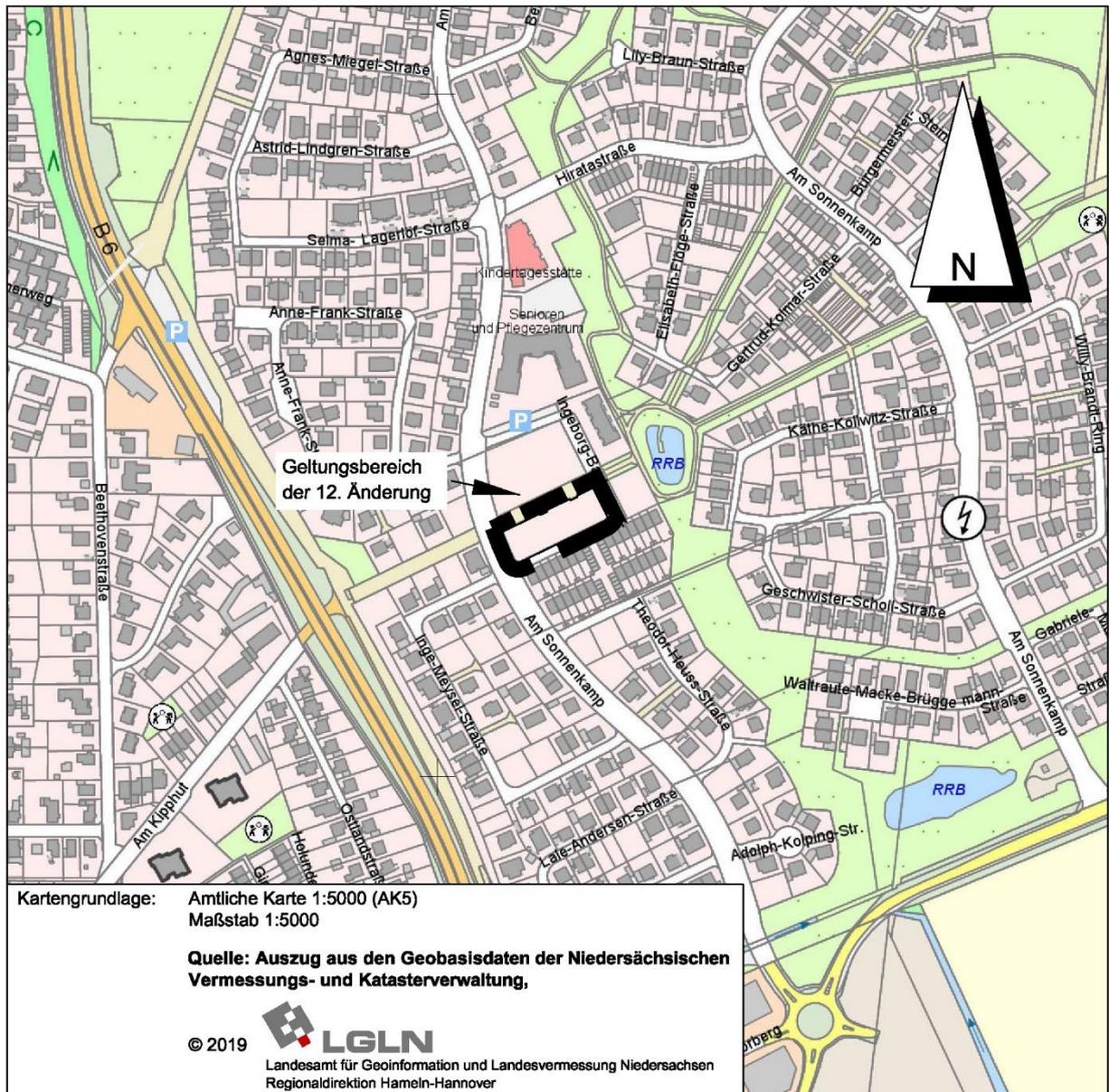


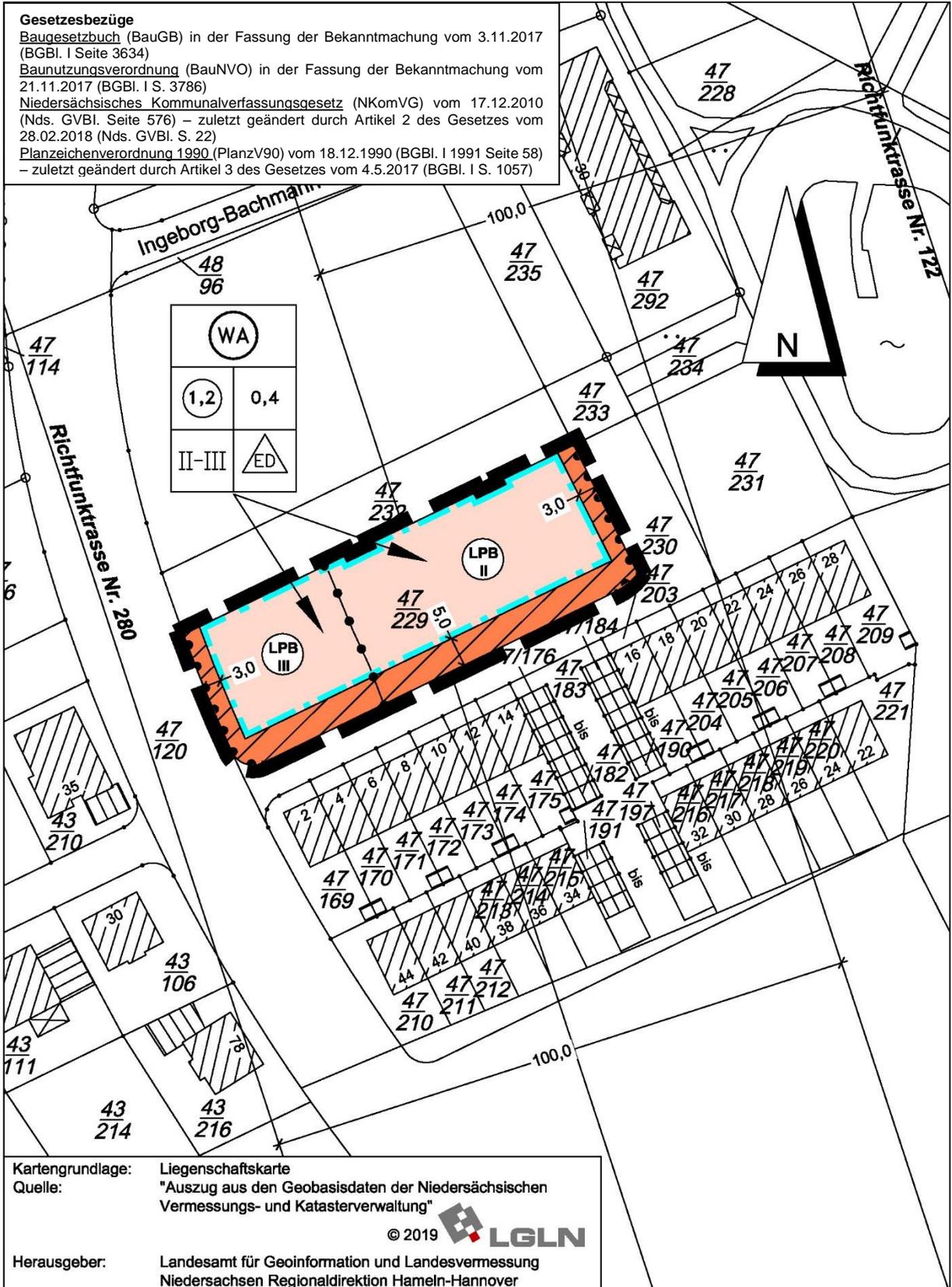
BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 13, 3 (2), 4 (2) BauGB		
5.3.2019			

STADT SARSTEDT
BEBAUUNGSPLAN NR. 47 „AM SONNENKAMP“
12. ÄNDERUNG



Bebauungsplan Nr. 47 „Am Sonnenkamp“ 12. Änderung M 1 : 500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1,2

Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,4

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II-III

als Mindest- und Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig



Baugrenze

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die
Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

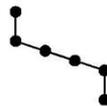


Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

SONSTIGE PLANZEICHEN



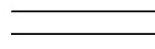
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Änderung des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



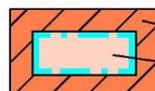
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B.
von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes
der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
Lärmpegelbereich nach DIN 4109



Richtfunktrassen Nr. 122 + 280 mit Schutzstreifen
(nachrichtlich gemäß Raumordnungsverfahren)



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

nachrichtlich und nummeriert gemäß 9. Änderung des Ursprungsplans

I. Art der baulichen Nutzung

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans:
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen.

II. Maß der baulichen Nutzung

1. Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO ist in den Allgemeinen Wohngebieten eine Erhöhung der Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Erdoberfläche hergestellt werden, zulässig. Dabei darf eine Geschossflächenzahl von 1,4 nicht überschritten werden.

III. Bauweise

1. In den Allgemeinen Baugebieten, für die eine durch **a1** gekennzeichnete abweichende Bauweise festgesetzt ist, sind die Gebäude im Erdgeschoss auf den seitlichen Grundstücksgrenzen zu errichten. Ab dem 1. Obergeschoss müssen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Werden im Erdgeschoss Gebäude auf den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet, beträgt die maximale Länge der II- bis III-geschossigen Gebäudeteile 20 m, die maximale Länge der I-geschossigen Gebäudeteile beträgt 10 m.
2. In den Allgemeinen Baugebieten, für die eine durch **a2** gekennzeichnete abweichende Bauweise festgesetzt ist, gilt die offene Bauweise für Hausgruppen mit der Abweichung, dass Gebäude bis an die Grundstücksgrenze zu Gemeinschaftsflächen für Stellplätze, Carports, Garagen zu errichten sind.

IV. Stellplätze

1. Befestigungen von Stellplätzen, Zufahrten u.ä. sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Pflaster mit mind. 25 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrassen o.ä.). Die Fugen sind mit vegetationsfähigem Substrat zu befüllen und es ist eine Rasenansaat vorzunehmen.
2. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets, für das die abweichende Bauweise - Hausgruppen festgesetzt ist, sind Flächenanteile an den außerhalb des jeweiligen Baugrundstücks festgesetzten notwendigen Gemeinschaftsanlagen (GGa, GCa, GSt) dem jeweiligen Baugrundstück im Sinne des § 19 (3) BauNVO hinzuzurechnen. Die Flächen für die notwendigen Gemeinschaftsanlagen werden insoweit den Baugrundstücken innerhalb dieses Bereiches zugeordnet (gemäß § 21a (2) BauNVO).

V. Versickerung von Oberflächenwasser

1. Auf den Baugrundstücken der Allgemeinen Wohngebiete ist eine Versickerung des von versiegelten oder überdachten Flächen anfallenden Niederschlagswassers nur unter erschwerten und aufwendigen Bedingungen möglich. Die Anlage von Zwischenspeichern als Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB sowie die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig. Die Versagensgründe nach § 8 Nieders. Wassergesetz (NWG) bleiben unberührt.

VI. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1. In den Allgemeinen Wohngebieten ist gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB je angefangene 150 m² Grundstücksfläche mind. ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Als Obstbäume sind vorzugsweise alte Sorten oder Wildformen zu pflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
2. Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Verkehrsflächen sind Bäume im Abstand von in der Regel 15 m gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Pflanzqualität: Stammumfang mindestens 18-20 cm. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
3. Von den im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Standorten anzupflanzender Bäume nach der Pflanzenliste 1 kann bis zu einem Maße von 2,0 m im Umkreis abgewichen werden, wenn dies die Belange der Grundstücksnutzung, der Herstellung der Grundstückszufahrten oder des Nachbarschutzes erfordern. Pflanzqualität: Hochstämmige Laubbäume heimischer Arten, dreimal verpflanzt, Stammumfang mindestens 18 -20 cm. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
4. Dachflächen von baulichen Nebenanlagen über 6,5 qm Grundfläche und einem Dachneigungswinkel von 0° bis max. 15° sind dauerhaft extensiv gem. folgender Pflanzenliste 2 zu begrünen.
5. Wandflächen von Garagen und baulichen Nebenanlagen, die keine Grenzwände sind und keine Öffnungen wie Fenster, Türen oder Tore aufweisen, sind zu begrünen. Je 5,0 lfdm Wandfläche ist mindestens eine standortgerechte Pflanze gem. Pflanzenliste 3 anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Pflanzenliste 1 - Laubbäume

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestre
Esche	Fraxinus excelsior
Hängebirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata
Rotdorn	Crataegus laevigata
Rotbuche	Fagus sylvatica
Bruchweide	Salix fragilis

Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Holzapfel	Malus sylvestris
Salweise	Salix caprea
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildbirne	Pyrus communis

Obstbäume

Zwetschen

Hauszwetsche, Wangenheims Frühzwetsche

Süßkirschen

Schneiders späte Knorpelkirsche, Kassins frühe Knorpelkirsche, Büttners Rote Knorpel

Äpfel

Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm, Boskop, Winterrambour, Nordhäuser, Ontario

Birnen

Neue Poiteau, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Köstliche v. Charneaux

Pflanzenliste 2 - Stauden und Gräser

Heidenelke	Dianthus deltoideus
Habichtskraut	Hieracium pilosella
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Weißer Fetthenne	Sedum album
Tripmadam	Sedum reflexum
Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
Echte Hauswurz	Sempervivum tectorum
Kletterrose	Rosa spec.
Dach - Trespe	Bromus tectorum
Knolliges Rispengras	Poa bulbosa
Flaches Rispengras	Poa compressa

Pflanzenliste 3 - Selbstklimmer und Ranker

Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“
Pfeifenweide	Aristolochia durior
Waldrebe	Clematis vitalba
Geißblatt	Lonicera xylosteum
Kletterrose	Rose spec.
Glyzine	Wisteria sinensis

VII. Durchführung

Die in den textlichen Festsetzungen Nr. VI geregelten Anpflanzungen und Kompensationsmaßnahmen sind fachgerecht und spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

VIII. Immissionsschutz

1. Zum Schutz der zum dauernden Aufenthalt geeigneten Räume gegenüber den von der B 6 und der L 410 einwirkenden Lärmimmissionen wird gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass bei Neubau, Umbau und Erweiterung von Gebäuden für Wohnzwecke nur solche Außenbauteile zulässig sind, deren erforderliches Schalldämmmaß (erf. R_{w,res.}) i.S. der DIN 4109 (November 1989)
 - im Lärmpegelbereich II mindestens 30 dB(A) und
 - im Lärmpegelbereich III mindestens 35 dB(A) beträgtDas im Einzelfall (Relation Fenster- zu Gesamtaußenfläche) erforderliche Schalldämmmaß ist nach der DIN 4109 (Nov. 1989), S. 13, Tab. 8 u. 9, objektbezogen zu ermitteln und anhand DIN 4109 -Beiblatt 1 - nachzuweisen. Die DIN kann im Bauamt der Stadtverwaltung zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

Hinweise

1. Im Plangebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Gemäß § 13 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) wird dem Träger der Maßnahme deshalb zur Auflage gemacht, den Beginn der Erdarbeiten mindestens 2 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige hat an die Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hildesheim zu erfolgen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten und ggf. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde durchgeführt werden kann.

Die Anzeigepflicht bezieht sich auf den Oberbodenabtrag in den Straßentrassen sowie den Kanalbau. In den Bereichen, in denen archäologische Bodendenkmale auftreten, hat der Oberbodenabtrag mit einem Hydraulikbagger mit Grabenschaufel zu erfolgen.

2. Die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Am Sonnenkamp“ ersetzt für ihren Geltungsbereich den ursprünglichen Bebauungsplan und seine bisherigen Änderungen. Für sie ist die BauNVO 1990 bzw. die NBauO 2013 in der jeweils aktuell geltenden Fassung anzuwenden.

Örtliche Bauvorschriften (NBauO 2013)

Aufgrund der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB gelten diese Örtlichen Bauvorschriften im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47 „Am Sonnenkamp“, 12. Änderung, nachrichtlich und nummeriert gemäß 9. Änderung des Bebauungsplanes

1. Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen und die Verwendung von Bauprodukten im Plangebiet

1.1 Die Außenwände der baulichen Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten sind in Fachwerk, in rotem Ziegelsicht- bzw. Verblendmauerwerk, aus Lehm, aus Holz oder als Putzbau herzustellen.

Falls in Fachwerk erstellt, sind Gefache, die nicht mit Öffnungen versehen werden, mit rotem Ziegelmauerwerk oder als Putzbau in hellen Farbtönen (s.u.) herzustellen. Als rot im Sinne der Vorschrift gelten die Farbtöne, die von den folgenden Farben lt. Farbregister RAL 840 HR eingegrenzt werden: RAL 2001, 2002 und 3000 bis 3003.

Das Fachwerk ist von den übrigen Fassadenflächen mit den Farbtönen des Farbbregisters RAL 840 HR: 8004, 8007, 8011, 8012, 8014, 8015, 8016 und 8017 abzusetzen.

Falls aus Holz erstellt oder verkleidet, ist dieses 'natur' zu belassen. Filmbildende Anstriche und Dickschichtlasuren sind nicht zulässig.

Falls als Putzbau erstellt, sind helle Farbtöne zu verwenden. Als hell im Sinne der Vorschrift gelten die Farbtöne, die von den folgenden Farben lt. Farbbregister RAL 840 HR eingegrenzt werden: RAL 1000 bis 1002, 1013 bis 1015.

Falls als Ziegelsicht- bzw. Verblendmauerwerk erstellt, gelten die Farbtöne im Sinne der Vorschrift als rot, die von den folgenden Farben lt. Farbbregister RAL 840 HR eingegrenzt werden: RAL 2001, 2002 und 3000 bis 3003.

Bei der Farbgebung sind neben den genannten Farbtönen des Farbbregisters RAL 840 HR Zwischentöne zulässig.

- 1.2 Die Dächer der baulichen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten sind mit rot bis rot-braunen Dachdeckungsmaterialien (Tonziegel bzw. Betondachsteine) zu versehen. Als rot bis rot-braun gelten die Farbtöne, die den folgenden Farben lt. Farbbregister RAL 840 HR entsprechen: RAL 2001, 2002, 2004, 3000, 3002, 3003, 3007, 3009 und 3011 Zwischentöne sind zulässig.
- 1.3 Zur notwendigen Belichtung von Aufenthaltsräumen sowie zur Installation von Solaranlagen ist die Verwendung transparenter Materialien zulässig.
- 1.4 Dauerhaft extensiv begrünte Dächer sind zulässig, jedoch bei Doppelhäusern und Hausgruppen nur, wenn sämtliche Dachflächen eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe begrünt werden. Bei begrünten Dächern entfällt die Minstdachneigung nach Nr. 2.1.

2. Anforderungen an die Dachneigung

- 2.1 Für bauliche Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten hat die Dachneigung mindestens 30° bis maximal 45° zu betragen. Untergeordnete Dachflächen von Nebenanlagen und Garagen sind von der Begrenzung ausgeschlossen.
- 2.2 In dem Allgemeinen Wohngebieten sind abweichend von 2.1 auch Dächer zulässig, deren Dachneigungswinkel 0° bis maximal 20° beträgt. Diese Dächer sind jedoch dauerhaft extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen in Staffelgeschossen.

3. Anforderungen an die Sockelhöhe

3.1 Für Einzel- und Doppelhäuser wird in den Allgemeinen Wohngebieten eine maximale Sockelhöhe (OK = Fußboden - Erdgeschoss) bei steigendem Gelände von 120 cm und bei fallendem Gelände von 60 cm festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der ausgebauten, das Grundstück erschließenden Straße senkrecht zur Mitte des Gebäudes gemessen.

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer

- entgegen Nr. 1.1 dieser Satzung die Außenwände der baulichen Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten nicht in Fachwerk, in rotem Ziegel- bzw. Verblendmauerwerk aus Lehm, aus Holz oder als Putzbau herstellt;
- entgegen Nr. 1.2 dieser Satzung die Dächer der baulichen Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten nicht mit rot bis rot-braunen Dachdeckungsmaterialien versieht;
- entgegen Nr. 1.4 dieser Satzung bei der Begrünung von Dächern bei Doppelhäusern und Hausgruppen nicht sämtliche Dachflächen eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe begrünt;
- entgegen Nr. 1.5 dieser Satzung transparente Materialien zu anderen Zwecken als zur notwendigen Belichtung von Aufenthaltsräumen sowie zur Installation von Solaranlagen verwendet.
- entgegen Nr. 2.1 dieser Satzung die Dachneigung der baulichen Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten von mindestens 30 Grad bis maximal 45 Grad nicht einhält;
- entgegen Nr. 2.2 dieser Satzung die Dachflächen der baulichen Anlagen mit einem Dachneigungswinkel von 0° bis maximal 15° in den Allgemeinen Wohngebieten nicht dauerhaft extensiv begrünt;
- entgegen Nr. 3.1 dieser Satzung die maximale Sockelhöhe bei Einzel- und Doppelhäusern überschreitet.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs.5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- EURO geahndet werden.

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 diesen Bebauungsplan Nr. 47 „Am Sonnenkamp“, 12. Änderung (gemäß § 13a BauGB), bestehend aus der vorstehenden Planzeichnung und den jeweils nachrichtlich übernommenen Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Sarstedt, den
Siegel
Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Am Sonnenkamp“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Sarstedt, den
Siegel
Bürgermeisterin

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Sarstedt Flur: 4

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 (L4-37/2019 vom 04.03.2019).

Hildesheim, den
LGLN, Regionaldirektion Hameln/Hannover, Katasteramt Hildesheim

.....
(Unterschrift) Siegel

Planverfasser

Der Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Hannover im März 2019



Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Sarstedt hat dem Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Am Sonnenkamp“ mit Begründung am zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Am Sonnenkamp“ mit Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sarstedt, den
Siegel
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sarstedt hat den Bebauungsplan Nr. 47 „Am Sonnenkamp“, 12. Änderung, 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 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Am Sonnenkamp“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 47 „Am Sonnenkamp“, 12. Änderung, ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Sarstedt, den
Siegel

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 12. 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 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Am Sonnenkamp“ schriftlich gegenüber der Stadt Sarstedt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Sarstedt den
Siegel

Bürgermeisterin

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

BEGRÜNDUNG

1 Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Sarstedt hat die Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Am Sonnenkamp“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Das Baugebiet „Am Sonnenkamp“ liegt in der Kernstadt östlich der Bundesstraße 6. Der Planbereich der 12. Änderung befindet sich östlich der Straße „Am Sonnenkamp“ und innerhalb des Straßenrings der „Ingeborg-Bachmann-Straße“. Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung und Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Grundlegende Ziele bzw. zeichnerische Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2001 für den Landkreis Hildesheim sind durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sarstedt stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche dar. Er ist durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

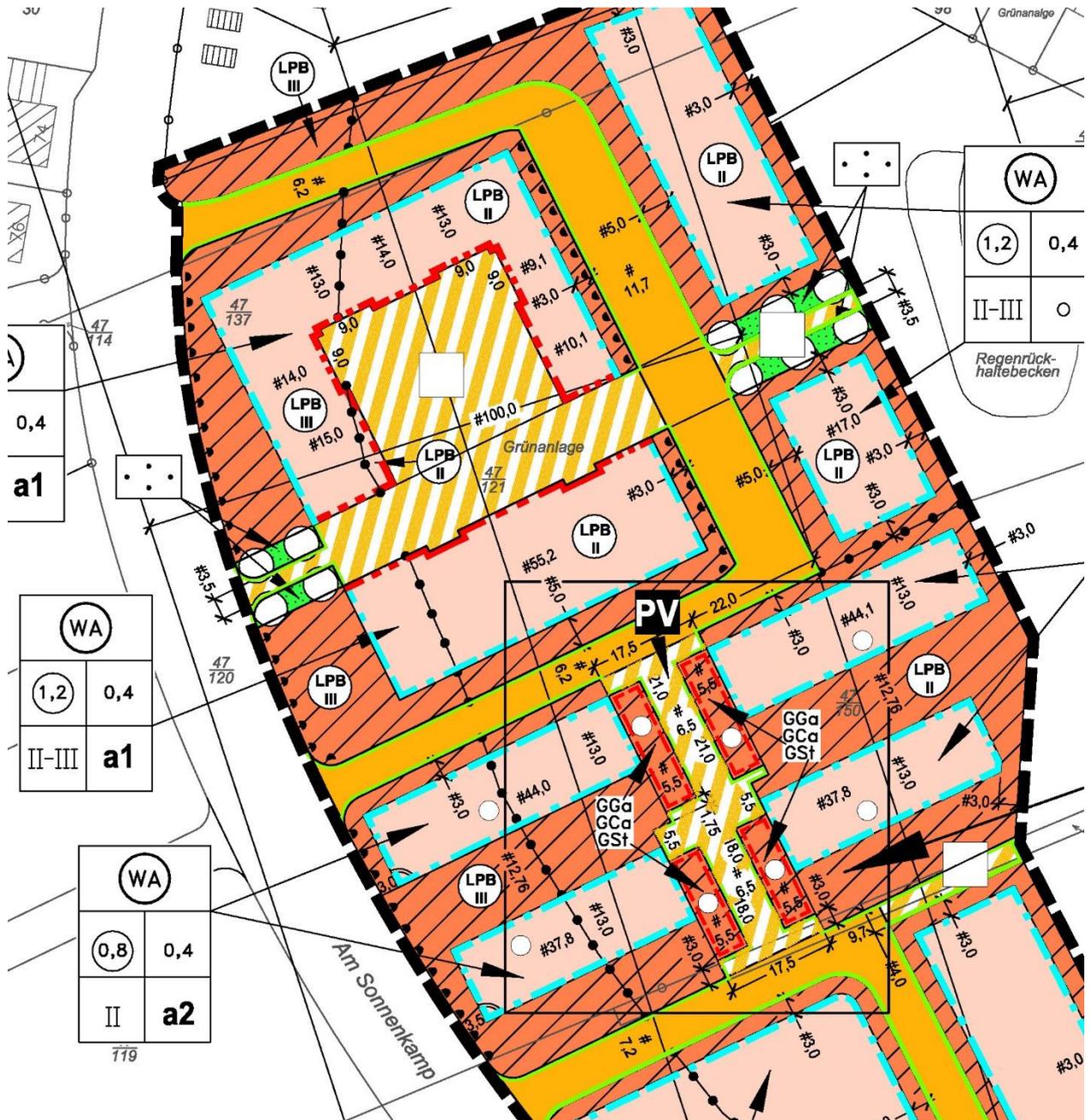
Der Bebauungsplan setzt innerhalb seiner 9. Änderung bislang ein Allgemeines Wohngebiet fest, das innerhalb einer durch eine nördliche Baulinie und ansonsten durch Baugrenzen bestimmten, relativ klein gefassten überbaubaren Fläche zwei- bis dreigeschossig bebaut werden darf. Aufgrund von Emissionen von der weiter westlich vorbeiführenden Bundesstraße 3 sind Lärmpegelbereiche festgesetzt, die eine Mindestschalldämmwirkung von Gebäudeteilen fordern. Dazu sind umfangreiche textliche Festsetzungen und eine Örtliche Bauvorschrift zu beachten. Der Änderungsbereich kann nur von Süden angefahren werden. Die seitlichen Schutzstreifen von Richtfunktrassen werden nachrichtlich dargestellt.

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes wird im Folgenden verkleinert dargestellt.

2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Planbereich wird in einem Bebauungsplan als intensiv zu nutzendes Baugebiet festgesetzt. Die Freibereiche sind entsprechend der Niedersächsischen Bauordnung als Grünflächen anzulegen. Der Landschaftsplan des Landkreises Hildesheim aus dem Jahr 1993 geht noch von dem unbebauten Zustand des Gebietes aus, so dass er zu dem heutigen Zustand keine relevanten Aussagen treffen kann.

**Bebauungsplan Nr. 47 „Am Sonnenkamp“, 9. Änderung
verkleinert aus M 1:1.000**



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Eine Bebauung konnte innerhalb des Geltungsbereiches der 12. Änderung des Bebauungsplanes trotz zentraler und verkehrsgünstiger Lage nicht verwirklicht werden. Daher soll durch diese Änderung eine teilweise Lockerung der sehr eng und detailliert gefassten Vorschriften zur baulichen Nutzung des Gebietes vorgenommen werden. Durch eine flexiblere Ausnutzbarkeit soll die Attraktivität dieses Baugebietes gesteigert werden.

Dazu wird die nördliche Baulinie, an die bislang zwingend herangebaut werden musste, in eine Baugrenze geändert, an die herangebaut werden kann. Die überbaubare Fläche wird vergrößert, ohne dass bei gleichbleibendem Maß der baulichen Nutzung dadurch die zulässige Baumasse größer wurde. Lediglich die Verteilbarkeit derselben maximalen Baumasse kann dadurch flexibler werden. Die Festsetzung der Bauweise wird erheblich vereinfacht: zukünftig wird lediglich noch eine offene Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen (nicht zu verwechseln mit Ein- und Zweifamilienhäusern).

Die Örtliche Bauvorschrift wird übernommen. Lediglich die Bestimmung, nach der Flachdächer zu begrünen sind, wird für Dachterrassen von Staffelgeschossen gestrichen, da sie anderenfalls nicht begehbar und damit nicht als Dachterrasse nutzbar wären.

Die ursprünglichen Nummerierungen der Bestimmungen werden zugunsten einer besseren Übersichtlichkeit und Vergleichbarkeit aus der bisherigen Planfassung übernommen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass eine zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB überschreiten würde, festgesetzt wird.

Eine Beeinträchtigung von besonders geschützten Arten oder deren Lebensstätten ist durch die Planänderung im Vergleich zur bisherigen Planfassung nicht zu erwarten. Die 12. Änderung des Bebauungsplanes kann somit 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 Geltungsbereiches der vorliegenden 12. Änderung sind nicht betroffen und gelten unverändert weiter.

4. Zur Verwirklichung der 12. 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.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47

„Am Sonnenkamp“

vom

einschließlich

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

Sarstedt, den

Bürgermeisterin