

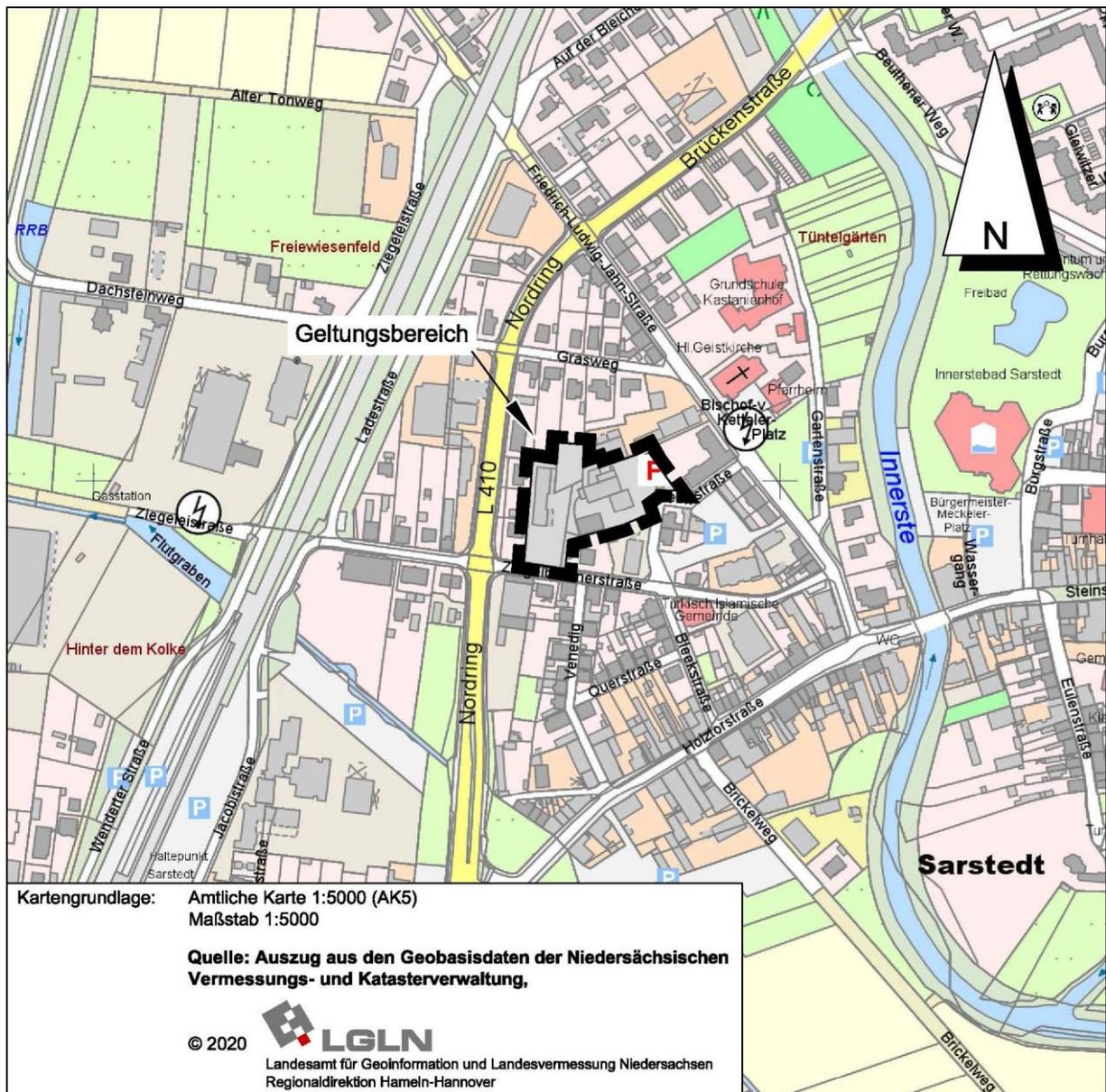
BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB		
5.6.2020			

STADT SARSTEDT

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT NR. 67
„ALTER BAUHOFF“

MIT BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 67 „Alter Bauhof“ (beschleunigt gemäß § 13a BauGB), M 1 : 1.000

Gesetzesbezüge

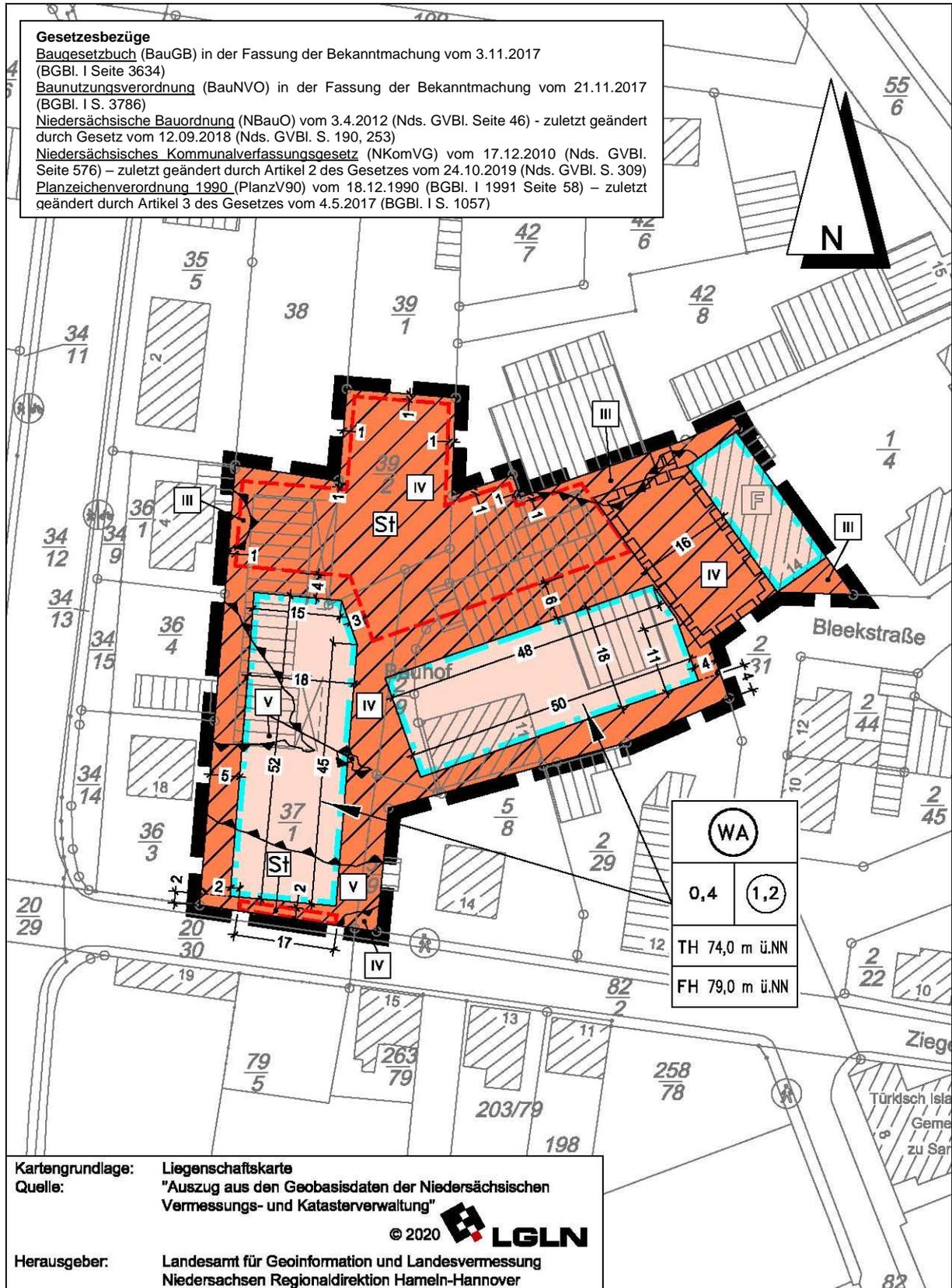
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017
(BGBl. I Seite 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017
(BGBl. I S. 3786)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3.4.2012 (Nds. GVBl. Seite 46) - zuletzt geändert
durch Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl.
Seite 576) – zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58) – zuletzt
geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung"

© 2020 **LGLN**

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover

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)



Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,4

Grundflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

TH 74,0 m

Traufhöhe als Höchstmaß

FH 79,0 m

Firsthöhe als Höchstmaß

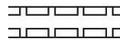
SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,
Stellplätze, Garagen und Gemeinschafts-
garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St

Stellplätze



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten
des Anliegers zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



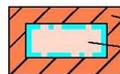
Umgrenzung der Flächen für besondere An-
lagen und Vorkehrungen zum Schutz vor
schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne
des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)



Zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel
in dB(A)/m²
(t = tag 6°-22° Uhr / n = nacht 22°-6° Uhr)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)



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



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 75 % überschritten werden (gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO).
2. Gemäß § 22 (4) BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge Ihre Länge darf mehr als 50 m betragen.
3. Die durch **TH** angegebene maximale Höhe der Traufe (bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen Außenwand und Außenkante Dachhaut, an den Traufseiten gemessen) über Normal Null darf nicht überschritten werden. Ausgenommen hiervon sind Traufen bzw. Attiken von Treppenhäusern (gemäß §§ 16 (2) Nr.4 und 18 (1) BauNVO).
4. Die durch **FH** angegebene maximale Firsthöhe bemisst sich nach der Höhe des Firstes über Normal Null. Dies gilt nicht für technische Dachaufbauten, die über den First hinausragen dürfen (gemäß §§ 16 (2) Nr.4 und 18 (1) BauNVO).
5. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Die Norm ist zu beziehen bei Beuth Verlag / Berlin bzw. im Bauamt der Stadtverwaltung, Steinstr. 22, 31157 Sarstedt, zu den üblichen Öffnungszeiten einsehbar) 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>Maßgeblicher [dB(A)] Außenlärmpegel $R'W_{res}$ [dB]</u>	<u>Erforderliches resul- tierendes Schalldämm- maß des Außenbauteils</u>	
		<u>Aufenthalts- räume</u>	<u>Büroräume und ähnliches</u>
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 – 75	45	40

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 (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

6. Es sind insgesamt 10 Stück höherwachsende Laubbäume jeweils als Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Boden) einschließlich Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Stückzahl zu ersetzen. Sofern die Bäume in Pflasterflächen o.ä. positioniert werden, muss die Größe der Baumscheibe mindestens 10 m² betragen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 67 „Alter Bauhof“ der Stadt Sarstedt.

§ 2 Stellplätze

Je Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz bzw. Garageneinstellplatz anzulegen. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für andere Nutzungen ist davon unberührt.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

HINWEISE

1. Es sind nur die Nutzungen zulässig, die im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt sind.
2. Der Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 3a BauGB ist in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert.

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), des § 84 der Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „Alter Bauhof“, bestehend aus der vorstehenden Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Sarstedt, den
Siegel
Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Sarstedt, den
Siegel
Bürgermeisterin

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Sarstedt Flur: 15 u. 17

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 (L4-279-2019 vom 3.3.2020).

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

Siegel
.....
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Hannover im März 2020



Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Sarstedt hat dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sarstedt, den
Siegel
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sarstedt hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, 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 des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 Vorhabenbezogenen 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 des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Sarstedt hat die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67 „Alter Bauhof“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich unmittelbar westlich des Stadtmittes Sarstedts zwischen der Ziegelbrennerstraße im Süden und der Bleekstraße im Osten. Er wird auf dem Deckblatt dieses Bebauungsplanes und Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Sarstedt ist in der Landes-Raumordnung als Mittelzentrum festgelegt. Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2016 für den Landkreis Hildesheim sieht als Schwerpunktaufgabe die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten vor, die sich vorrangig im Rahmen der Innenentwicklung vollziehen soll. In der zeichnerischen Darstellung des RROP wird der Planbereich als „Vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ bezeichnet.

Darüber hinaus sind grundlegende Ziele und Grundsätze bzw. zeichnerische Darstellungen der Raumordnung und Landesplanung durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanung nicht betroffen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sarstedt stellt für den Geltungsbereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine gemischte Baufläche mit den Symbolen für die Feuerwehr und für eine Transformatorenstation dar. Aufgrund des Planungsziels dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird er gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB einer Berichtigung unterzogen, die im Folgenden dargestellt wird.

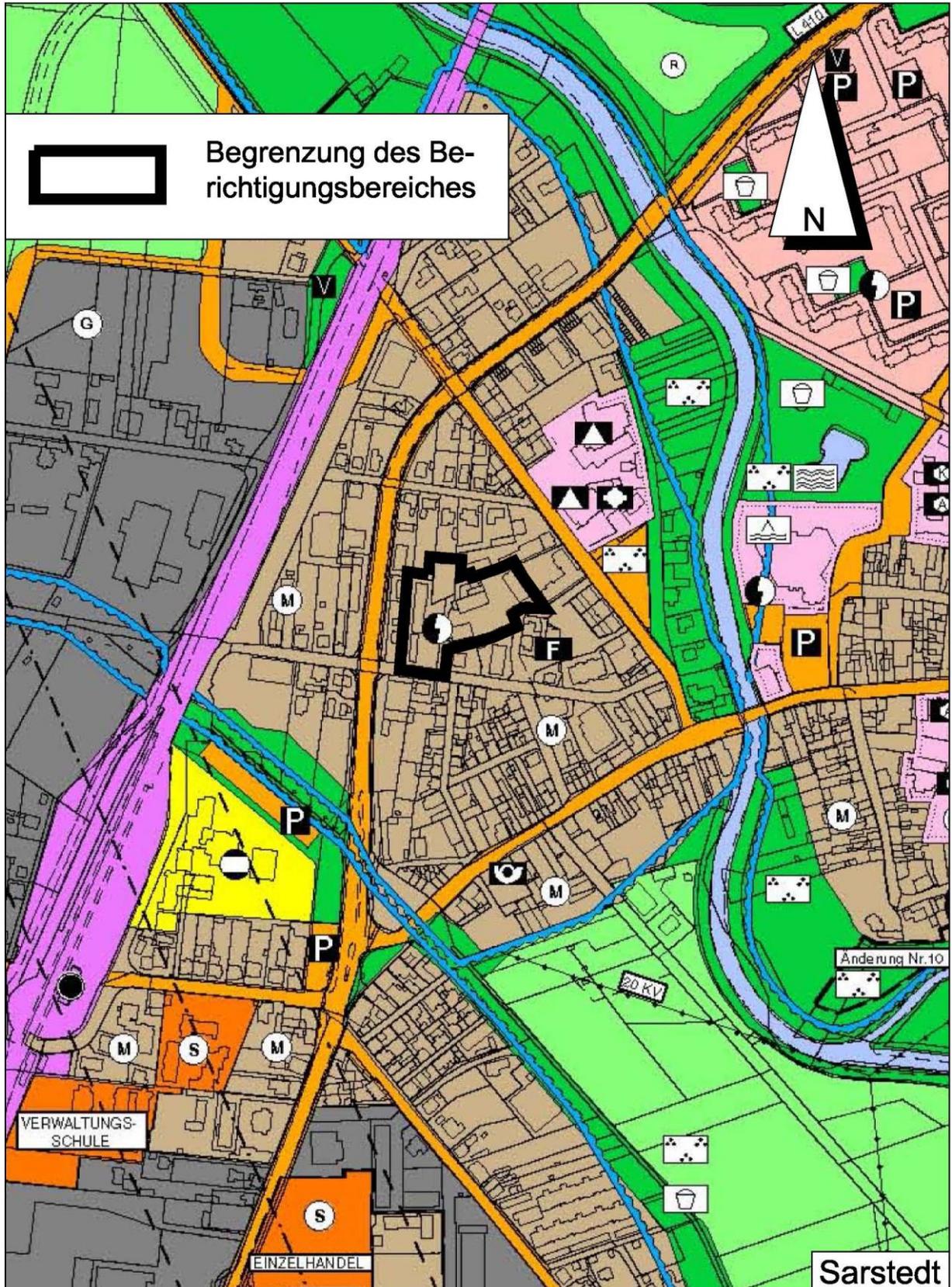
2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Hierzu wird auf den Umweltbeitrag verwiesen, der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigelegt wird, und in dem der Zustand von Natur und Landschaft in diesem Teil der Sarstedter Innenstadt ausführlich dargestellt wird.

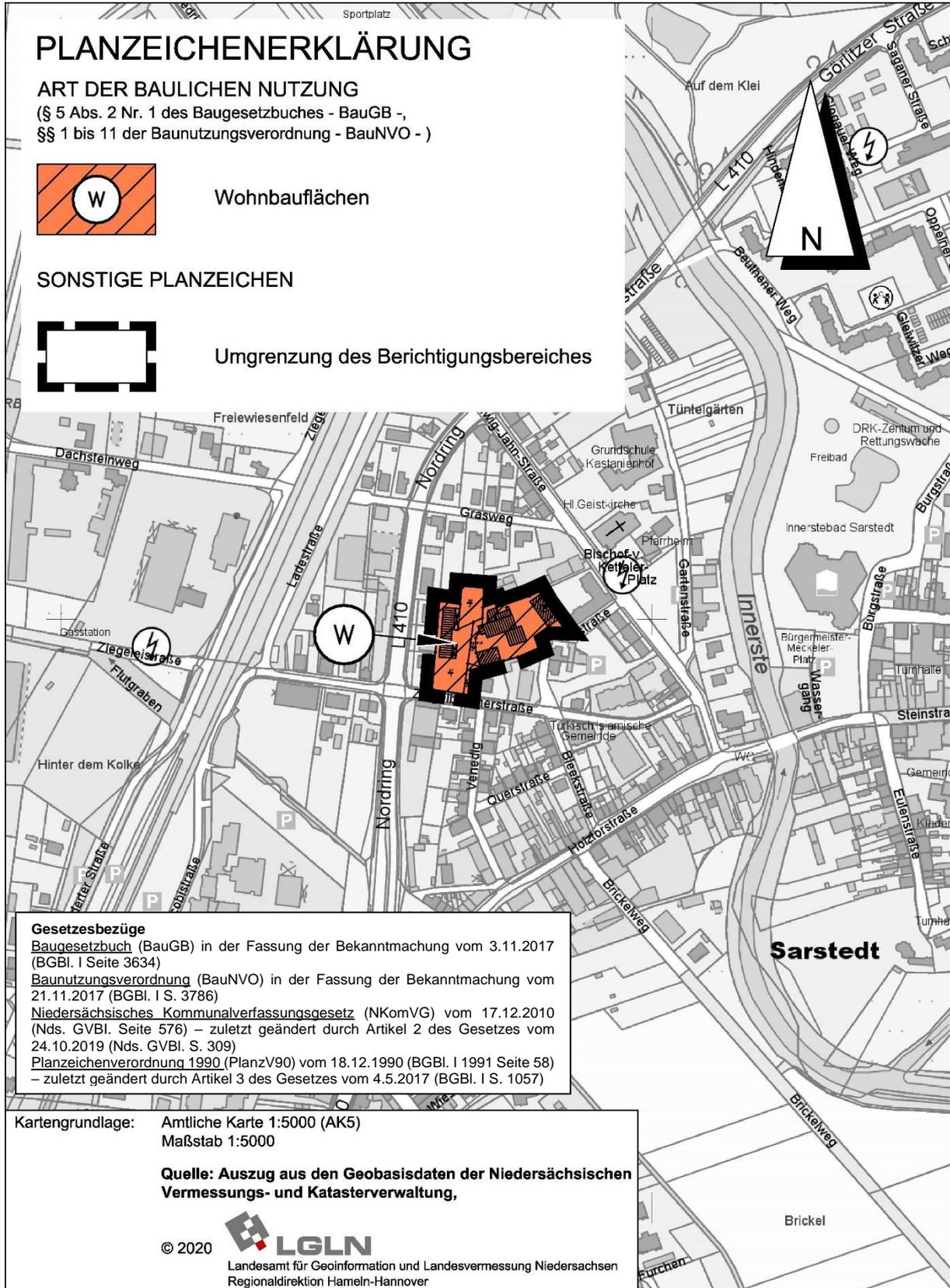
2.4 Hochwasserschutz

Der Planbereich liegt innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets der Innerste mit einer Wahrscheinlichkeit einer hundertjährigen Überschwemmung (HQ100). Im Bauantrag ist nachzuweisen, dass die Inanspruchnahme des potentiellen Stauraums gegenüber der bisherigen Bebauung nicht größer wird.

Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes, M 1:5.000



Berichtigung des Flächennutzungsplanes, M 1:5.000



3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Aufgrund der Aufgabe der Nutzung durch den Bauhof und die Feuerwehr soll über den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Nachnutzung dieses innerstädtischen Baugebietes geregelt werden.

Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Innenentwicklung bzw. der Nachnutzung einer ansonsten entstehenden Nutzungsbrache 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 Planung nicht zu erwarten. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, weil dies der umgebenden Nutzungen als angemessen beurteilt wird. Dies schließt ein, dass neben dem Wohnen auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind bzw. unter anderem sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden können, soweit das dem zwischen der Stadt Sarstedt und dem Vorhabenträger zu schließenden Durchführungsvertrag entspricht..

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine flächensparende Bebauung, die die Innenentwicklung mit angemessener Verdichtung fördert. Dadurch kann die Inanspruchnahme von Neubauland am Ortsrand verringert werden. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen um 75 % ist höher als der laut Baunutzungsverordnung grundsätzliche Wert von 50%, weil aufgrund der beengten innerstädtischen Lage zugunsten der angestrebten Nachverdichtung und der Schaffung von Wohnraum eine möglichst sparsame Bodennutzung erreicht werden soll. Die festgesetzten Bauhöhen beziehen sich auf Normal-Null (NN); die Grundstückszuwegungen im Osten und Südwesten liegen vergleichsweise jeweils bei einer NN-Höhe von 63 m.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand auch länger als 50 m werden dürfen. Damit soll eine platzsparende Bebauung innerhalb des Planbereiches ermöglicht werden.

Die Baugrenzen entsprechen dem geplanten Vorhaben. Am früheren Feuerwehrgerätehaus wird eine Fläche freigelassen, für die ein Überfahrrecht besteht, das zu respektieren ist.

3.4 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung erfolgt von Osten von der Bleekstraße sowie zusätzlich fußläufig von Süden von der Ziegelbrennerstraße aus. Die Festsetzung gebietsinnerer öffentlicher Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

Die Stellplatzanzahl je Wohneinheit wird begrenzt, weil davon auszugehen ist, dass in dieser zentralen Lage und unter Berücksichtigung der Bereitstellung von Wohnungen für die öffentliche Förderung einkommensschwacher Haushalte damit ein sinnvolles Gleichgewicht zwischen Bedarf und Flächenverbrauch gefunden wird.

Der Bahnhof Sarstedt mit S-Bahnverbindungen nach Hannover und Hildesheim sowie mit dem Metronom nach Göttingen befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 500 m. Neben einer Buslinie, die die Sarstedter Stadtteile anfährt, gibt es weiterhin eine Buslinie nach Algermissen.

3.5 Grün

Der Planbereich ist bislang dicht bebaut. Lediglich an der Ziegelbrennerstraße stehen zwei Bäume, die erhalten bleiben können.

Die grünbezogene Festsetzung ergibt sich aus den Vorschlägen des Umweltbeitrags, der durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, erarbeitet wurde, und der einen gesonderten Teil dieser Begründung darstellt.

Aufgrund der bereits bestehenden Baumschutzsatzung der Stadt Sarstedt wird der Erhalt von ortsbildprägenden Einzelbäumen in Planbereich nicht zusätzlich noch einmal festgesetzt.

Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen sowie die Zu- und Abfahrten von Garagen sind nach § 9 (4) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen.

Gemäß § 9 (2) NBauO müssen nicht überbaute Flächen der Grundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

3.6 Immissionsschutz

Aufgrund der Nachbarschaft der innerstädtischen Umgehungsstraße „Nordring“ und der Bahnstrecke Sarstedt – Hannover wurde AMT Ingenieurgesellschaft, Isernhagen, ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Danach werden so genannte Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ festgesetzt, innerhalb derer bestimmte Anforderungen an den Schalldämmwert von Außenbauteilen gestellt werden, um gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können. Dem Vorschlag einer 15 m langen und 2 m hohen Lärmschutzwand wird nicht gefolgt, weil die Überschreitung des Orientierungswertes tags durch Gewerbelärm lediglich nicht wahrnehmbare 1 db(A) beträgt. Dies wird als hinnehmbar beurteilt, zumal es sich lediglich um einen Orientierungswert handelt, nicht jedoch um einen zwingend geltenden Festwert. Der Bau einer solchen Wand im Vergleich zum Schutzwert wird als unverhältnismäßig beurteilt.

4. Zur Verwirklichung der Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Zu Altablagerungen oder Bodenkontaminationen, die die geplante Nutzung in Frage stellen könnten, wird ein Gutachten erstellt.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist bereits sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die örtliche Wasserversorgung

Das anfallende Oberflächenwasser ist so zu beseitigen, dass gegenüber der bisherigen Nutzung eine zusätzliche Belastung der Vorflut auch zu Spitzenzeiten ausgeschlossen werden kann.

4.4 Städtebauliche Werte

Der Planbereich hat eine Größe von 0,5618 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67

„Alter Bauhof“

vom bis einschließlich

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

Siegel

Bürgermeisterin

Vorhaben- und Erschließungsplan