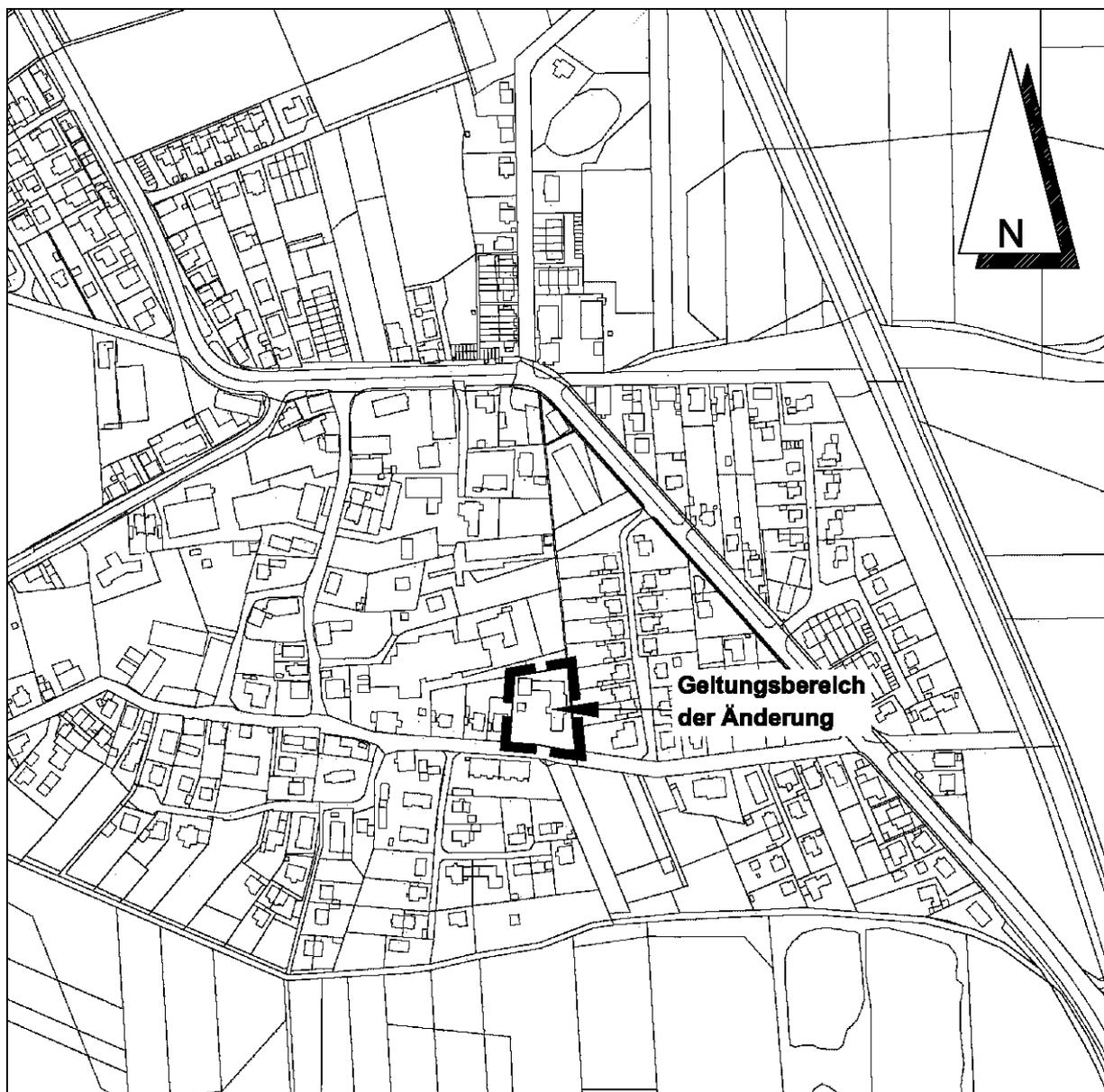


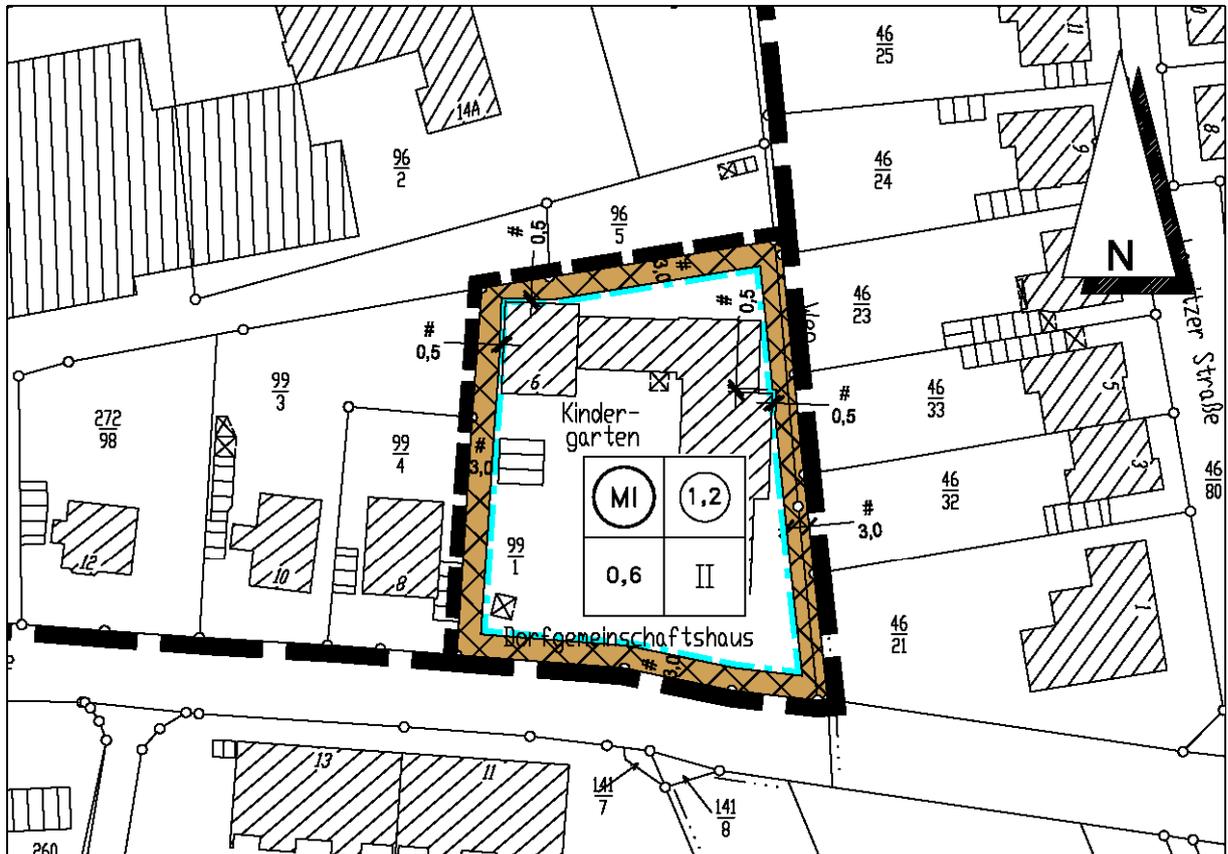
# BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	
8.6.2011			

STADT SARSTEDT, OT HEISEDE  
BEBAUUNGSPLAN HEISEDE NR. 3 „KIRCHSTR., DORFSTR., K28“ 1. ÄNDERUNG  
MIT BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



### Bebauungsplan Nr. 3 „Kirchstr., Dorfstr., K28“, 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 -)



Mischgebiete  
(§ 6 BauNVO)

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Geschossflächenzahl  
als Höchstzahl

0,6

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II

als Höchstmaß

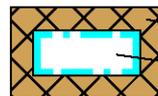
### SONSTIGE PLANZEICHEN



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



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



nicht überbaubare Fläche  
bebaubare Fläche

### Gesetzesbezüge:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. | Seite 2414) - zuletzt geändert am 31.7.2009 (BGBl. | Seite 2585), Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. | Seite 132) - zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. | Seite 466), Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. Seite 473) - zuletzt geändert am 7.10.2010 (Nds. GVBl. Seite 462), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. | 1991 | Seite 58)

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89) und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Sarstedt diesen Bebauungsplan Heisede Nr. 3, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, als Satzung beschlossen.

Sarstedt, den 23.06.2011

Siegel

Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.04.2011 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Sarstedt, den 23.06.2011

Siegel

Bürgermeister

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000 / Landkreis: Hildesheim  
Gemeinde: Stadt Sarstedt / Gemarkung: Heisede

„Quelle: Auszug aus den  
Geobasisdaten der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung“

© 2011 **LGLN**

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Hameln

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungsbereiches durch kommunale Körperschaften,
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVerMG)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom April 2011). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.<sup>1)</sup> Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.<sup>2)</sup>

Sarstedt, den .....

Siegel

.....  
(Unterschrift)

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.

**Planverfasser**

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Hannover im April 2011

**BÜRO KELLER**

Büro für städtebauliche Planung  
30559 Hannover Lothringer Straße 15  
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.04.2011 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 02.05.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 09.05.2011 bis einschließlich 11.06.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sarstedt, den 23.06.2011

Siegel

Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, 1. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.05.2011 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sarstedt, den 23.06.2011

Siegel

Bürgermeister

**Inkrafttreten**

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

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

Sarstedt, den

Siegel

Bürgermeister

**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

## **Begründung**

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

#### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Sarstedt hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Heisede Nr. 3 „Kirchstr., Dorfstr., K28“ beschlossen.

#### 1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Südosten Heisedes nördlich der Dorfstraße. Die Kirchstraße aus dem Bebauungsplannamen heißt inzwischen Sankt-Nikolai-Straße. Der Planbereich wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt wird.

### **2. Planungsvorgaben**

#### 2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sarstedt weist für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung bislang eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftshaus“ aus. Im Zuge dieser Bebauungsplanänderung wird der Flächennutzungsplan berichtigt und der Änderungsbereich wird in die benachbarte gemischte Baufläche einbezogen.

Ein Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan sowie seine Berichtigung werden im Folgenden jeweils im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

#### 2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1969 setzt für den Änderungsbereich bislang eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ fest, die bei einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 2,0 in offener Bauweise maximal zweigeschossig bebaut werden darf. Die überbaubare Fläche berücksichtigt nicht den bereits zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes und nach wie vor vorhandenen Gebäudebestand. Entlang der Dorfstraße wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für sechs PKW-Parkplätze ausgewiesen.

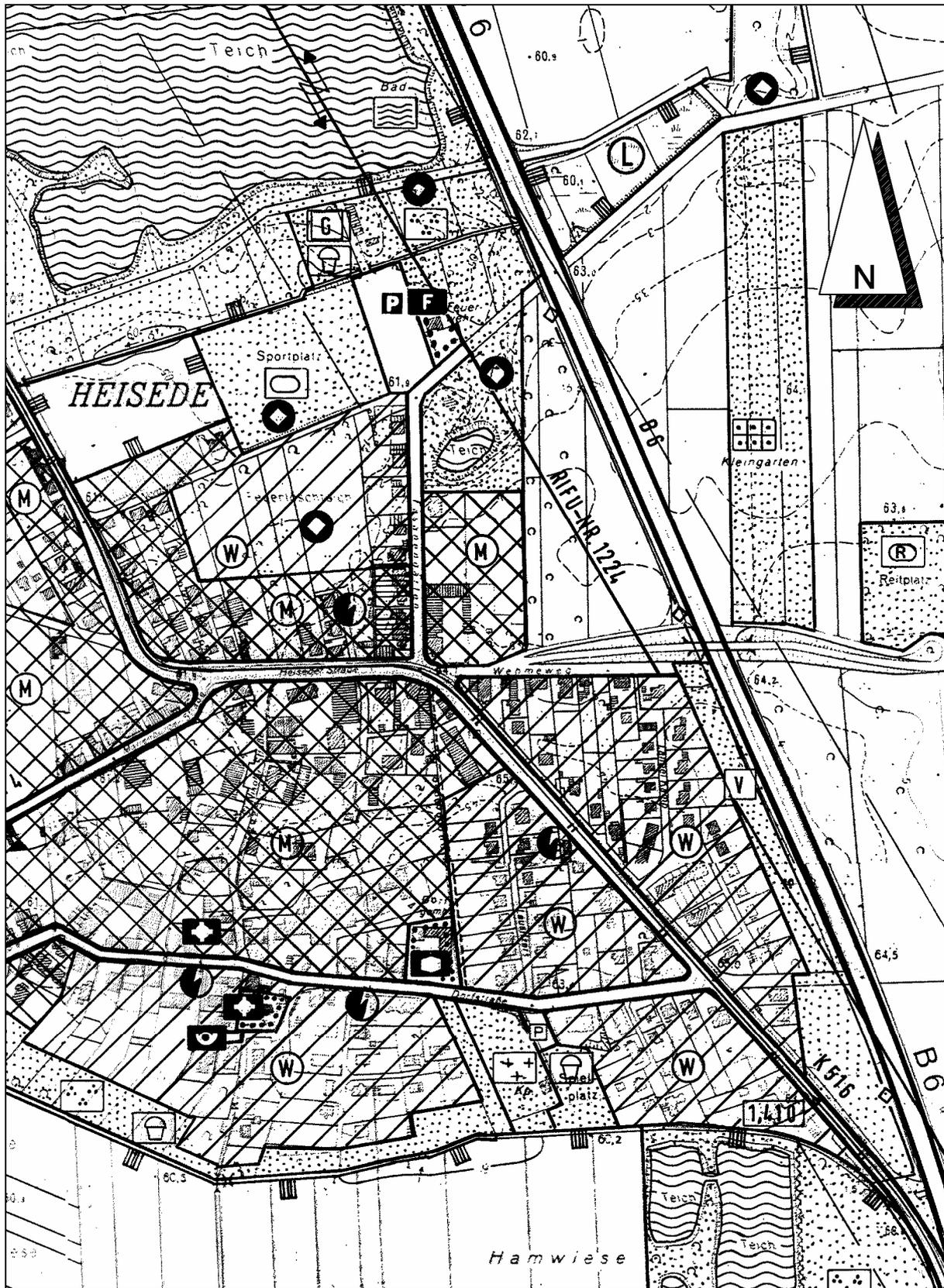
Im Folgenden wird ein entsprechender Ausschnitt aus dem Ursprungsplan im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

#### 2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

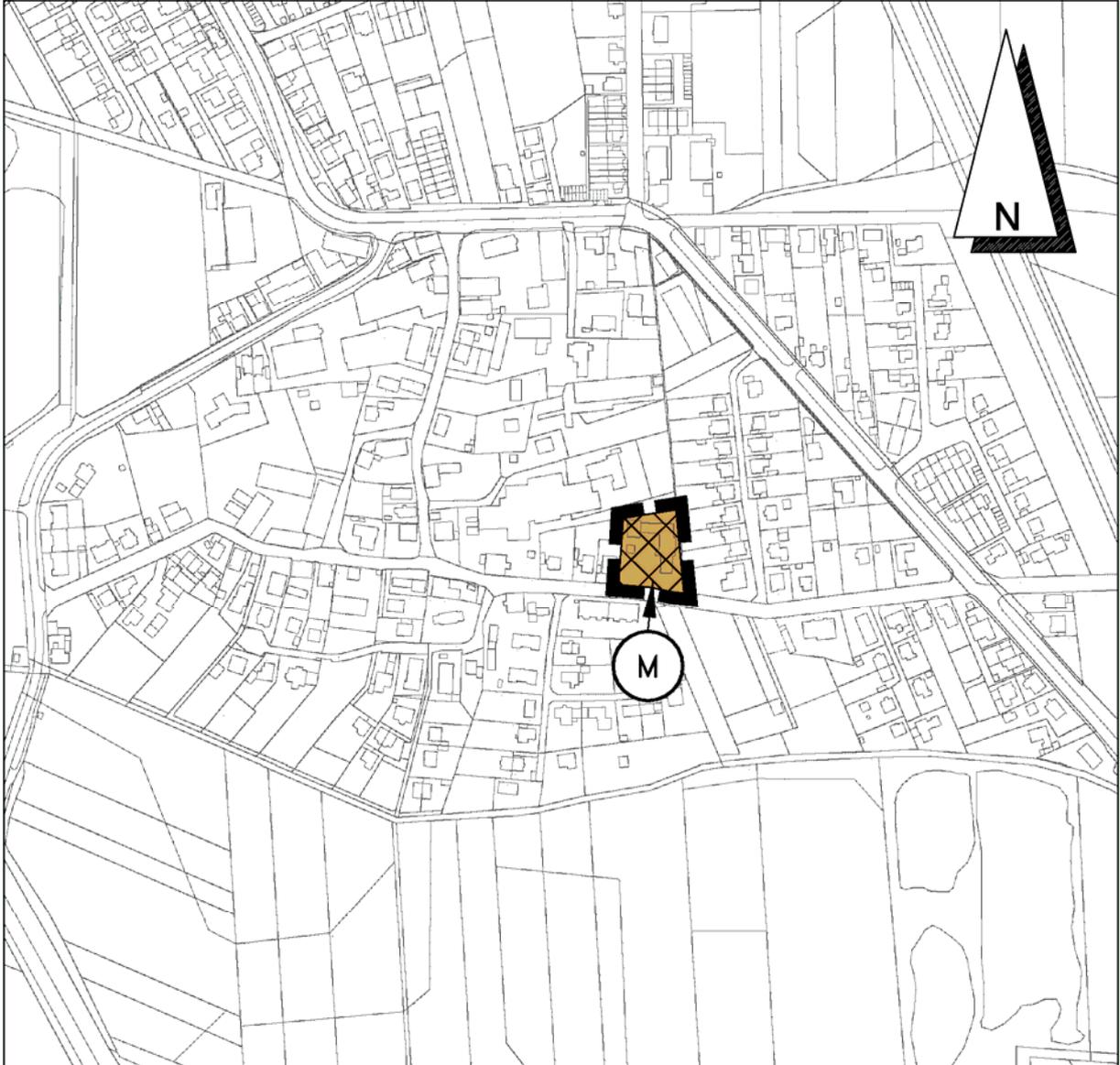
Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Ortslage Heisedes und ist seit langem bebaut. An der Südgrenze stehen drei große Laubbäume, die nach der bisherigen Planung zugunsten von Parkplätzen entfallen sollten.

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hildesheim stellt keinen wichtigen Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften oder für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft fest. Besondere Maßnahmen und Entwicklungen sind nicht vorgesehen.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M 1 : 5.000



## Berichtigung des Flächennutzungsplanes, M 1 : 5.000



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,  
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - )



Gemischte Baufläche

#### SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung des  
Berichtigungsbereiches

#### 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 Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. Seite 473) - zuletzt geändert am 7.10.2010 (Nds. GVBl. Seite 462), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I Seite 58)



### **3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)**

Das frühere Schulhaus ist zwischenzeitlich zu einem Dorfgemeinschaftshaus und Kindergarten umgenutzt worden. Die frühere Hausmeisterwohnung dient inzwischen dem sonstigen Wohnen und ist somit nicht mehr in eine Gemeinbedarfsnutzung integriert. Aus diesem Grund wird hier nunmehr ein Mischgebiet ausgewiesen. Die vorhandenen Nutzungen sowie die hier vorgesehene Turnhalle sind auch in einem Mischgebiet zulässig.

Die Grundflächenzahl wird auf das in einem Mischgebiet maximal zulässige Maß von 0,6 zurückgenommen. Bei der beizubehaltenden maximalen Zweigeschossigkeit wird die Geschossflächenzahl dementsprechend mit 1,2 festgesetzt.

Die überbaubare Fläche kann großzügig gehalten werden; ein städtebaulicher Anlass für eine Einschränkung besteht nicht. Allerdings werden die vorhandenen Gebäude durch die Baugrenzen berücksichtigt, um auch genehmigungspflichtige Umbauten oder Umnutzungen zulassen zu können. Aufgrund eines Hinweises des Landkreises Hildesheim wird die Baugrenze im Bereich des bestehenden Gebäudes so korrigiert, dass eine nachträgliche Außendämmung möglich bleibt. Das Ziel, die Baugrenze an den Gebäudebestand anzupassen, wird damit nicht in Frage gestellt, sondern die wird lediglich redaktionell an bautechnische Erfordernisse angepasst.

Eine bestimmte Bauweise muss nicht festgesetzt werden; die Baugrenzen bestimmen die Bebaubarkeit in ausreichendem Maß.

Die bislang vorgesehene Parkplatzfläche im Süden des Änderungsbereiches an der Dorfstraße ist nicht verwirklicht worden. Auf sie soll zukünftig auch planerisch verzichtet werden, so dass die hier vorhandenen drei großen Laubbäume erhalten bleiben können.

Das schmale Grundstück im Osten des Änderungsbereiches, das in der Planungsunterlage als Weg bezeichnet wird, ist tatsächlich nicht als Verkehrsfläche gewidmet, so dass er ebenso in das Mischgebiet einbezogen wird, wie er bislang in die Gemeinbedarfsfläche einbezogen war. Dies schließt aber nicht aus, dass eine Begehbarkeit weiterhin gewährleistet werden kann.

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 bzw. des Artenschutzes beeinträchtigt werden könnten. Die drei vorhandenen großen Laubbäume stehen außerhalb der überbaubaren Fläche und können im Gegensatz zur bisherigen Planfassung erhalten bleiben. Eine Erhaltungsfestsetzung ist nicht erforderlich, weil sich die Bäume im öffentlichen Besitz befinden.

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

#### **4. Zur Verwirklichung der 1. Änderung zu treffende Maßnahmen**

##### 4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Heisede Nr. 3

„Kirchstr., Dorfstr., K28“

vom 9.5.2011 bis einschließlich 11.6.2011

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

Sarstedt, den 23.06.2011

Siegel

Bürgermeister