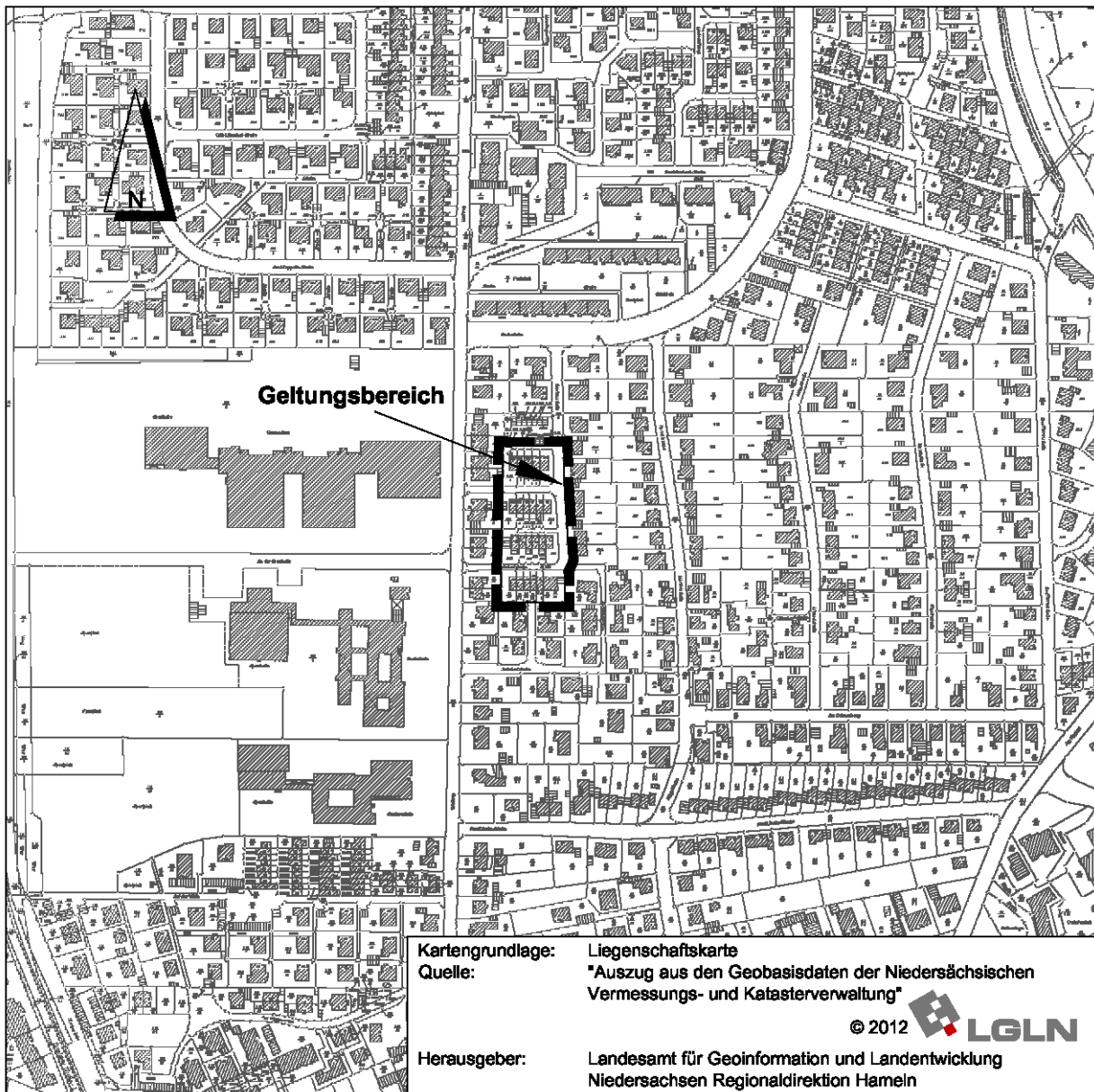


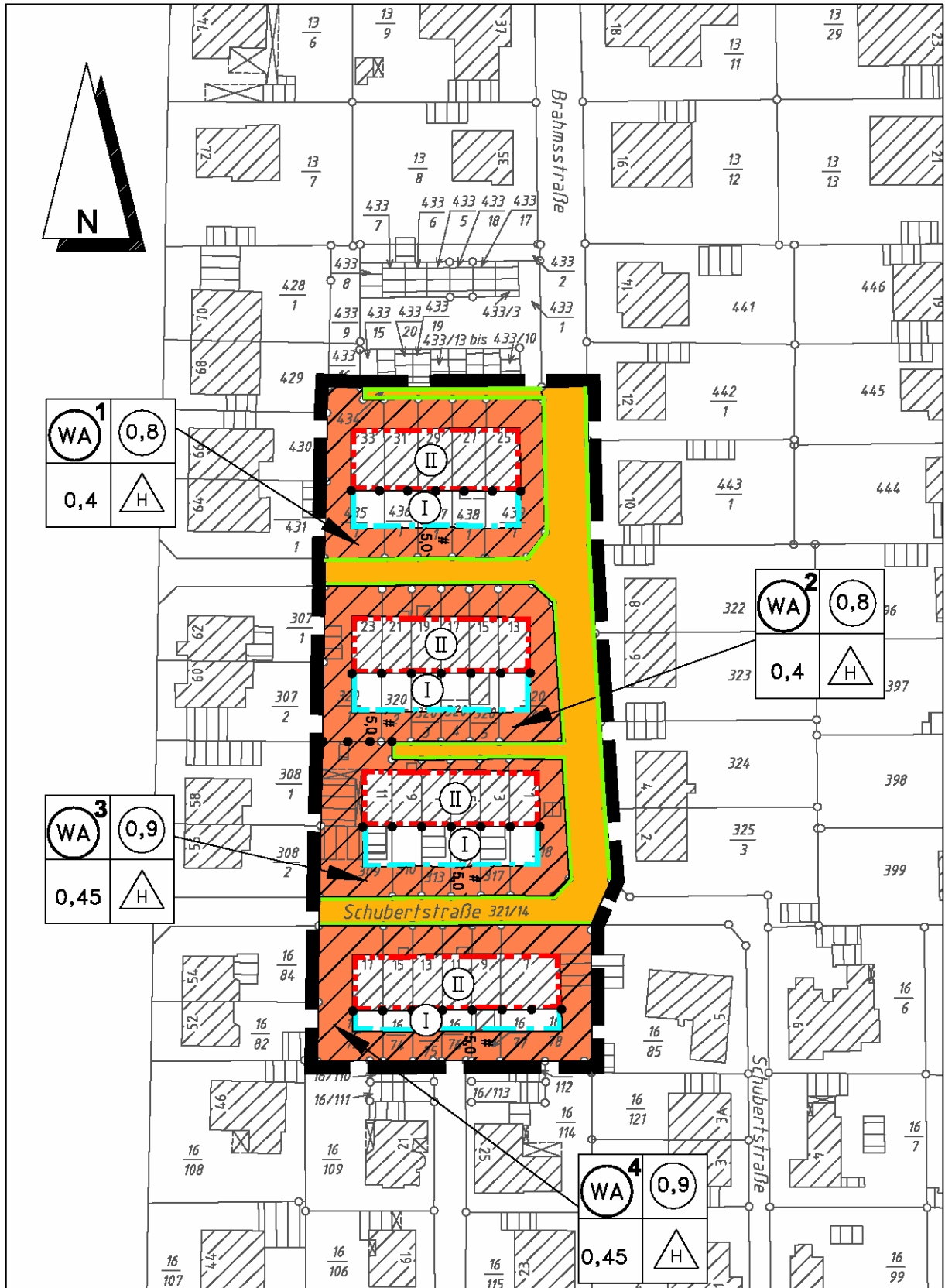
BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
4.5.2011			

STADT SARSTEDT
BEBAUUNGSPLAN NR. 59
„SCHUBERTSTRASSE / BRAHMSSTRASSE“, 1. ÄNDERUNG



Bebauungsplan Nr. 59 „Schubertstraße / Brahmstraße“, 1. Änderung Maßstab 1:1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Reine Wohngebiete
(§ 3 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Geschossflächenzahl
als Höchstzahl

0,4

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse



zwingend

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

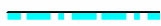
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



offene Bauweise
nur Hausgruppen zulässig



Baulinie



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

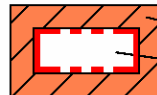
SONSTIGE PLANZEICHEN



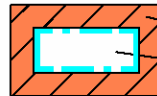
Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



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)



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNG

1. In den als eingeschossig bebaubar gekennzeichneten überbaubaren Flächen dürfen Anbauten, Wintergärten und Terrassenüberdachungen in einer Tiefe von 3,5 m, von der Baulinie aus gemessen, errichtet werden. Ansonsten sind in diesen überbaubaren Flächen nur Terrassen und Terrassenunterkellerungen zulässig. Die Dächer von eingeschossigen Anbauten, Wintergärten und Terrassenüberdachungen dürfen nicht begehbar sein. Die maximale Konstruktionshöhe eines eingeschossigen Anbaus, eines Wintergartens bzw. einer Terrassenüberdachung darf 3,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt: Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses.
2. Jeweils nördlich der durch Baulinien bestimmten überbaubaren Flächen ist je Wohnhaus ein eingeschossiger Windfang in einer Tiefe von maximal 2,0 und in einer Breite entlang der jeweiligen Gebäudefassade von maximal 2,3 m zulässig.
3. Bei der Errichtung der gemäß Textlicher Festsetzungen Nr. 1 und Nr. 2 zugelassenen baulichen Anlagen ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ)
 - in dem durch WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet um 0,26
 - in dem durch WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet um 0,23,
 - in dem durch WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet um 0,28 und
 - in dem durch WA 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet um 0,16zulässig. Die GRZ für die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 zugelassenen baulichen Anlagen wird damit
 - in dem durch WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet mit 0,66,
 - in dem durch WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet mit 0,63
 - in dem durch WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet mit 0,73 und
 - in dem durch WA 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet mit 0,61 festgesetzt.

Gesetzesbezüge:

**Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414) -
zuletzt geändert am 22.7.2011 (BGBl. I Seite 1509)**

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

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom
17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert am
17.11.2011 (Nds. GVBl. Seite 422)**

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I
1991 | Seite 58) - zuletzt geändert am 22.7.2011 (BGBl. I Seite
1509)**

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.9.2004 (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 diesen Bebauungsplan Nr. 59, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Sarstedt, den 16.03.2012

Siegel

gez. i.V. Schelper
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 06.06.2011 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Sarstedt, den 16.03.2012

Siegel

gez. i.V. Schelper
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / Geschäftsbuchnummer: 09-11005
Maßstab: 1:1000 / Landkreis: Hildesheim
Gemeinde: Stadt Sarstedt / 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 (Stand vom Januar 2010).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. ¹⁾

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. ²⁾

Sarstedt, den 30.03.2012

- Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur -

gez. Mentz, ÖbVI
(Unterschrift)

Siegel

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Mai 2011

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 06.06.2011 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.07.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 18.07.2011 bis einschließlich 19.08.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sarstedt, den 16.03.2012

Siegel

gez. i.V. Schelper
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, 1. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.03.2012 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sarstedt, den 16.03.2012

Siegel

gez. i.V. Schelper
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.04.2012 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist damit am 14.04.2012 rechtsverbindlich geworden.

Sarstedt, den 07.05.2012

Siegel

Stadt Sarstedt
Der Bürgermeister
gez. i.V. 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 der 1. Änderung 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 1. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Sarstedt, den

Siegel

Bürgermeister

Anmerkungen: *) Nichtzutreffendes streichen

- 1) Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.
- 2) Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

Begründung

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Sarstedt hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Schubertstraße / Brahmsstraße“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Nordosten der Kernstadt Sarstedt westlich der Brahmsstraße und nördlich der Schubertstraße. 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 dieses Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche aus. Die Bebauungsplanänderung kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2.2 Natur und Landschaft

Es handelt sich um ein baulich sehr intensiv genutztes Wohngebiet, das mit Reihenhäusern bestanden ist. Es weist nur sehr geringe Freiflächenanteile auf, die gärtnerisch genutzt werden. Besonders wertvoller Bewuchs ist nicht vorhanden.

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

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch den ursprünglichen Bebauungsplan sollte festgelegt werden, in welchem Umfang innerhalb der sehr kleinteiligen Grundstücksstruktur Anbauten an die vorhandenen Reihenhäuser zugelassen werden können, um ein zeitgemäßes Wohnen zu ermöglichen, aber dabei eine zu weitgehende Einengung der Freiräume für die jeweiligen Nachbarn zu vermeiden.

Die vorhandenen Reihenhauseinheiten sind teilweise durch Eingangs- und Rückseitenanbauten bzw. -überdachungen, massiv angelegte Terrassen mit Seitenwänden verschiedener Art und zum Teil unterbaut sowie durch einen kleinen Wintergarten ergänzt worden. Eine einheitliche Regelung sollte aktuellen Wohnansprüchen Rechnung tragen und allen Betroffenen vergleichbare Möglichkeiten der Ergänzung des Hauptgebäudes geben. Dazu sollten eingeschossige Anbauten in begrenzter Länge sowie auch durch Terrassen und Wintergärten zugelassen werden, die durch Kellergeschosse unterbaut werden können. Die Tiefe von massiven eingeschossigen Anbauten wurde begrenzt, um

eine zu weitgehende Einengung der jeweiligen Nachbarn auf den verhältnismäßig schmalen Grundstücken zu vermeiden.

Das Maß der Nutzung musste aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse dem nach der Baunutzungsverordnung höchstzulässigen Wert entsprechen. In den beiden südlichen Bauzeilen genügte selbst das nicht, so dass schon für den Altgebäudebestand eine höhere Grundflächenzahl erforderlich ist. Grundsätzlich ist in einem Allgemeinen Wohngebiet, wie hier festgesetzt, eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 zulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn nach § 17 (3) BauNVO

- städtebauliche Gründe dies erfordern,
- die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und
- sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Voraussetzung für die Anwendung des § 17 (3) BauNVO war, dass das Gebiet am 1.8.1962 überwiegend bebaut war, wie es hier der Fall ist.

Diese Ausnahmemöglichkeit wurde hier in Anspruch genommen. Damit sollten heutige Nutzungsansprüche an Wohnflächen für die betroffenen Gebäude unter Berücksichtigung der Anforderungen der Baunutzungsverordnung gedeckt werden können, ohne dass hier zukünftige Leerstände aufgrund ungenügenden Wohnflächenangebotes zu befürchten wären. Insgesamt wurden dadurch die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt; nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt waren nicht zu erwarten, der Verkehr war nicht betroffen und auch sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Für die innerhalb der als eingeschossig bebaubar definierten überbaubaren Flächen textlich zugelassenen Anlagen sowie für Windfänge jeweils nördlich der überbaubaren Flächen wurde textlich eine Erhöhung der festgesetzten Grundflächenzahl um insgesamt 0,05 zugelassen, um entsprechende Erweiterungen der Gebäude zugunsten der oben genannten städtebaulichen Ziele zu ermöglichen

Im Nachhinein hat sich herausgestellt, dass diese Überschreitungen nicht ausreichen, um Ergänzungen der bestehenden Gebäude zu ermöglichen, die eine sinnvolle Größe aufweisen können. Aus diesem Grund wird in Abhängigkeit von der Struktur der jeweiligen Bauzeile im Rahmen dieser Änderung des Bebauungsplanes eine jeweils erhöhte Überschreitung der Grundflächenzahl durch die definierten Anlagen zugelassen. Damit können sowohl die als eingeschossig bebaubar bestimmten überbaubaren Flächen ausgenutzt als auch Windfänge auf den Eingangsseiten errichtet werden.

Die Maßzahlen beziehen sich auf das jeweils kleinste Grundstück. Das bedeutet theoretisch, dass bei größeren Grundstücken entsprechend größere Bauten angelegt werden könnten. Dies wird aber wiederum durch die überbaubaren Flächen bzw. das absolut festgesetzte Maß für Windfänge begrenzt, so dass eine vergleichsweise unangemessen dichte Bebauung nicht verwirklicht werden kann.

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.

3.2 Sonstige Festsetzungen

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben von dieser Änderung unberührt und gelten weiterhin. Die Planzeichnung bleibt mit Ausnahme der Nummerierung der Allgemeinen Wohngebiete unverändert.

4. Zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 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 muss entsprechend den einschlägigen Richtlinien sichergestellt sein.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59

„Schubertstraße / Brahmsstraße“

vom 18.7.2011 bis einschließlich 19.8.2011

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

Sarstedt, den 16.03.2012

Siegel

gez. i.V. Schelper
Bürgermeister