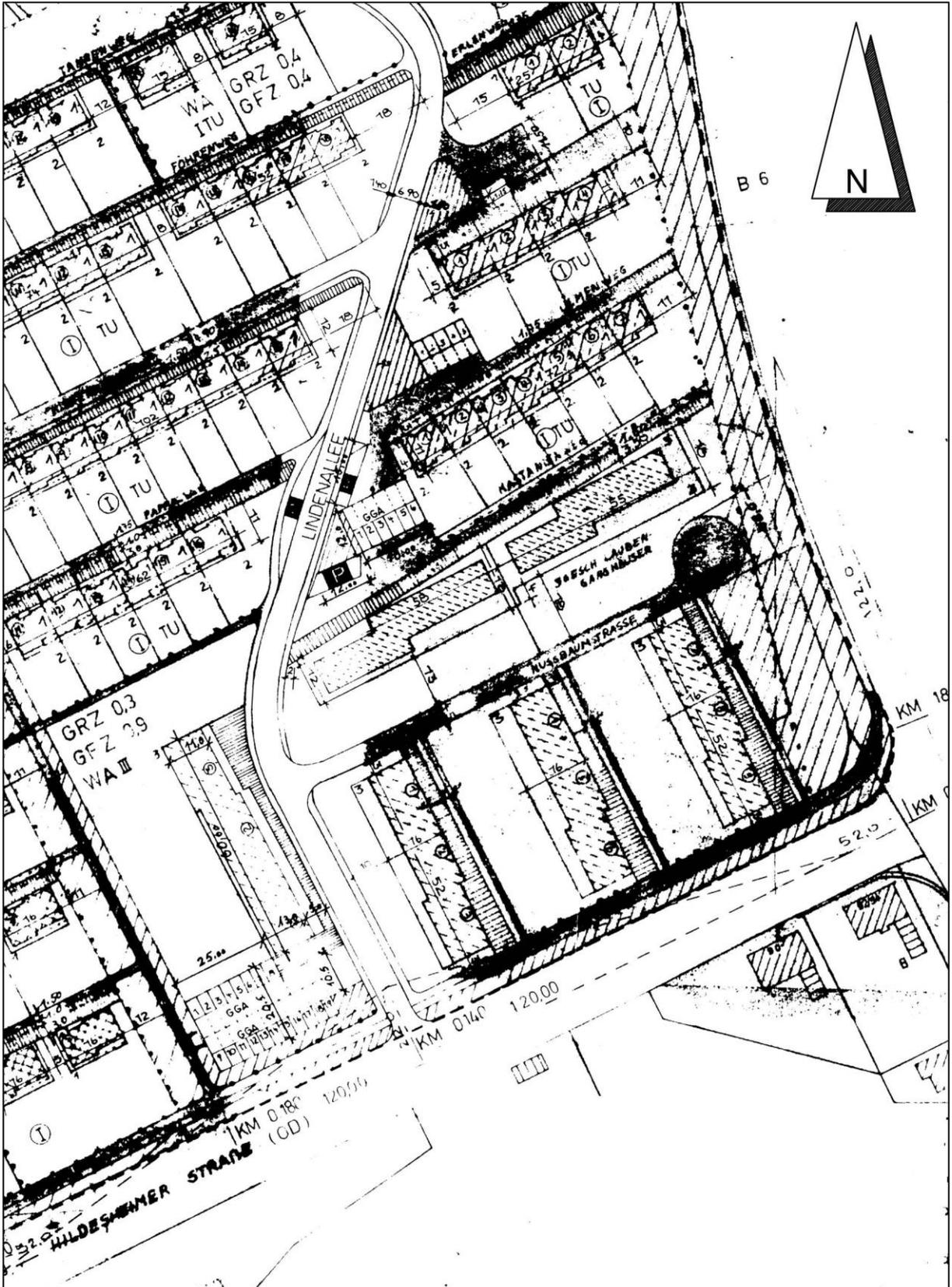
2.4 Natur und Landschaft

Die Änderungsbereiche befinden sich inmitten der bebauten Ortslage Sarstedts und sind den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend bebaut. Die Freibereiche sind gärtnerisch angelegt.

Auf beiden Grundstücken, die von der Änderung betroffen sind, ist Großgrün in erheblichem Umfang vorhanden.

Der Landschaftsplan für den Landkreis Hildesheim trifft für die Änderungsbereiche keine besonderen Aussagen.

Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 1 „Hoher Kamp“, 1. Änderung
M 1:1.000



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Im westlichen Änderungsbereich soll der Bau einer weiteren Garagenanlage ermöglicht werden, um den seit 1967 gestiegenen Bedarf auf dem Grundstück decken zu können. Hierzu muss zwar ein Baum gefällt werden, aber dies wird angesichts des erheblichen und im Zuge dieser Änderung erstmals als zu erhalten festgesetzten Baumbestands auf dem Grundstück als hinnehmbar beurteilt. Die in diesem Zusammenhang geltenden naturschutzrechtlichen Maßgaben hinsichtlich der Minimierung der Folgen sind zu beachten. Neue Garagendächer und -fassaden sind zu begrünen, um den Eindruck großflächiger Zweckbauten gestalterisch zu mildern. Bestehende Garagen genießen Bestandsschutz und sind hiervon nicht betroffen.

Der Landkreis Hildesheim hat darauf hingewiesen, dass hinsichtlich gegebenenfalls notwendiger Gehölzbeseitigungen die geltenden Schutzfristen gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu beachten sind. Um Artenschutzkonflikte auszuschließen bzw. weitgehend zu vermeiden, seien bauvorbereitende Fäll- und Rodungsarbeiten daher jeweils nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 1. März durchzuführen. Laubbäume sollen ansonsten erhalten werden, um die bestehende Durchgrünung des betroffenen Gebietes zu sichern.

Aufgrund einer Änderung der Lage der geplanten Garagen wird eine erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs erforderlich. Anderenfalls wären die geplanten Garagen laut Landkreis Hildesheim bauordnungsrechtlich zu dicht an den Wohnhäusern positioniert. Unter Bezugnahme auf das katasterlich bereits verbindlich vermessene und damit im wahrsten Wortsinne maßgebende Gebäude Lindenallee 3 sind die neuen Garagen verbindlich vermaßt.

Der Landkreis Hildesheim hat darauf hingewiesen, dass die vorhandenen Garagen (-anlagen) bei entsprechenden (baulichen) Änderungen derselben - insoweit nämlich das Bodenrecht neu berührt wird - den neu getroffenen grünordnerischen Festsetzungen ebenfalls „unterworfen“ sind.

Im östlichen Änderungsbereich sollen zugunsten der barrierefreien Erreichbarkeit der Einbau von Aufzugsanlagen an die bestehenden Gebäude ermöglicht werden. Zu diesem Zweck muss die überbaubare Fläche erweitert werden. Die Erreichbarkeit der Gebäude selbst wird durch die damit verbundene Verkleinerung der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche nicht eingeschränkt. Die straßenseitigen Gebäudekanten werden damit erfasst und bestimmt. Über den Geltungsbereich hinaus wird nachrichtlich dargestellt, wie die Baugrenzen verlaufen und die überbaubare Fläche insgesamt genutzt werden kann.

Das in der Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzte Maß der baulichen Nutzung gilt weiterhin und wird hier lediglich nachrichtlich übernommen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass innerhalb von Gebäuden, die durch die Änderungsbereichsgrenze gequert werden, keine unterschiedlichen Rechtsgrundlagen der Fassung der Baunutzungsverordnung gelten.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung Sarstedts im Sinne des § 13a (1) BauGB. Durch die Änderung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass durch die Änderung Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder des Artenschutzes beeinträchtigt werden könnten.

Die Bebauungsplanänderung kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes außerhalb des Geltungsbereichs der 7. Änderung sind durch diese Änderung nicht betroffen und gelten unverändert weiter.

4. Zur Verwirklichung der 7. Änderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereiches 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. Der Brandschutz ist damit weiterhin gesichert.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

„Hoher Kamp“

vom 13.2.2017 einschließlich 17.3.2017

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

Sarstedt, den 04.08.2017

gez. Brennecke
Bürgermeisterin