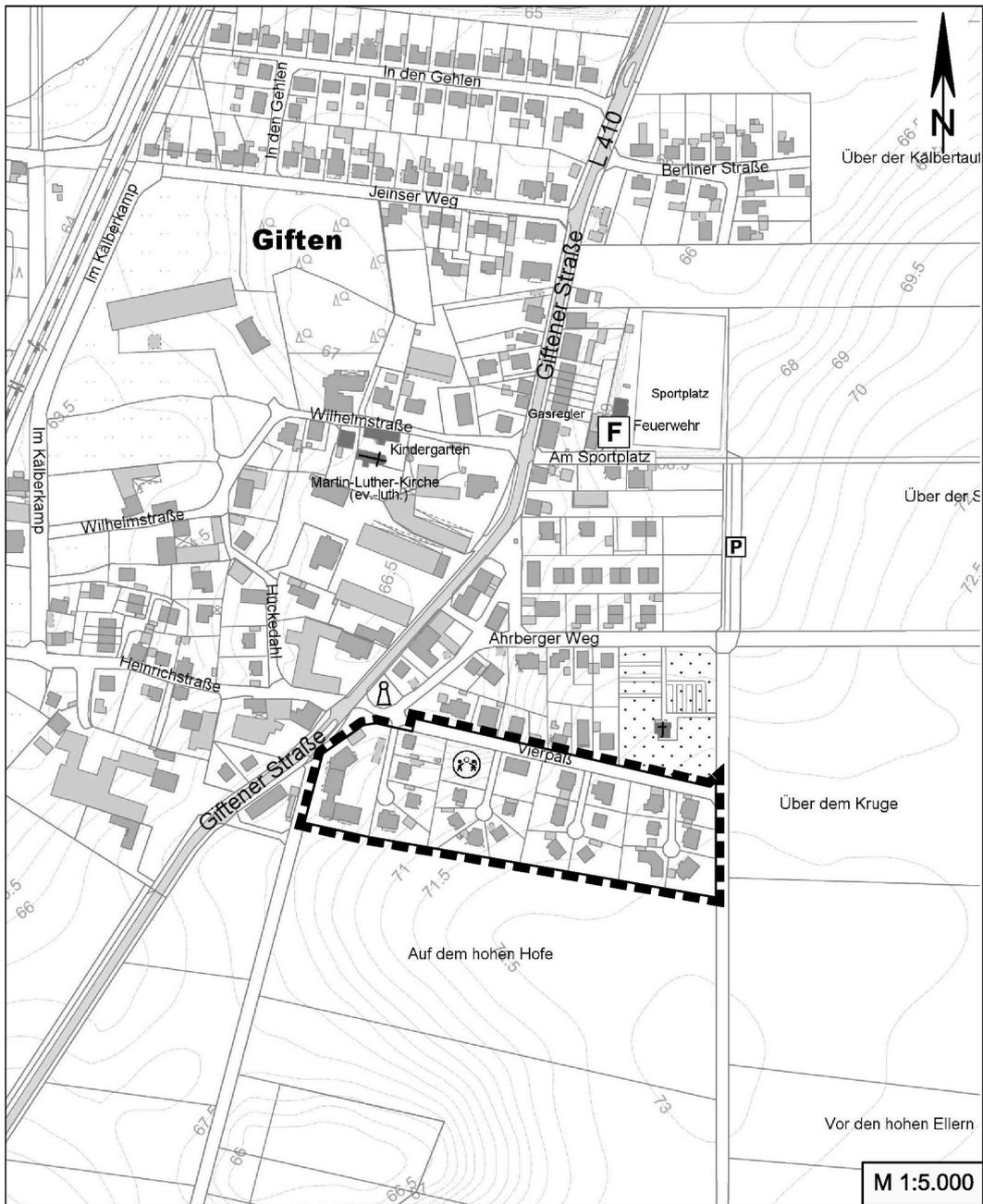


STADT SARSTEDT
ORTSTEIL GIFTEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "VIERPASS"

1. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB



Quelle der Kartengrundlage:
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020



Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden
und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 2 BauGB

Bebauungsplan und Begründung

BEBAUUNGSPLAN

Textliche Festsetzungen

1. Der räumliche Geltungsbereich der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Vierpass" umfasst den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans Nr. 2 "Vierpass", OT Giften, der am 21. Mai 1994 in Kraft getreten ist.
2. Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 "Vierpass" bleiben unverändert.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

1. Der § 2 der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung erhält folgende Fassung:

§ 2 Dachneigungen, Dachform

Es sind nur geneigte Dachflächen mit Dachneigungen von 30° bis 45° zulässig; ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Bauteile wie Terrassenüberdachungen, Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen, nicht jedoch Gemeinschaftsgaragen.

2. Die übrigen Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung bleiben unverändert.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. I S. 244) hat der Rat der Stadt Sarstedt die im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellte 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Vierpass" im Ortsteil Giften, bestehend aus der Übersichtskarte, den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Sarstedt, den _____

(Siegel)

(Brennecke)
Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sarstedt, den _____

(Siegel)

(Brennecke)
Bürgermeisterin

Planverfasser

Die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 wurde ausgearbeitet vom
Planungsbüro SRL Weber • Spinozastraße 1 • 30625 Hannover
Hannover, den _____

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 einschließlich der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 einschließlich der Begründung haben vom _____ bis einschließlich _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Sarstedt, den _____

(Siegel)

(Brennecke)
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am _____ die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 2, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB, sowie die Begründung beschlossen.

Sarstedt, den _____

(Siegel)

(Brennecke)
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zur 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt des Landkreises Hildesheim Nr. __ bekannt gemacht.

Sarstedt, den _____

(Siegel)

(Brennecke)
Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans, von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Sarstedt, den _____

Bürgermeisterin

BEGRÜNDUNG

1. Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Vierpass“ wurde 1992 aufgestellt, um in südöstlicher Lage der Ortschaft Giften südlich der Straße "Vierpass" ein Allgemeines Wohngebiet für Einfamilienhäuser zu schaffen. Das Baugebiet ist seit vielen Jahren vollständig ausgebaut. Zum Bebauungsplan wurde eine Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung erlassen, die Regelungen zu den Dachneigungen, zur Dachform und zu den Dachfarben trifft.

Im § 2 der Örtlichen Bauvorschrift sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 30° bis 45° zugelassen. Dies hat mehrfach zu Konflikten bei der Planung bzw. Genehmigung von Terrassenüberdachungen und Wintergärten geführt, weil die festgesetzten Dachneigungen für diese Anbauten relativ steil sind und zu unverhältnismäßigen bzw. nicht beabsichtigten Einschränkungen führen können.

Der § 2 soll deshalb dahingehend geändert werden, dass von den Festsetzungen zur Dachneigung auch Terrassenüberdachungen und Wintergärten ausgenommen werden, damit zukünftig für diese Anbauten flachere Dachneigungen zulässig sein werden. Hierfür soll der Bebauungsplan Nr. 2 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 des Baugesetzbuches geändert werden.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist weiterhin gegeben, der in diesem Bereich "Wohnbauflächen" darstellt, insbesondere, weil nur die Örtliche Bauvorschrift betroffen ist.

3. Verfahrensart

Die Änderung kann im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Von einer Umweltprüfung kann abgesehen werden, ebenso von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB).

4. Lage und Änderungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 2 befindet sich im Südosten von Giften, südlich der Straße "Vierpass", die an die Landesstraße 410 ("Giftener Straße") anbindet. Diese durchläuft als übergeordnete Straße die Ortschaft Giften in Nord-Süd-Richtung. Nördlich der Straße "Vierpass" befinden sich weitere Wohngebäude. Das Plangebiet des B-Plans Nr. 2 bildet im Süden den Ortsrand von Giften und grenzt südlich an landwirtschaftliche Flächen. Die "Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung" bezieht sich auf den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 2.

5. Planung

Es ist geplant, zukünftig innerhalb der "Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung" den § 2 zu ergänzen, so dass zukünftig Wintergärten und Terrassen von den Festsetzungen zur Dachneigung ausgenommen sind. Dadurch sind auch gering bzw. flach geneigte Terrassenüberdachungen und Winter-

gärten zulässig. In der Konsequenz sind hierdurch auch flächenmäßig größere Anbauten zukünftig möglich, die sich aber, da sie der Hauptnutzung zugerechnet werden, in den Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 weiterhin einordnen müssen.

6. Inhalt der 1. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 2

Die 1. (vereinfachte) Änderung erfolgt in textlicher Form. Es erfolgt nur eine Ergänzung des § 2 der Örtlichen Bauvorschrift, die sich wiederum auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 bezieht.

Der § 2 der Örtlichen Bauvorschrift zu den Dachneigungen lautet zukünftig:

"Es sind nur geneigte Dachflächen mit Dachneigungen von 30° bis 45° zulässig; ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile sowie **Terrassenüberdachungen, Wintergärten, Garagen** und Nebenanlagen, nicht jedoch Gemeinschaftsgaragen."

(Ergänzung im **Fettdruck**)

Die übrigen Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschrift bleiben unverändert. Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des B-Planes Nr. 2 "Vierpass" bleiben ebenso von der 1. v. Änderung vollständig unberührt; sie werden beibehalten und sind weiterhin rechtswirksam.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Grenzabstände nach § 5 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) weiterhin zu beachten sind. Insbesondere sind die Grenzabstände von Terrassenüberdachungen und Wintergärten, die mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand einnehmen, zur Nachbargrenze einzuhalten. Hierzu abweichende Regelungen können nur z.B. durch die Eintragung von Baulasten (außerhalb der Bauleitplanung) erfolgen.

7. Belange von Natur und Landschaft

Das Wohngebiet ist bereits baulich umgesetzt. Die durch die 1. Änderung ermöglichten Terrassenüberdachungen und Wintergärten müssen sich weiterhin in den Rahmen der Festsetzungen des rechtswirksamen B-Plans Nr. 2 einfügen, so dass auch der Überbauungsgrad einzuhalten ist. Die bestehenden Festsetzungen zur Bepflanzung und Kompensation gelten weiterhin. Dementsprechend sind nur sehr geringe Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch diese vereinfachte Änderung zu erwarten.

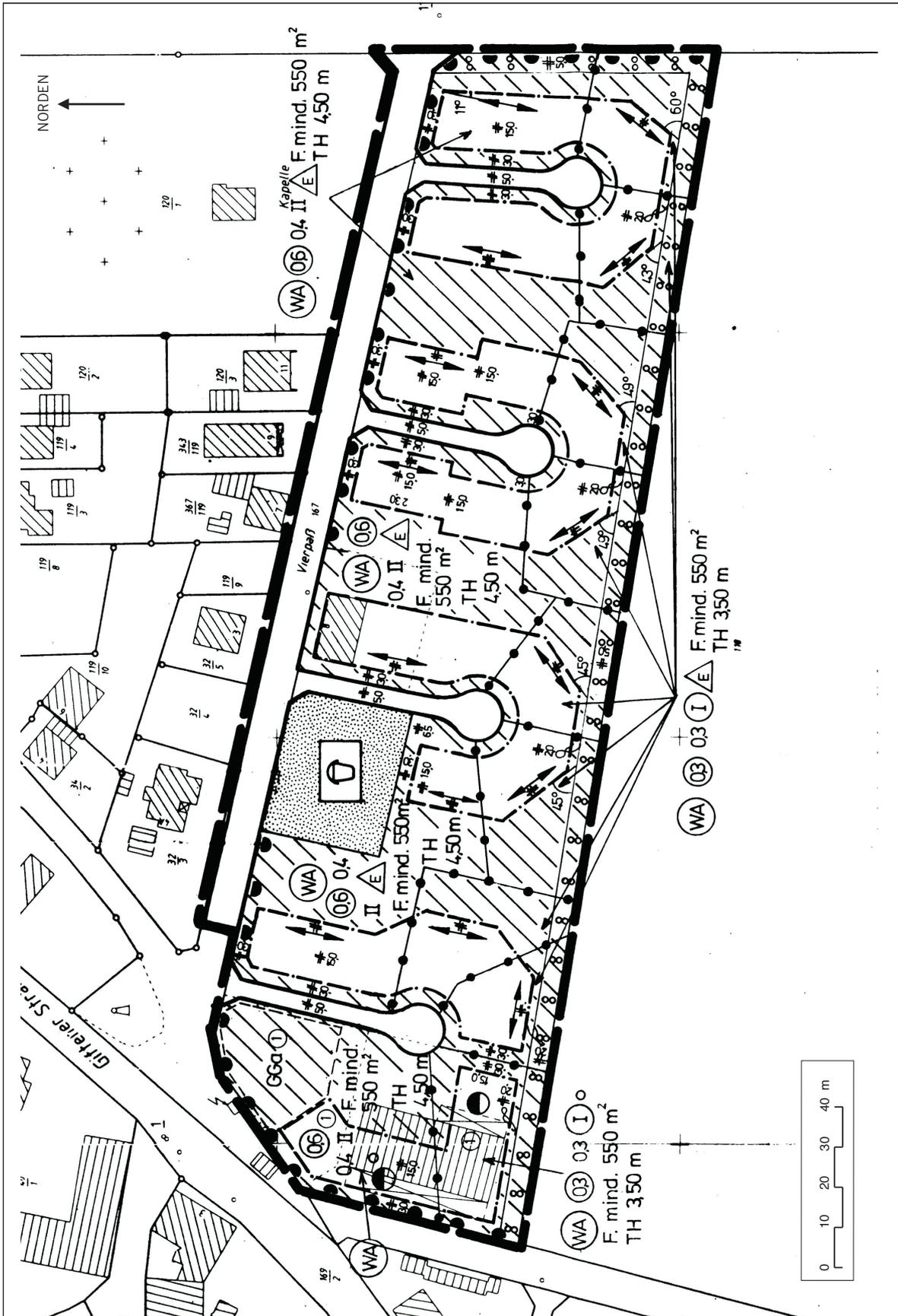
8. Städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst weiterhin eine Größe von ca. 2,35 ha.

ANLAGEN

Auf den nächsten Seiten folgen die Anlagen zur Begründung

Anlage 1 zur Begründung: Auszug aus dem rechtwirksamen Bebauungsplan Nr. 2 "Vierpass"



Anlage 2 zur Begründung: Auszug aus der Örtlichen Bauvorschrift zum B-Plan Nr. 2 "Vierpass", mit Ergänzung

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

ERGÄNZUNG :
Terrassenüberdachungen,
Wintergärten,

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 "Vierpass", OT Giften.

§ 2 Dachneigungen, Dachform

Es sind nur geneigte Dachflächen mit Dachneigungen von 30° bis 45° zulässig; ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Nebenanlagen, nicht jedoch Gemeinschaftsgaragen.

§ 3 Dachfarben

Dächer müssen in roter Farbe gedeckt werden. Die Farbe rot ist durch das RAL - Farbregister bestimmt. Den Farbrahmen bildet die Übersichtskarte RAL zum Farbregister RAL 840 HR mit folgenden Farben:

Aus der - Farbreihe Rot -

die Farben	RAL	3000	Feuerrot
	RAL	3002	Karminrot
	RAL	3003	Rubinrot
	RAL	3013	Tomatenrot
	RAL	3016	Korallenrot

Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Nebenanlagen, nicht jedoch Gemeinschaftsgaragen.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, bei der folgende Festsetzung dieser Bauvorschrift mißachtet wird:

Es sind nur gleichschenklige Dächer mit geneigten Dachflächen mit Dachneigungen von 28° bis 45° zulässig; ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Nebenanlagen, nicht jedoch Gemeinschaftsgaragen.

Dächer müssen in roter Farbe gedeckt werden. Die Farbe rot ist durch das RAL - Farbregister bestimmt. Den Farbrahmen bildet die Übersichtskarte RAL zum