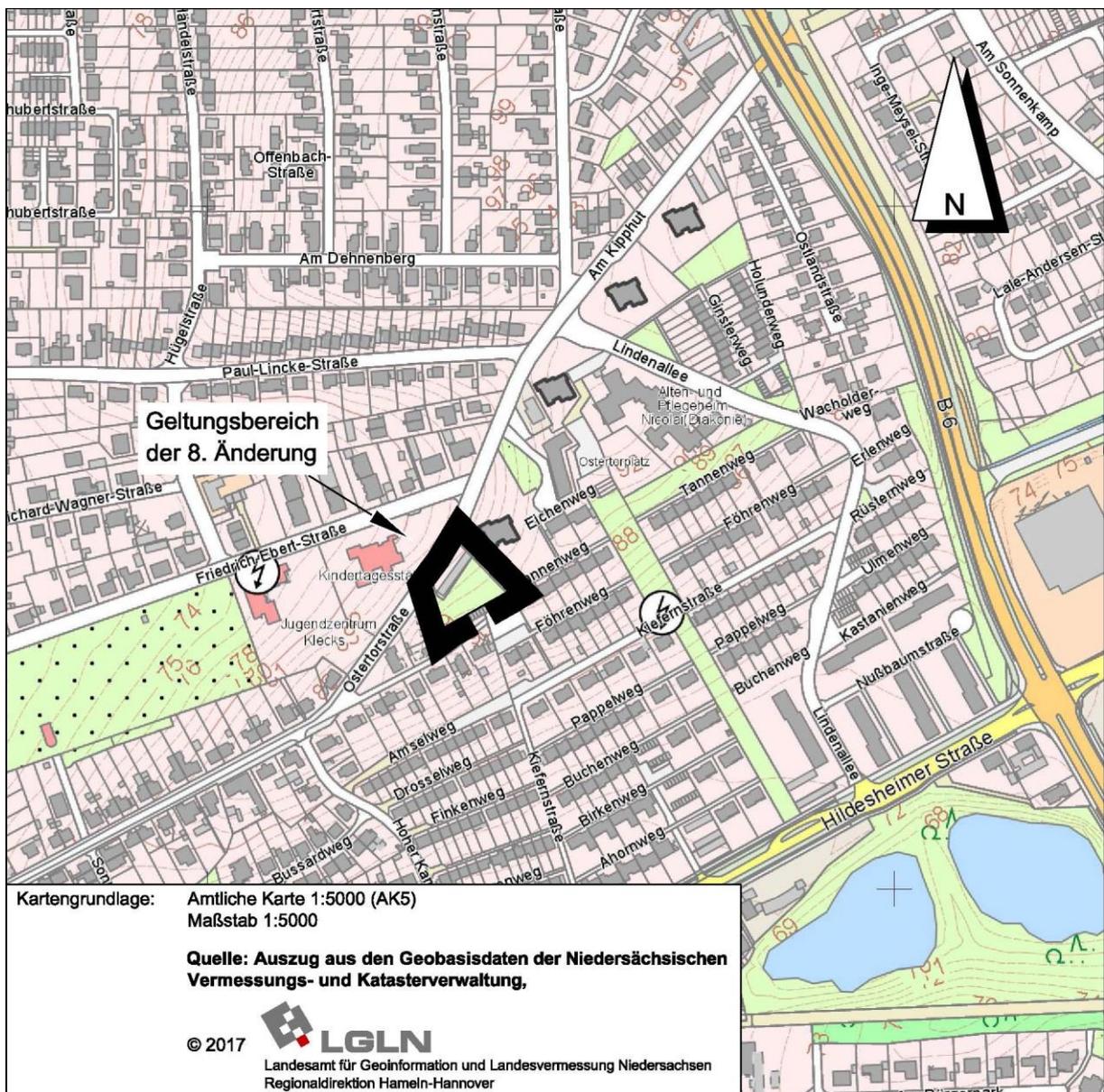


BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

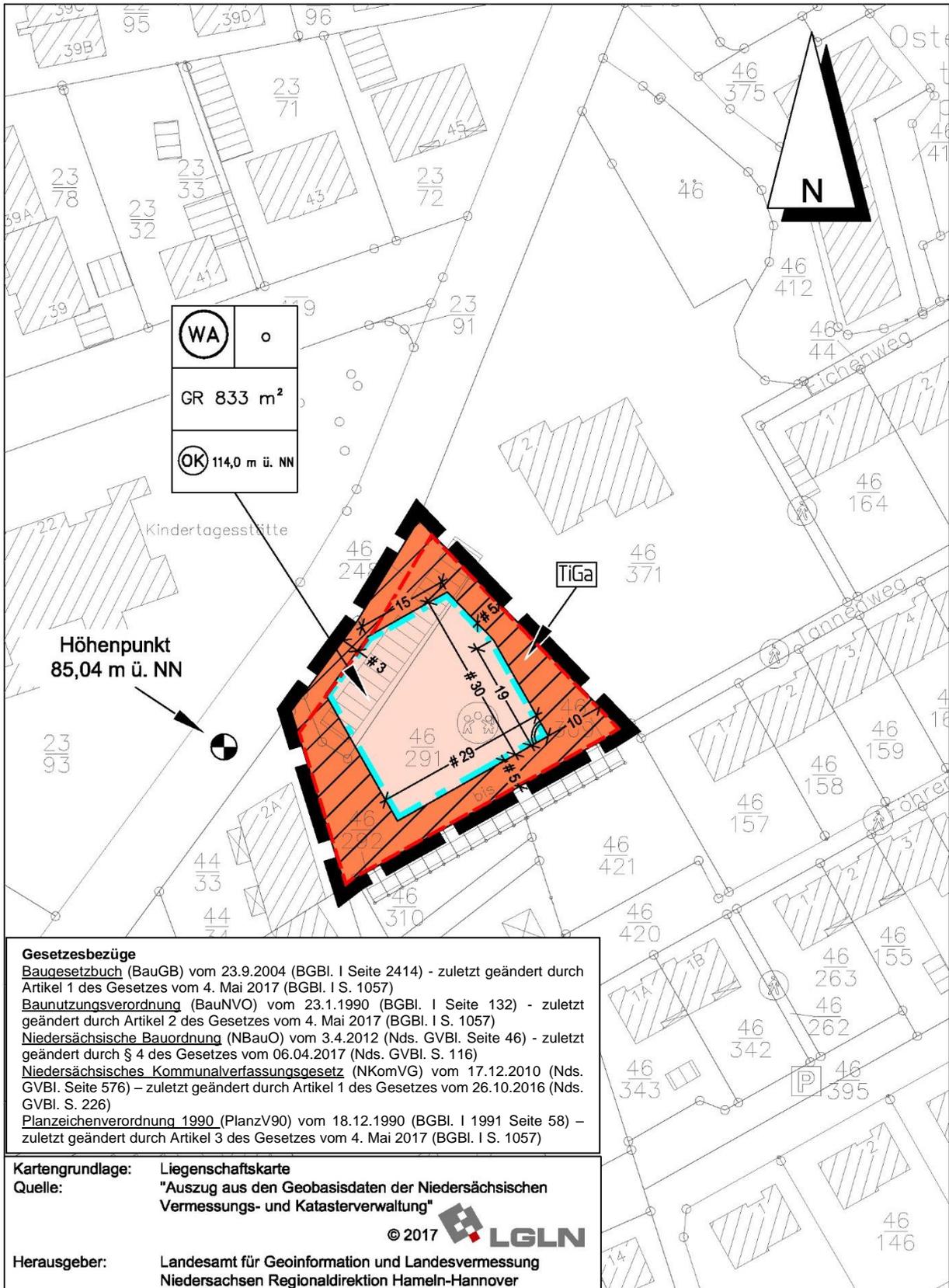
Stand der Planung	gemäß § 13a i.v.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
9.5.2017			

STADT SARSTEDT

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „HOHER KAMP“, 8. ÄNDERUNG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT MIT BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



Bebauungsplan Nr. 1 „Hoher Kamp“, 8. Änderung, M 1: 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR 833 m² Grundfläche

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

OK 114,0 m über NN Oberkante als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



offene Bauweise



Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN



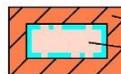
Tiefgarage



Umgestaltung von Flächen für Tiefgarage
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Umgestaltung des Änderungsbereiches



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



Höhenpunkt (Kanaldeckel) = 85,04 m ü. NN.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hoher Kamp“ der Stadt Sarstedt.

§ 2 Stellplätze

Für Wohnungen, die ausschließlich von Personen mit einem Mindestalter von 65 Jahren bewohnt werden, ist je Wohneinheit ein PKW-Stellplatz anzulegen. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für andere Nutzungen ist davon unberührt.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 80 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.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414, des § 84 der NDS. Bauordnung vom 3.4.2012 (Nds. GVBl. S. 46) 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/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sarstedt diesen Bebauungsplan Nr. 1, „Hoher Kamp“, 8. Änderung (gemäß § 13a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Sarstedt, den 04.08.2017

Siegel

gez. Brennecke
Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.9.2016 die Aufstellung der 8. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.3.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Sarstedt, den 04.08.2017

Siegel

gez. Brennecke
Bürgermeisterin

Planunterlage

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

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



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (L4-5/2017 vom 18.01.2017).

Hildesheim, den 20.07.2017

LGLN, Regionaldirektion Hameln/Hannover, Katasteramt Hildesheim

gez. Hoberg, VmOR

Siegel

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf der 8. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im März 2017

BÜRO KELLER

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

gez. Keller

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat dem Entwurf der 8. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und am 26.9.2016 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.3.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 8. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 3.4.2017 bis 5.5.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sarstedt, den 04.08.2017

Siegel

gez. Brennecke
Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 8. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes mit 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 8. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes mit Begründung hat 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

Siegel

Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Sarstedt hat den Bebauungsplan, 8. Änderung (gemäß § 13a BauGB), nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.6.2017 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sarstedt, den 04.08.2017

Siegel

gez. Brennecke
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 8. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.08.17 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 8. Änderung (gemäß § 13a BauGB), ist damit am 17.08.17 rechtsverbindlich geworden.

Sarstedt, den 24.08.2017

Siegel

Stadt Sarstedt
Die Bürgermeisterin
i.A.
gez. Kuntze
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. 2a BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 8. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs
- 3.

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 8. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Sarstedt, den

Siegel

Bürgermeisterin

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

BEGRÜNDUNG

1. Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Sarstedt hat die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hoher Kamp“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Osten der Kernstadt Sarstedt südöstlich der Straße „Am Kipphut“. 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 dieser Bebauungsplanänderung eine Wohnbaufläche mit einem Spielplatzsymbol aus. Da zukünftig auf die Darstellung eines Spielplatzes an diese Stelle verzichtet werden soll, ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB erforderlich. In der Nachbarschaft werden weitere Spielplätze im Flächennutzungsplan unmittelbar gegenüber westlich der Straße „Am Kipphut“ sowie zwischen „Am Kipphut“ und Ginsterweg dargestellt.

2.2 Bebauungsplan, bisherige Fassung

Der Bebauungsplan setzt in der Fassung der 1. Änderung für den Geltungsbereich seiner 8. Änderung bislang einen „Kinderspielplatz mit Grünflächen“ sowie Flächen für Gemeinschaftsgaragen fest.

Die anderen Änderungen des Bebauungsplanes betreffen nicht den Geltungsbereich dieser 8. Änderung.

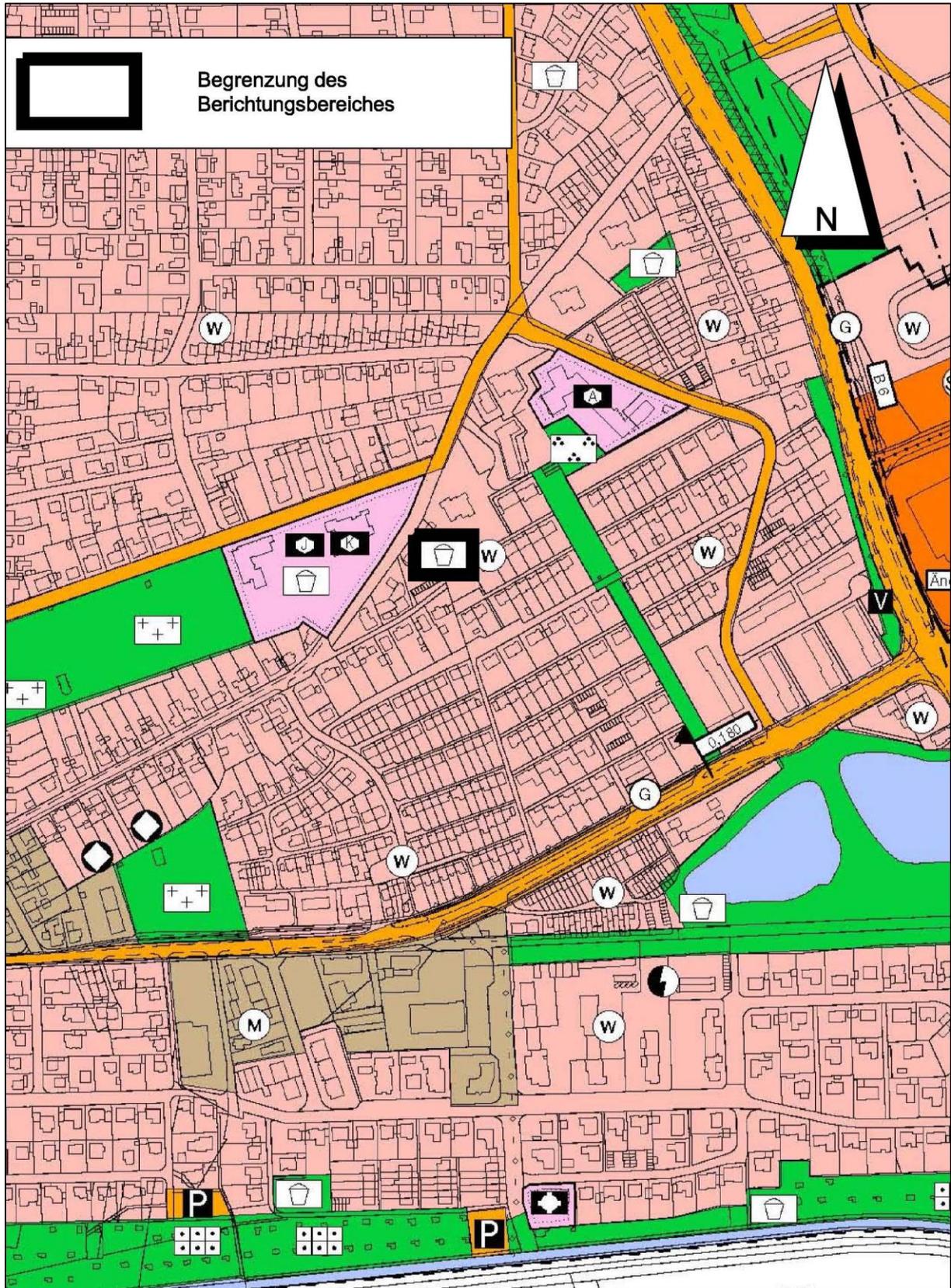
Ein Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplans wird im Folgenden im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

2.3 Natur und Landschaft

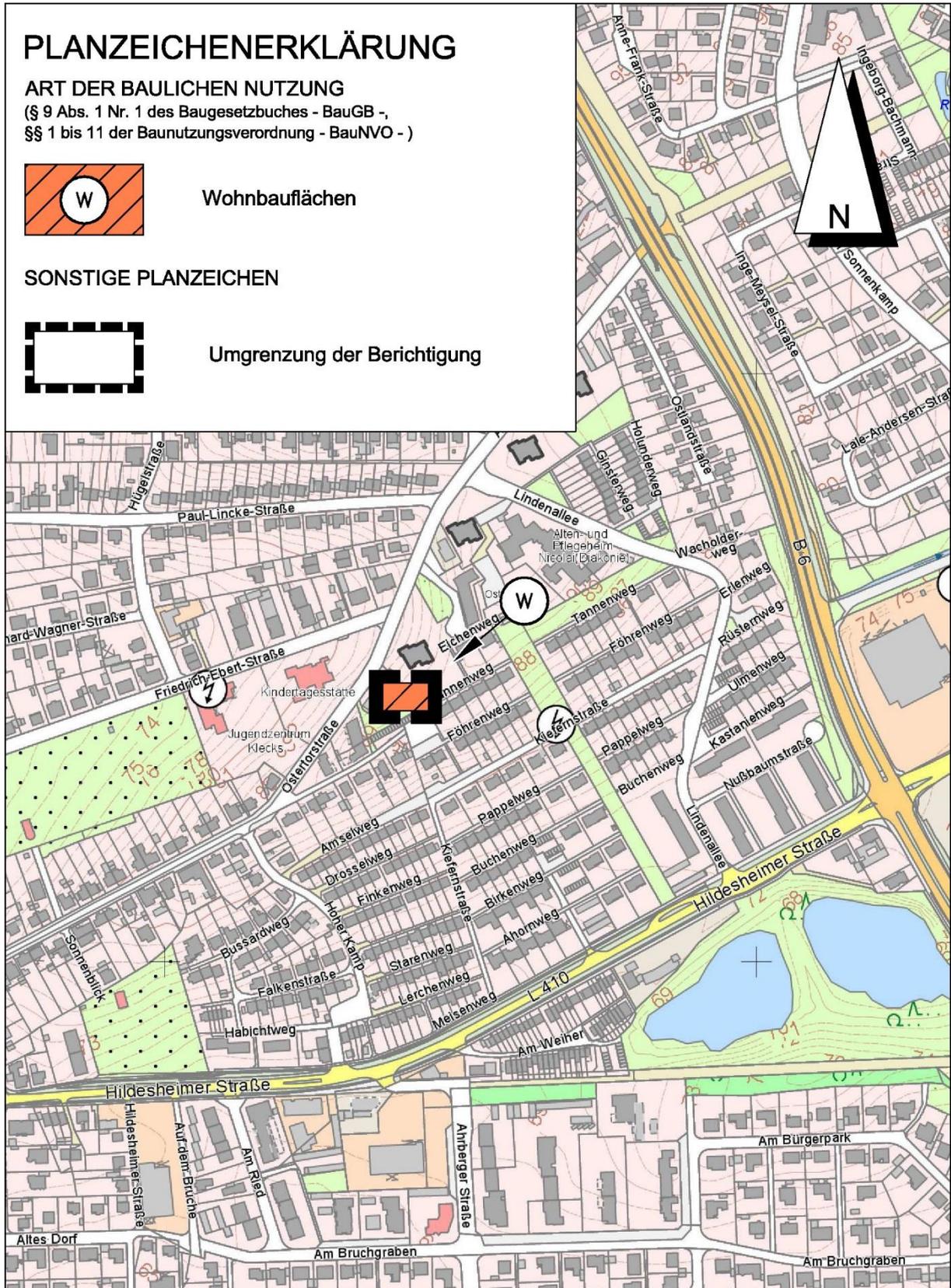
Es handelt sich um eine mit Großgrün umstandene Freifläche, die derzeit als Kinderspielplatz genutzt wird, und die im Norden und Süden wiederum von Garagen umgeben ist.

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

Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Berichtigungsbereich der 8. Änderung, M 1.:5.000



Berichtigung des Flächennutzungsplanes, M 1 : 5.000



2.4 Denkmalpflege

Der Landkreis Hildesheim hat mitgeteilt, dass aus Sicht der Baudenkmalpflege keine Bedenken gegen das Planvorhaben bestehen. Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege sei mitzuteilen, dass in nächster Nähe zum Plangebiet (300-400m) drei Grabflächen (Reihengräberfelder, Urnengrab) bekannt seien. Entsprechend können weitere Funde und Befunde der Ur- und Frühgeschichte nicht ausgeschlossen werden. Ferner sei aus der Preußischen Landesaufnahme im Bereich des Spielplatzes eine Grube eingetragen, welche nicht näher definiert werden könne. Es wird entsprechend auf die Genehmigungspflicht von Erdarbeiten hingewiesen. Die §§ 10,12-14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) seien zu beachten.

3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch die 8. Bebauungsplanänderung soll im städtebaulichen Zusammenhang mit vorhandenen benachbarten gleichartigen Gebäuden die Errichtung eines weiteren Punkthauses in mehrgeschossiger Bauweise ermöglicht werden, um den Wohnungsbedarf in Sarstedt mit decken zu können. Hierfür wird eine verhältnismäßig kleine überbaubare Fläche festgelegt, die dem benötigten Bedarf entspricht. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine maximale Grundfläche sowie eine maximale Bauhöhe bestimmt, so dass bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes die Möglichkeiten der Bebauung weitgehend auf das Vorhaben begrenzt festgelegt werden. Bezogen auf das gesamte Baugrundstück, also über den Änderungsbereich hinaus, sind die Maßgaben des § 17 BauNVO hinsichtlich des höchstzulässigen Maßes der baulichen Nutzung einzuhalten.

Eine Verschattungsstudie hat ergeben, dass durch ein solches Punkthaus in der vorgesehenen Größe keine unzumutbaren Verschattungen zu erwarten sein werden. Zwar werden insbesondere im Winter vormittags und nachmittags längere Schatten geworfen, aber durch die sich ständig ändernde Richtung des Sonnenscheins wird das jeweils nur für einen kurzen Zeitraum für das Auge des Beobachters wirksam sein. Der Landkreis Hildesheim regt an, diese Studie zu veröffentlichen.

Der Stellplatzbedarf, der auch durch den Wegfall der bisherigen Gemeinschaftsgaragen entsteht, kann in einer Tiefgarage gedeckt werden, für den zusätzlich zur überbaubaren Fläche eine Fläche für Nebenanlagen vorgesehen wird, deren Nutzung ausdrücklich auf Tiefgarage beschränkt wird. Dadurch wird der Parkplatzbedarf im öffentlichen Straßenraum und damit auch der Parksuchverkehr mit seinen Emissionen minimiert.

Es ist vorgesehen, einen Spielplatz innerhalb der östlich an den Änderungsbereich angrenzenden Wohnbaufläche anzulegen.

Der Landkreis Hildesheim weist darauf hin, dass von der Planung ein Gehölzbestand mittleren Alters betroffen sei. Einige der Bäume weisen offensichtlich Höhlen auf, die eine Lebensstättenfunktion für besonders geschützte Tierarten haben können. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände nach § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetz dem späteren Vollzug der Planung entgegenstehen, sollte zumindest eine Potentialabschätzung hinsichtlich des Artenschutzes, insbesondere einer möglichen Betroffenheit von Fledermäusen im Plangebiet erfolgen. Mögliche Konflikte können so bereits während der Planaufstellung erkannt und gegebenenfalls durch ein entsprechendes Maßnahmenkonzept bewältigt werden.

Bei der Entfernung bestehender Gehölze sind laut Landkreis Hildesheim die gesetzlichen Schutzfristen gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten.

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. Örtliche Bauvorschrift

Die Stellplatzanzahl für Seniorenwohnungen wird mit einem Verhältnis von 1:1 bestimmt, weil nur von einem begrenzten Bedarf für diese Nutzung ausgegangen wird. Dies gilt aber ausdrücklich nur für diese Art von Wohnungen; der Stellplatzbedarf für andere Nutzung bleibt davon unberührt.

5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Der Landkreis Hildesheim weist darauf hin, dass die den Planungsbereich der 8. Änderung betreffenden Grundstücke im Verzeichnis des Landkreises Hildesheim über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten (Altlastenkataster) als Altablagerung (Ifd. Nr. AA 12 Sarstedt) erfasst sind.

Entsprechend sei in diesen Bereichen bei den Erdarbeiten mit Abfällen sowie entsprechenden Mehrkosten für Untersuchung und Verwertung bzw. Entsorgung sowie ungünstigen Baugrundverhältnisse und ggf. weitergehenden Gründungsmaßnahmen zu rechnen.

Eine gezielte Nachermittlung aus dem Jahr 1992 liegt laut Landkreis vor, wonach Haus- und Sperrmüll, Bauschutt und Bodenaushub zur Ablagerung kamen. In 1993 wurden im Spielplatzbereich Bodenluftuntersuchungen durchgeführt, die damals keinen weiteren Handlungsbedarf aufzeigten.

Auch wenn die Anfang der 1990er Jahre durchgeführten Untersuchungen keinen weiteren Handlungsbedarf aufzeigten und zur Einstufung mit der Priorität 270 in der Regionalen Prioritäten- und Warteliste des Landkreises Hildesheims führten, können aufgrund von fehlenden Aufschlüssen des Deponats (Sondierungen) vom Landkreis keine konkreten Aussagen über das Gefährdungspotenzial der Altablagerung getroffen werden.

Im Hinblick auf eine zukünftig sensible Nutzung zu Wohnzwecken sowie zur Abschätzung von Arbeitsschutzmaßnahmen, speziell beim Bau von Keller und Tiefgarage, müsse das Gefährdungspotenzial der Altablagerung genauer geprüft werden. Der Umfang erforderlicher Untersuchungen sei mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3 Ver- und Entsorgung

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

Die Löschwasserversorgung muss entsprechend den einschlägigen Richtlinien (einschließlich Aufstellflächen für eine Kraftdrehleiter) und die Grundsicherung der Löschwasserversorgung mit 1.600 l/min über 2 Stunden sichergestellt werden.

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

„Hoher Kamp“

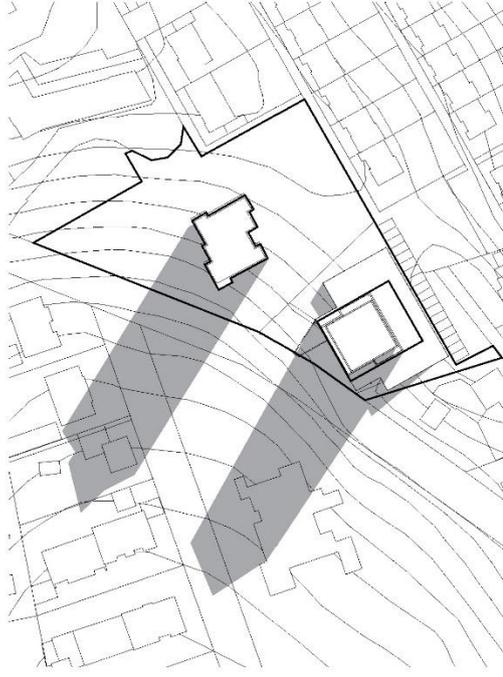
vom 3.4.2017 bis einschließlich 5.5.2017

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Stadt Sarstedt beschlossen.
Sarstedt, den 04.08.2017

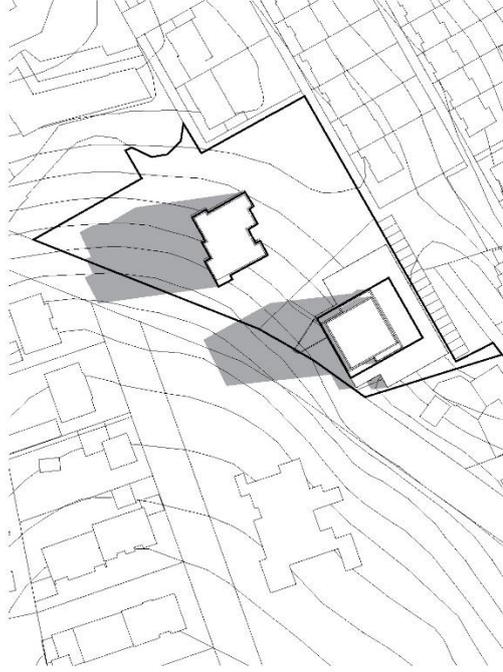
Siegel

gez. Brennecke
Bürgermeisterin

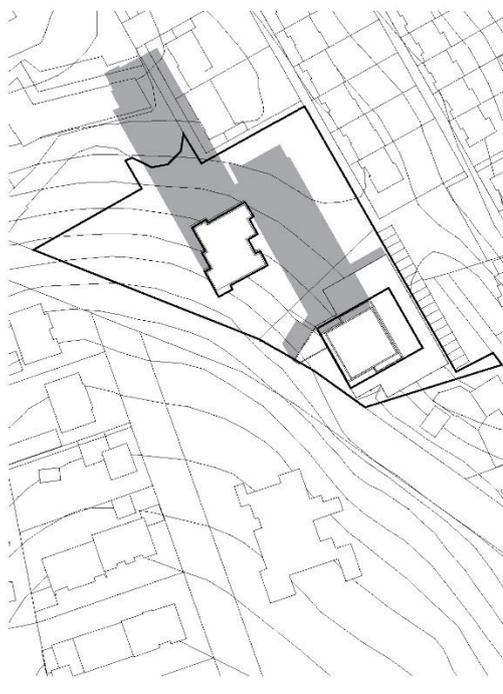
9.00 Uhr



12.00 Uhr



16.00 Uhr



Sonnenstand 22.06.2017

Sommersonnenwende

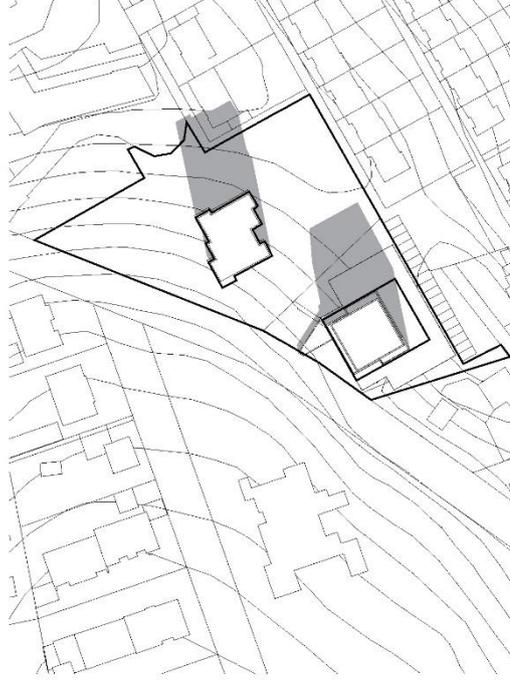
9.00 Uhr



12.00 Uhr



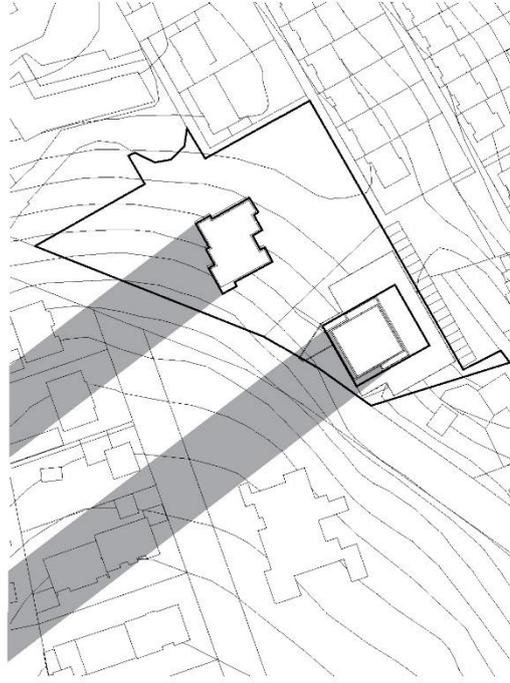
16.00 Uhr



Sonnenstand 22.12.2017

Wintersonnenwende

9.00 Uhr



12.00 Uhr



16.00 Uhr

