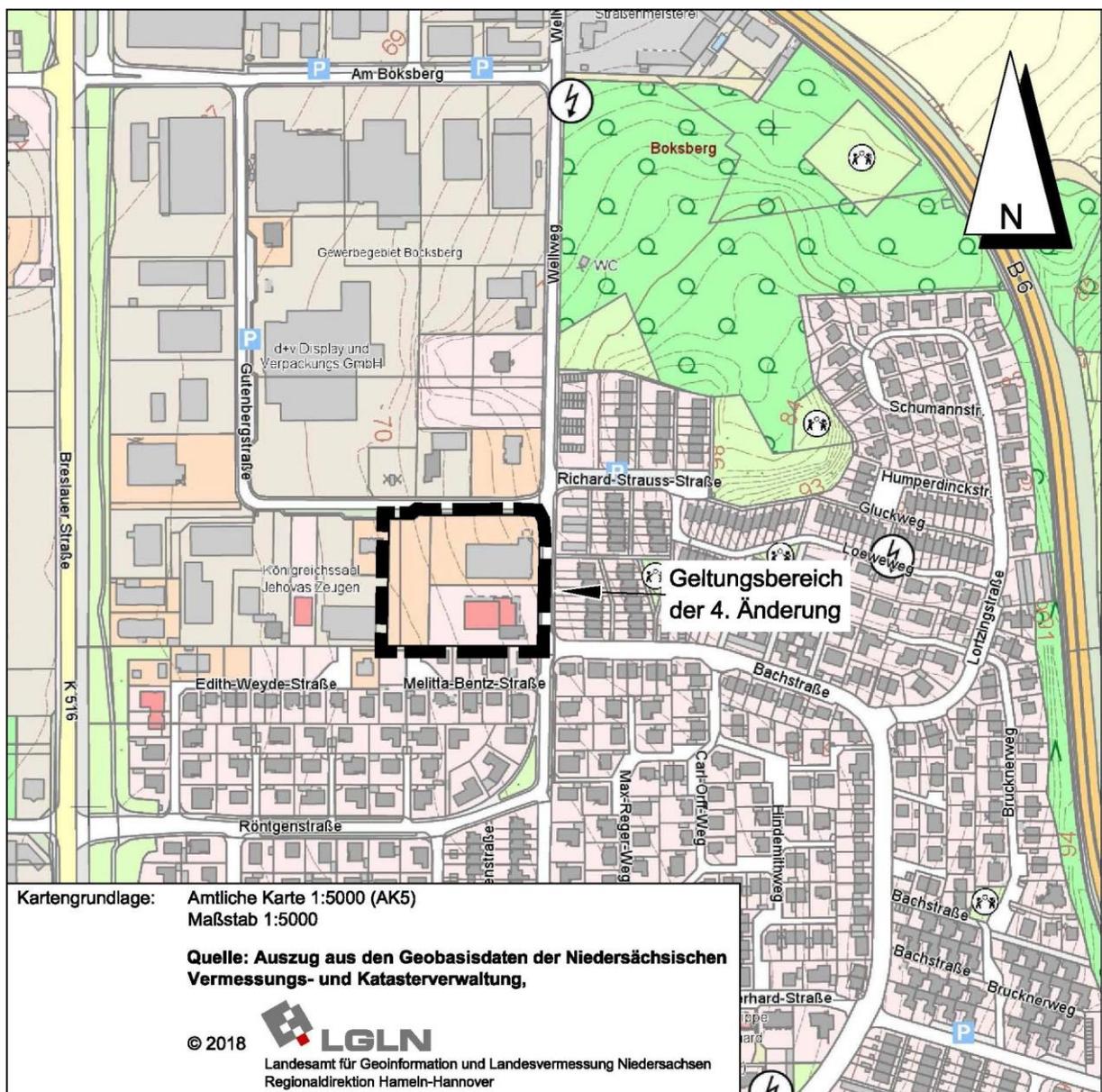


# BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

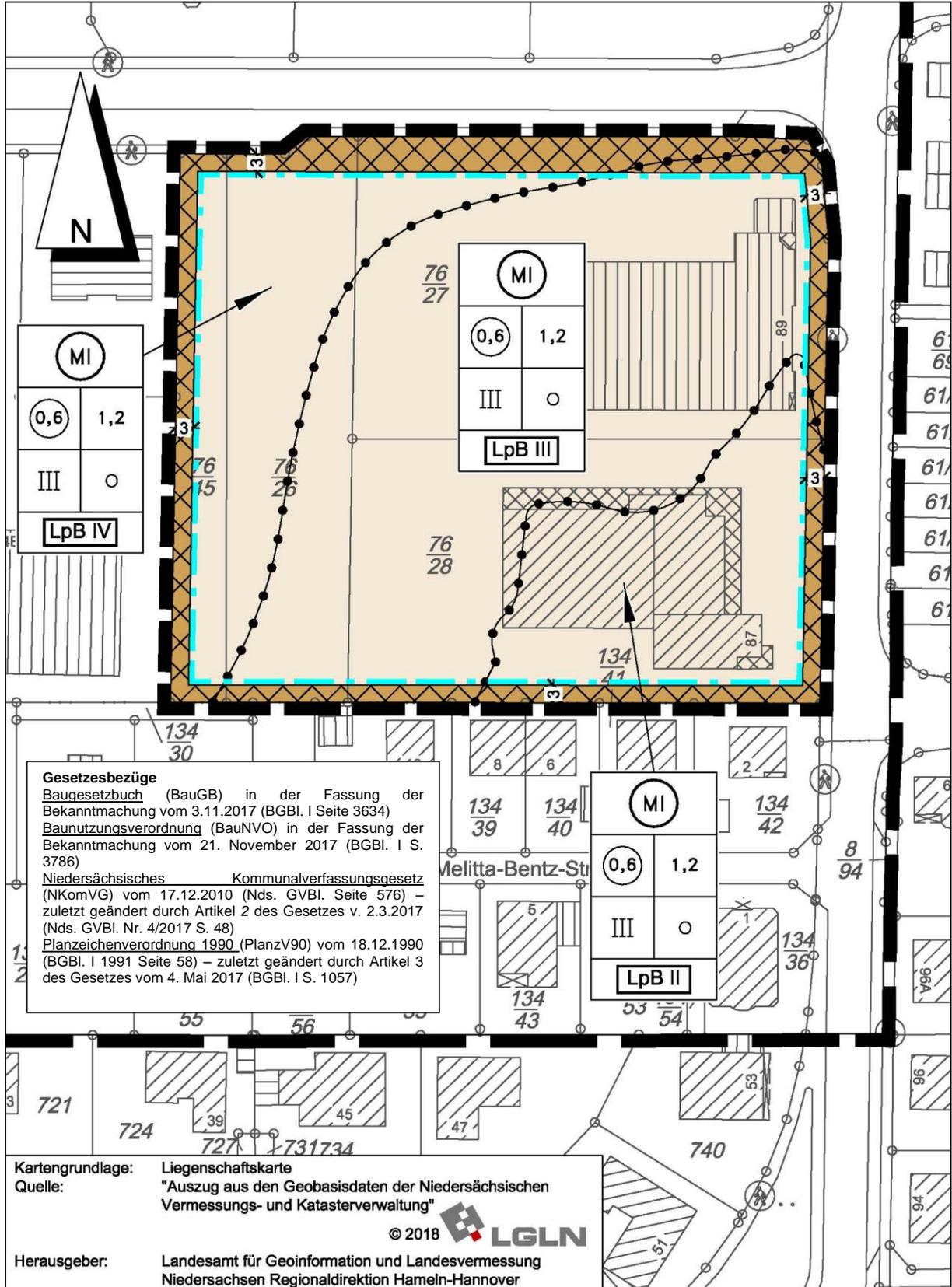
Stand der Planung	gemäß § 13a i.v.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB		
22.3.2018			

## STADT SARSTEDT

### BEBAUUNGSPLAN NR. 18 „SÜDLICH DER STRAÙE AM BOKSBERG“, 4. ÄNDERUNG MIT BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



### Bebauungsplan Nr. 18 „Südlich der Straße Am Boksberg“, 4. Änderung, M 1:1000



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Mischgebiete  
(§ 6 BauNVO)

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6

Geschossflächenzahl als Höchstzahl

1,2

Grundflächenzahl

### Zahl der Vollgeschosse

III

als Höchstmaß

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



offene Bauweise



Baugrenze

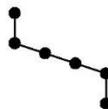
### SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungs-  
bereiches des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B.  
von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes  
der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

### NACHRICHTLICH



Schalldämmbereiche (Lärmpegelbereiche) gemäß DIN  
4109 (Schallschutz im Hochbau)  
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 1)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Die Norm ist zu beziehen bei Beuth Verlag / Berlin) sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß  $R'_{W,res}$  entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

<u>Lärmpegelbereiche</u>	<u><math>R'_{W,res}</math> [dB]</u>	<u>Maßgeblicher [dB(A)]</u> <u>Außenlärmpegel</u>	<u>Erforderliches resul-</u> <u>tierendes Schalldämm-</u> <u>maß des Außenbauteils</u>
		<u>Aufenthalts-</u> <u>räume</u>	<u>Bürräume und</u> <u>ähnliches</u>
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

In Schlafräumen und Kinderzimmern sind schalldämpfende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind.

Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der obigen Tabelle aufgeführten Schalldämmmaße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

2. Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstückgröße sind mindestens ein standortheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm und drei standortheimische Laubsträucher, 60-100 cm, zweimal verpflanzt, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) 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. 18, „Südlich der Straße Am Boksberg“, 4. Änderung (gemäß § 13a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Sarstedt, den

Siegel

Bürgermeisterin

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 4. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Sarstedt, den

Siegel

Bürgermeisterin

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:5000  
Gemarkung: Sarstedt Flur:

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



### Planverfasser

Der Entwurf der 4. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im März 2018

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

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat dem Entwurf der 4. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Sarstedt, den

Siegel

Bürgermeisterin

### Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 4. 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 4. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

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, 4. Änderung (gemäß § 13a BauGB), 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

Bürgermeisterin

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 4. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 4. Änderung (gemäß § 13a BauGB), ist damit am geworden.

Sarstedt, den

Siegel

Stadt Sarstedt  
Die Bürgermeisterin

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 4. Änderung (gemäß § 13a BauGB) 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 4. 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 4. Änderung des Bebauungsplanes

### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Sarstedt hat die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Südlich der Straße Am Boksberg“ beschlossen.

### 1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Norden der Kernstadt Sarstedt südwestlich der Ecke Gutenbergstraße / Wellweg. Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit 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 gewerbliche Baufläche aus. Aufgrund der vorgesehenen Planung muss er einer Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB unterzogen werden, die im Folgenden dargestellt wird.

### 2.2 Bebauungsplan, bisherige Fassung

Der Bebauungsplan setzt ursprünglich für den Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung ein Gewerbegebiet fest, in dem bei einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 2,2 maximal viergeschossige Gebäude Bauweise entstehen dürfen. Bäume und Sträucher sind, „soweit irgend möglich“, zu erhalten. Auf jedem Baugrundstück bzw. je 500 m<sup>2</sup> Freifläche „sollte“, wenn nicht vorhanden, mindestens ein hochwertender einheimischer Laubbaum angepflanzt und erhalten werden. Im überwiegenden östlichen Änderungsbereich sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, „die die angrenzenden ruhigeren Baugebiete nicht stören“.

Innerhalb der 2. Änderung wurde südlich angrenzend statt des Gewerbegebietes ein Mischgebiet festgesetzt, dessen Nutzungsmöglichkeiten in der 3. Änderung für denselben Bereich begrenzt wurden. Die 1. Änderung betrifft nicht das Umfeld der vorliegenden 4. Änderung.

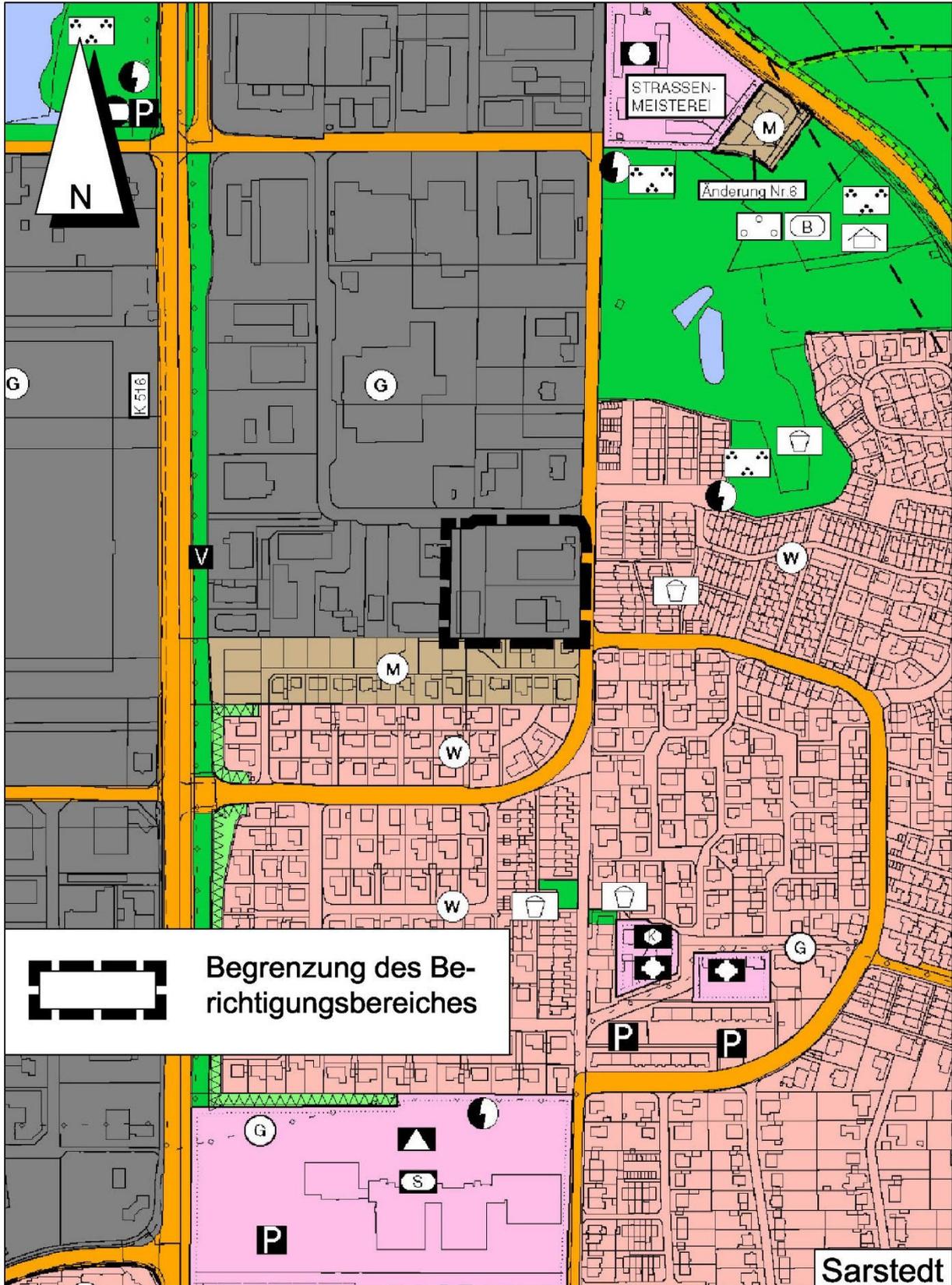
Ein Auszug aus dem ursprünglichen Bebauungsplan wird im Folgenden im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

### 2.3 Natur und Landschaft

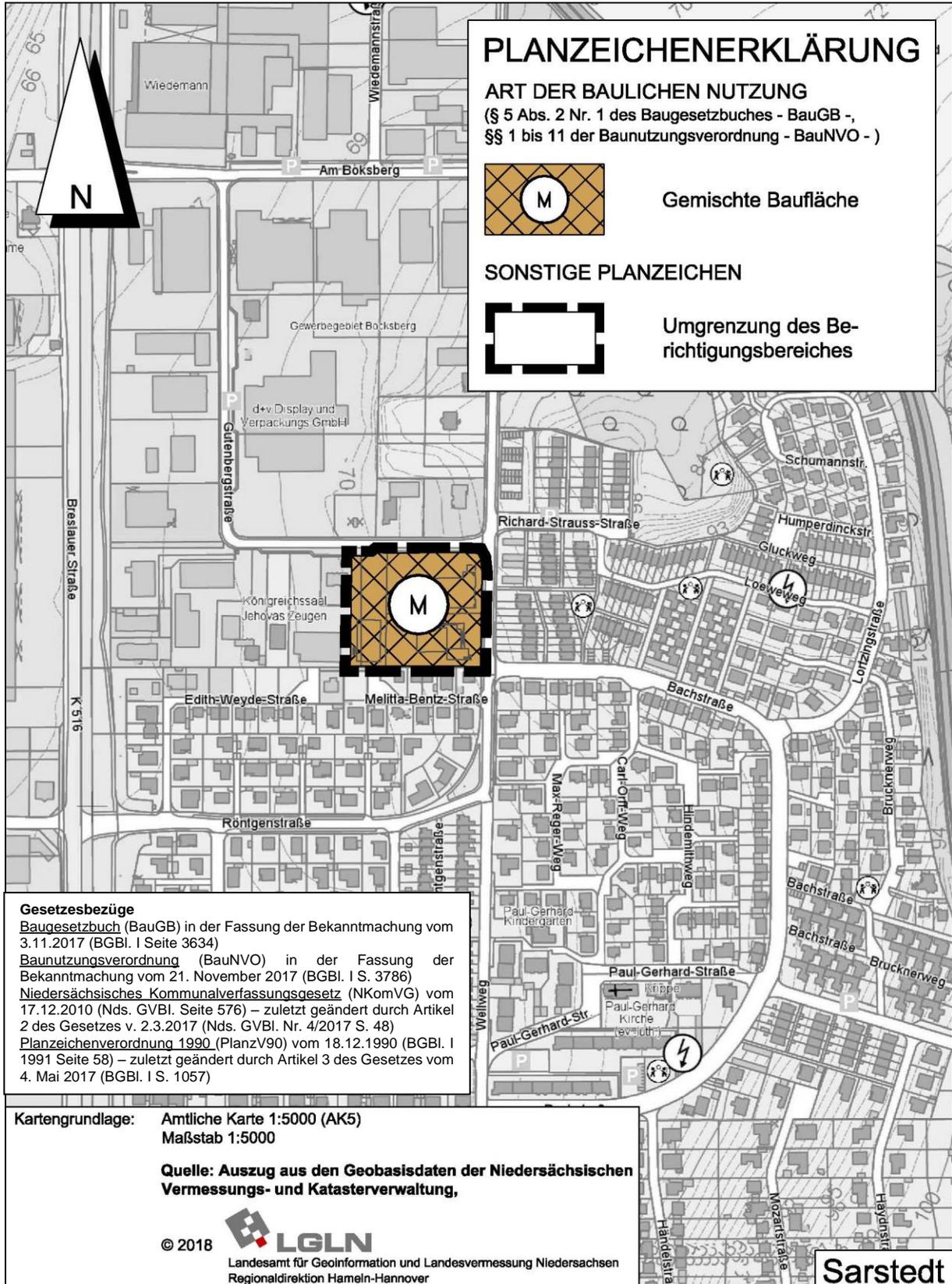
Es handelt sich um eine gewerblich bebaute Fläche inmitten der Ortslage Sarstedts.

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

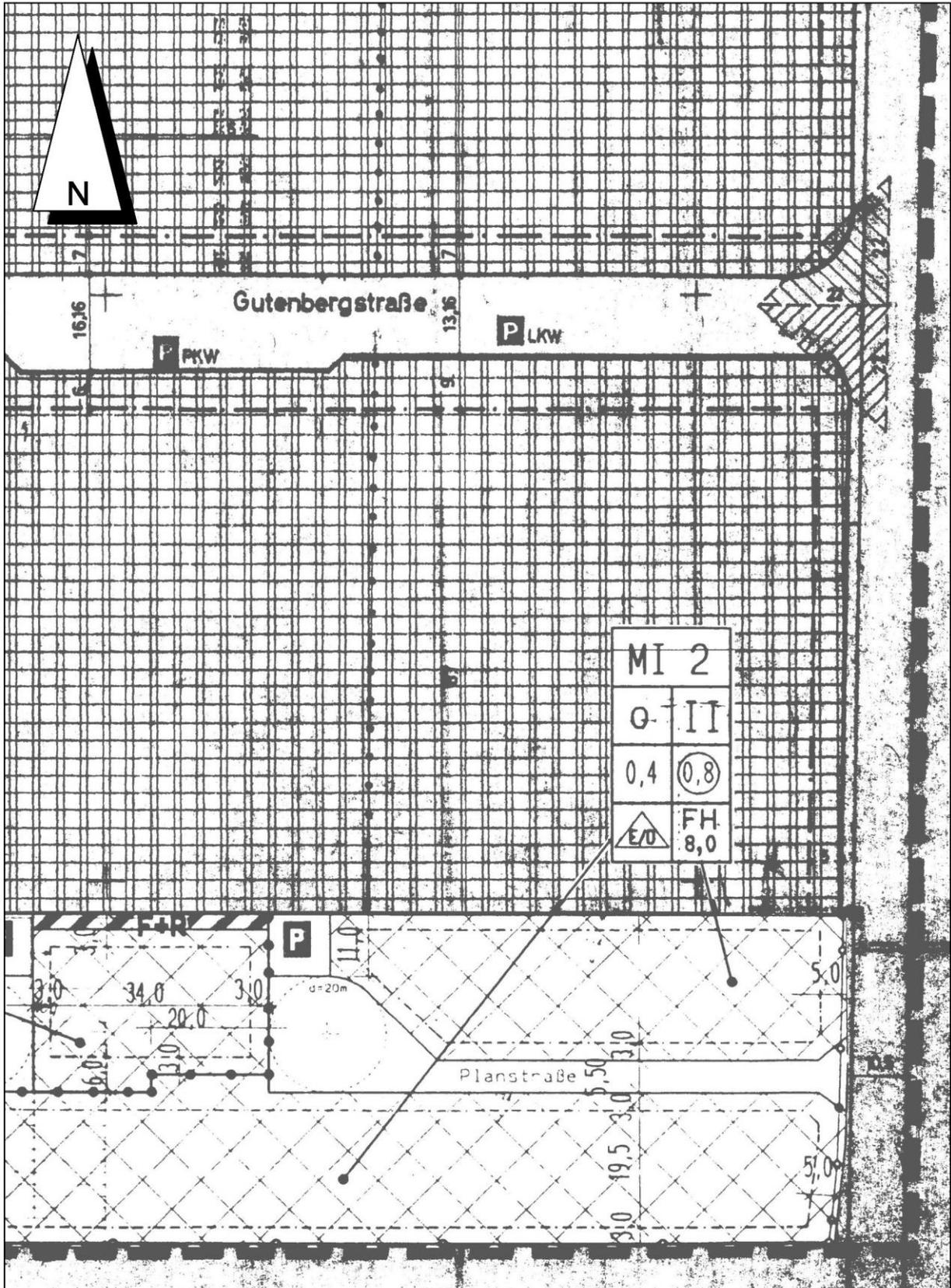
Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes, M 1 : 5000



### Berichtigung des Flächennutzungsplanes, M 1 : 5.000



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 18 „Südlich der Straße Am Boksberg“  
mit eingearbeiteter 3. Änderung, M 1: 1.000



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

Aufgrund der Tatsache, dass in diesem Bereich so wie auch im Umfeld sich in der Vergangenheit die Ansiedlung mischgebietsverträglicher Betriebe durchgesetzt hat, soll für den Bereich der 4. Änderung dem nunmehr Rechnung getragen und ein Mischgebiet ausdrücklich festgesetzt werden. Das bedeutet, dass hier eine Mischung aus Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe nicht nur zulässig ist, sondern zwingend entstehen muss, da anderenfalls die Vorgabe einer Mischung der Nutzungen nicht erfüllt wäre.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der Gebietsausweisung zurückgenommen, da die Festsetzung im bisherigen Gewerbegebiet das zulässige Maß gemäß Baunutzungsverordnung übersteigen würde.

Aufgrund der Nachbarschaft zu einem uneingeschränkten Gewerbegebiet wurde durch das Planungsbüro Lauterbach, Hameln, ein schalltechnisches Gutachten angefertigt. Dieses Gutachten mit Datum 21.2.2018 kommt zu folgendem zusammengefassten Ergebnis:

„Die Erhard & Hammes GbR beabsichtigt, auf dem Grundstück Wellweg 89 in Sarstedt eine Seniorenwohnanlage für altersgerechte Wohnformen zu errichten. Das Grundstück ist derzeit mit einem aktuell leerstehenden Gebäude (ehemals ein Einzelhandelsmarkt) und einem Restaurant bestanden. Das Restaurant befindet sich direkt an der Straße und bleibt erhalten. Richtung Westen wird ein neues Gebäude zur Nutzung als Seniorenwohnanlage errichtet. Daran westlich anschließend - auf dem Grundstück Gutenbergstraße 16 - sollen drei Mehrfamilienhäuser in Nord-Süd-Ausrichtung gebaut werden.

Der derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 18 "Südlich der Straße am Boksberg" der Stadt Sarstedt, weist für den entsprechenden Bereich ein "Gewerbegebiet" aus. Damit sind die geplanten Vorhaben jedoch nicht zu vereinbaren. Entsprechend wird der Bereich im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes in ein "Mischgebiet" geändert. Westlich und nördlich an das geplante Mischgebiet grenzen Gewerbegebiete an. Hierfür werden im Rahmen der vorliegenden Berechnungen Schallemissionen für uneingeschränkte Gewerbegebiete angesetzt.

Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm werden an geplanten Mehrfamilienhäusern – mit Ausnahme der schallabgewandten Fassade - durchweg überschritten. Es werden passive Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich. Dementsprechend wurden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ermittelt. Demnach wären die Lärmpegelbereiche I bis VI anzusetzen. Wegen der heutigen Neubausstandards bei Wohngebäuden ist innerhalb der Lärmpegelbereiche I und II von einem ausreichenden Schutz vor übermäßigen Geräuscheinwirkungen auszugehen. Für die Lärmpegelbereiche III bis VI sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Dabei verbleibt aufgrund der Regelungen der TA Lärm in der vorliegenden Situation allein die Möglichkeit, auf nicht öffentbare Fenster mit entsprechenden Lüftungseinrichtungen abzustellen.“

Aufgrund dessen werden die entsprechenden Bereiche im Bebauungsplan festgesetzt, so dass damit der Lärmschutz als gesichert angesehen werden kann.

Die Festsetzung zugunsten von Baumanpflanzungen wird sinngemäß 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 oder Bodenkontaminationen, die die vorgesehene Nutzung beeinträchtigen oder gefährden können, sind 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 ist entsprechend den einschlägigen Richtlinien sichergestellt.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 4. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 18

„Südlich der Straße Am Boksberg“

vom bis einschließlich

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

Siegel

Bürgermeisterin