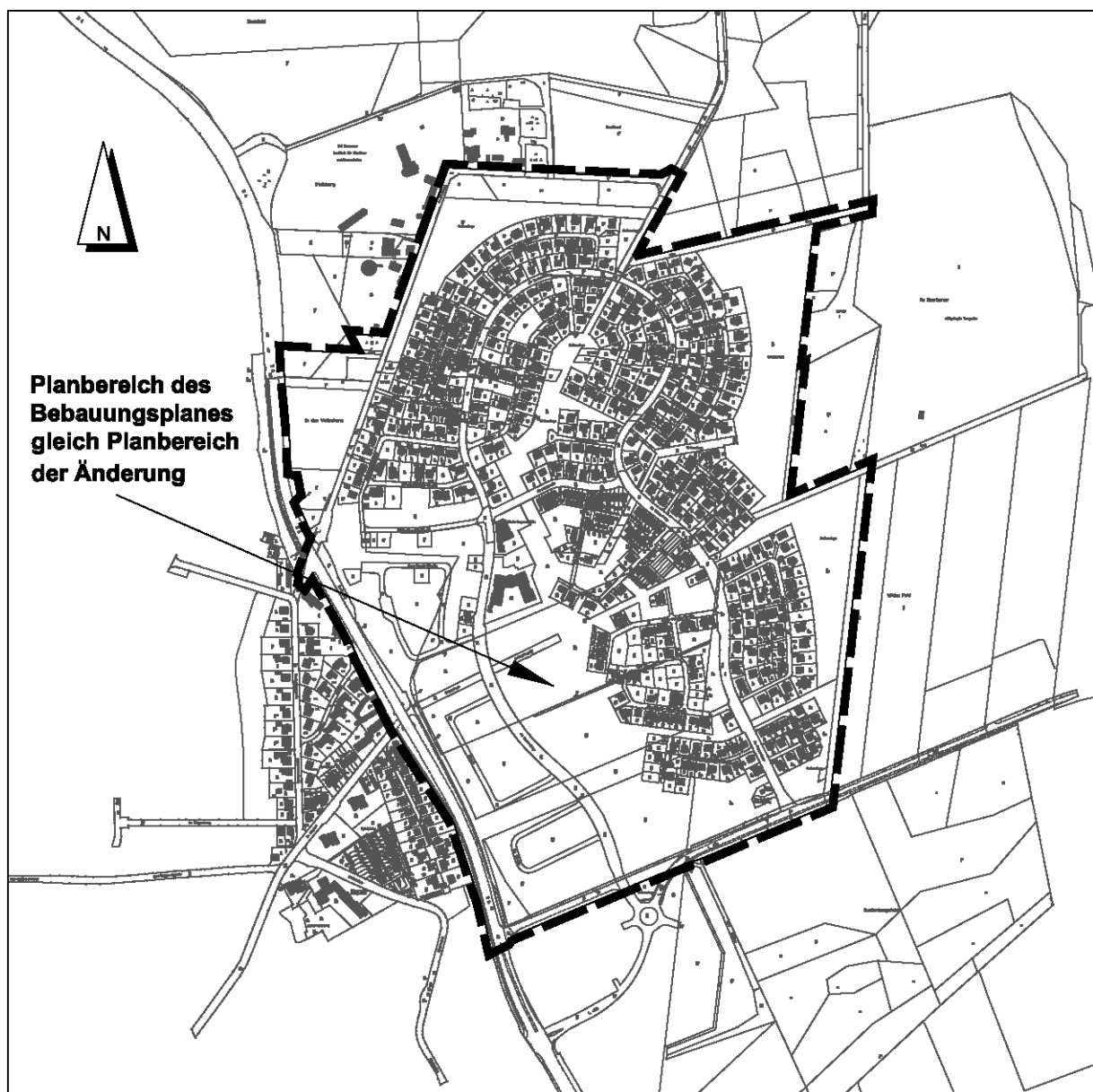


# BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 13, 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
23.10.2009			

STADT SARSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN NR. 47 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT  
„AM SONNENKAMP“, 8. ÄNDERUNG



## **Bebauungsplan Nr. 47 und Örtliche Bauvorschrift „Am Sonnenkamp“, 8. Änderung**

### **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT**

Zur notwendigen Belichtung von Aufenthaltsräumen sowie zur Installation von Solaranlagen ist die Verwendung transparenter Materialien zulässig.

Ordnungswidrig im Sinne des § 91 Abs. 3 NBauO handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den in dieser Örtlichen Bauvorschrift enthaltenen Regelungen entspricht, auch wenn sie baugenehmigungsfrei ist.

Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 91 Abs. 5 NBauO können mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

Sonstige Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift bleiben unberührt.

#### **Gesetzesbezüge:**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414) -  
zuletzt geändert am 31.7.2009 (BGBl. I Seite 2585)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite  
132) - zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. I Seite 466)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 10.2.2003 (Nds.  
GVBl. Seite 89) - zuletzt geändert am 28.10.2009 (Nds. GVBl.  
Seite 366)

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds.  
GVBl. Seite 473) - zuletzt geändert am 28.10.2009 (Nds. GVBl.  
Seite 366)

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt diese 8. Änderung des Bebauungsplan Nr. 47, bestehend aus der Textlichen Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Sarstedt, den 18.06.2010

Siegel

gez. Wondratschek  
Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.09.2009 die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht am 02.01.2010.

Sarstedt, den 18.06.2010

Siegel

gez. Wondratschek  
Bürgermeister

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte ALK / Landkreis: Hildesheim  
Gemarkung: Sarstedt / Flur:

Die zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Vermessungsgesetzes vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2993) geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Northeim zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die 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.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung  
und Liegenschaften (GLL), den

Siegel

**Planverfasser**

Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Hannover im Oktober 2009

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

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 29.09.2009 dem Entwurf der 8. 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 02.01.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 11.01.2010 bis 12.02.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sarstedt, den 18.06.2010

Siegel

gez. Wondratschek  
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 8. 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 8. 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

Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt hat die 8. Änderung des Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.04.2010 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sarstedt, den 18.06.2010

Siegel

gez. Wondratschek  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss der 8. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.06.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 26.06.2010 rechtsverbindlich geworden.

Sarstedt, den 28.06.2010

Siegel

Stadt Sarstedt  
Der Bürgermeister  
I.A. gez. Oppermann

**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 8. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Sarstedt, den

Bürgermeister

Anmerkung: \*) Nichtzutreffendes streichen

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 47 und Örtlicher Bauvorschrift „Am Sonnenkamp“, 8. Änderung**

### **1. Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes**

#### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Sarstedt hat die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 mit Örtlicher Bauvorschrift „Am Sonnenkamp“ beschlossen.

#### 1.2 Planbereich

Der Planbereich dieser Änderung befindet sich im Osten der Kernstadt Sarstedt östlich der Bundesstraße 6 am Südhang des Kipphuts. Er überdeckt den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes und wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:10.000 dargestellt.

### **2. Planungsvorgaben**

#### 2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sarstedt stellt für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung im Grundsatz eine Wohnbaufläche mit Haupterschließungsstraßen dar. Er ist von dem Inhalt dieser Änderung des Bebauungsplanes mit Örtlicher Bauvorschrift nicht betroffen.

#### 2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzt innerhalb der ursprünglichen Fassung der Örtlichen Bauvorschrift unter anderem fest, dass auf maximal 30 % der Fläche von Dachseiten transparente Materialien zur Belichtung von Aufenthaltsräumen und zur Installation von Solaranlagen zulässig sind. Diese Festsetzung wurde auch bei Änderungen des Bebauungsplanes beibehalten, wenn auch mit anderer Nummerierung und unter Bezug auf die Flächen, die innerhalb der Änderungsbereiche lagen.

#### 2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Es handelt sich hier um einen Bereich innerhalb der bebauten Ortslage Sarstedts, für den ein rechtskräftiger Bebauungsplan eine Wohnbaunutzung ermöglicht. Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hildesheim aus dem Jahr 1993 geht hier noch von einer landwirtschaftlichen Nutzung aus, die aber seit langem nicht mehr betrieben wird.

### **3. Verbindliche Bauleitplanung**

#### **3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)**

Die ursprüngliche Begrenzung der Verwendung transparenter Materialien aus dem Ursprungsplan von 1996 konnte noch nicht die Entwicklung vorhersehen, die die Solar-technik und -nutzung einerseits, aber andererseits auch die Belastung der Umwelt mit CO<sub>2</sub>-Emissionen nehmen würden. Heute wird dagegen unter Berücksichtigung der klimapolitischen Ziele, die insbesondere die Stadt Sarstedt verfolgt, der Nutzung der Solar-energie ein wesentlich höherer Stellenwert eingeräumt. Um die Nutzung fossiler Brennstoffe in der Heizung und Warmwasserbereitung vermindern oder gar zukünftig vermeiden zu können, ist es aber erforderlich, dass Solaranlagen auf Hausdächern in einem größeren Umfang zu gelassen werden, als dies bislang bei einer Begrenzung auf 30 % der jeweiligen Dachseitenfläche der Fall war. An dem bisherigen gestalterischen Ziel, nach dem die Dachlandschaft durch das klassische Erscheinungsbild rotbrauner Eindeckungen geprägt werden sollte, kann unter Berücksichtigung dessen nicht mehr festgehalten werden. Es wird bewusst in Kauf genommen, dass durch Solaranlagen eine größere Fläche eines Daches in Anspruch genommen und damit das Erscheinungsbild eines Daches gegenüber dem ursprünglich angestrebten Bild verändert wird. Eine Unterscheidung im Hinblick auf Dachfenster wird nicht vorgenommen, weil dies nicht mehr als angemessen beurteilt wird, wenn einmal das erwähnte gestalterische Ziel grundsätzlich aufgegeben wird.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung 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. Eingriffe, die durch die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht werden, waren im Ausmaß bereits vor der Änderung zulässig. Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder Belange des Artenschutzes beeinträchtigt werden könnten.

Die Bebauungsplanänderung kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (3) BauGB abgesehen.

#### **3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch diese Änderung nicht betroffen.

### **4. Zur Verwirklichung der 8. Änderung zu treffende Maßnahmen**

#### **4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen**

Altablagerungen oder 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.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47

„Am Sonnenkamp“

vom 11.1.2010 bis einschließlich 12.2.2010

gemäß § 13 in Verbindung mit § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Stadt Sarstedt beschlossen.

Sarstedt, den 18.06.2010

Siegel

gez. Wondratschek  
Bürgermeister