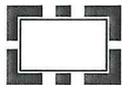
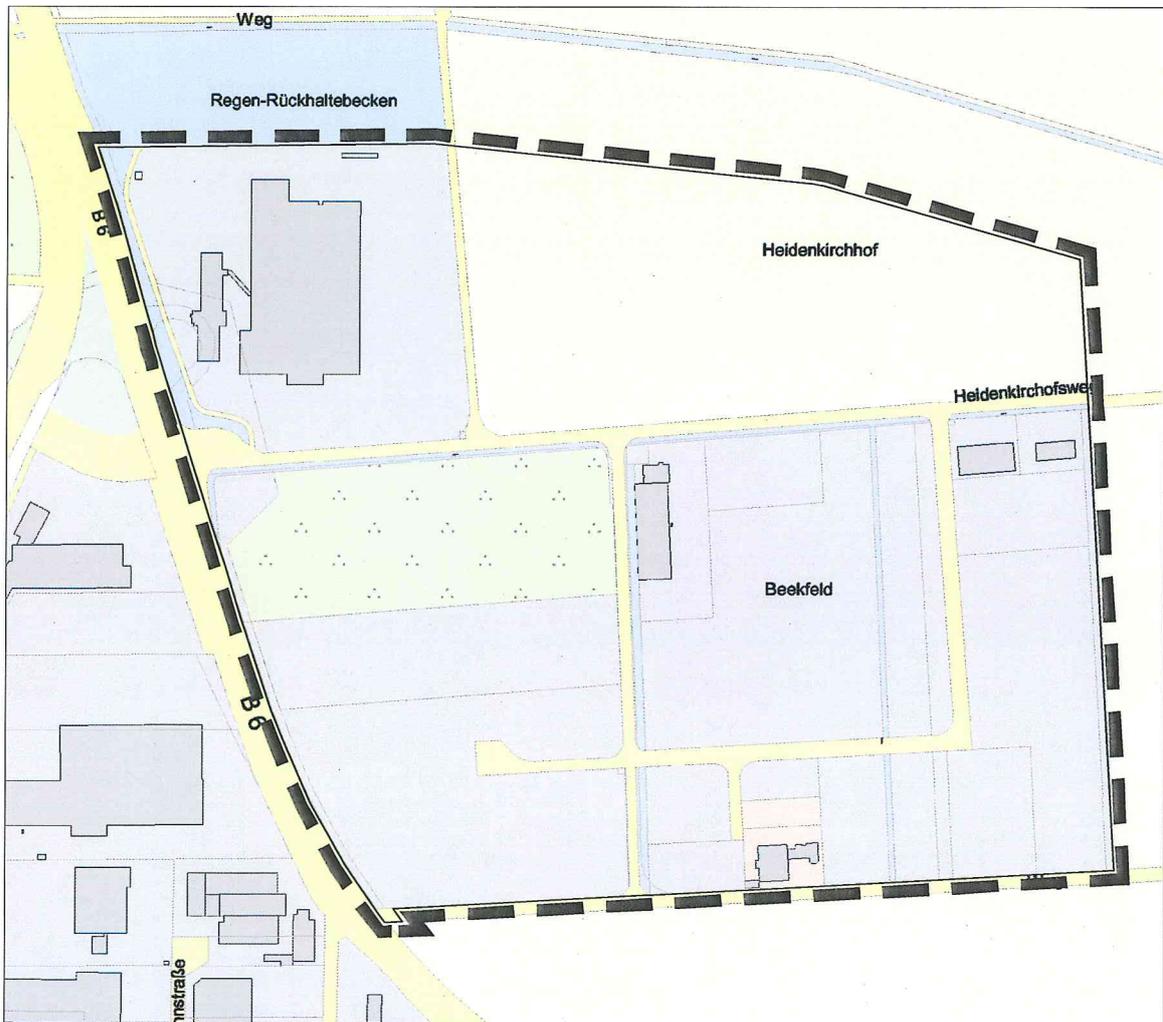


BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

STADT SARSTEDT

BEBAUUNGSPLAN NR. 10
„GEWERBEGEBIET NULLPUNKT“
3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5000 (AK 5)
Herausgebervermerk: Herausgegeben von GLL-Hameln, Ausgabejahr 2005
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis gemäß § 5 Abs. 3 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 (Nds. GVBl. 2003 S. 5) für eigene nicht gewerbliche Zwecke

Fassung: Beschluss des Bebauungsplans (§ 10 BauGB)

Bearbeitet: 13.01.2006



PLANUNGSBÜRO B. MÜLLER
Architekten + Stadtplaner

Horstfeldstraße 9, 31162 Bad Salzdetfurth
Fon 05063-270888, Fax 05063 - 270889

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (BauNVO 1990)

1. Die textliche Festsetzung Nr. III.1 der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Gewerbegebiet Nullpunkt“ wird mit Ausnahme der Pflanzenliste 1 und der Pflanzenliste 2 aufgehoben und durch die unter Nr. 2 aufgeführte textliche Festsetzung ersetzt.
2. In den Gewerbe- und Industriegebieten sind gemäß § 9 (1) 25 a BauGB entlang der Nachbargrenzen beidseitig je 1000 qm Grundstücksfläche 10 standortheimische Sträucher in Gruppen von jeweils 10 Pflanzen zu pflanzen (vgl. Pflanzenliste 1). Davon ausgenommen sind die Grenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und die Grenzen, an denen bereits durch die Planzeichnung eine Bepflanzung festgesetzt ist.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Sarstedt diesen Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet Nullpunkt", 3. (vereinfachte) Änderung, bestehend aus den textlichen Festsetzungen und der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs, als Satzung beschlossen.

Sarstedt, den 24.01.2006

(Siegel)

gez. Wondratschek
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am 11.07.2005 die 3. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der ~~Aufstellungsbeschluss~~ / Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht am 16.09.2005.

Sarstedt, den 24.01.2006

(Siegel)

gez. Wondratschek
Bürgermeister

Planunterlage (Übersichtsplan)

Kartengrundlage: DGK 5

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Vermessungsgesetz vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5).

Planverfasser

Der Entwurf der 3. (vereinfachten) Änderung Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom:

PLANUNGSBÜRO MÜLLER
Architekten + Stadtplaner
Horstfeldstraße 9, 31162 Bad Salzdetfurth

Bad Salzdetfurth, den 07.09.2005
redaktionell ergänzt 14.11.2005 und 13.01.2006

gez. Müller
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 3. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht
Der Entwurf der 3. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Sarstedt, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 3. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der 3. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplans mit und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sarstedt, den

Bürgermeister

Vereinfachte Änderung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.07.2005 dem Entwurf der 3. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.09.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Planentwurf mit Begründung hat gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.09.2005 bis einschließlich 28.10.2005 öffentlich ausgelegen.

Den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde am 12.09.2005 gemäß § 13 Abs. 2 Punkt 3 Gelegenheit zur Stellungnahmen bis zum 28.10.2005 gegeben.

Sarstedt, den 24.01.2006

(Siegel)

gez. Wondratschek
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sarstedt hat den Bebauungsplan, 3. (vereinfachte) Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.12.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sarstedt, den 24.01.2006

(Siegel)

gez. Wondratschek
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 3. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.01.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 3. (vereinfachte) Änderung ist damit am 28.01.2006 rechtsverbindlich geworden.

Sarstedt, den 02.02.2006

(Siegel)

gez. Wondratschek
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- oder Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der 3. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Sarstedt, den

Bürgermeister

Anmerkung: Nichtzutreffendes streichen

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10
„Gewerbegebiet Nullpunkt“
3. Änderung (vereinfacht)**

1. Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Bestehende Rechtslage

Die zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Gewerbegebiet Nullpunkt“ erlangte mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 22.11.2003 Rechtskraft.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Sarstedt hat die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gewerbegebiet Nullpunkt“ beschlossen.

1.3 Planbereich

Der Planbereich der 3. Änderung bezieht sich auf den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10. Der Geltungsbereich ist auf dem Titelblatt des Bebauungsplans dargestellt (Siehe auch Anlage 1 – verkleinerter Auszug aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10).

2. Ziel und Gegenstand der Änderung

Der Anlass zur Änderung der rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Fassung: 2. Änderung – s. Anlage) ergibt sich aus den Erfahrungen bei der Umsetzung der Durchführung des Bebauungsplanes und hinsichtlich der Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten durch nachbarrechtliche Vorschriften.

Insbesondere die Umsetzung der textlichen Festsetzung III.1 der 2. Änderung des Bebauungsplanes (Abpflanzung entlang der internen Nachbargrenzen) hat im Rahmen von Genehmigungsplanungen zu Problemen geführt, weil hier auch großkronige Bäume (Bergahorn, Buche Esche) festgesetzt werden, deren Kronendurchmesser im Alter ca. 20 m betragen kann. Für diese Bäume ist unter Beachtung von § 50 Niedersächsischem Nachbarrechtsgesetz ein Grenzabstand von mind. 8 m einzuhalten. Dieser Abstand einschließlich eines erforderlichen Abstandes zu geplanten Gebäuden auf demselben Grundstück schränkt nach Stellungnahme vieler Bauherren die bauliche Grundstücksnutzung unverhältnismäßig ein, insbesondere infolge der vorgenommenen bedarfsorientierten Teilung in verhältnismäßig kleine Grundstücke. Außerdem wurde die Anzahl der nach der Festsetzung anzupflanzenden Sträucher (10 je 400 qm Grundstücksfläche) von den Bauherren als zu flächenintensiv empfunden.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Zur Erleichterung der Grundstücksvermarktung und zur Vermeidung eines Konflikts mit dem Nachbarrechtsgesetz wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 der vorliegenden 3. (vereinfachten) Änderung die textliche Festsetzung Nr. III.1 der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 (Abpflanzung entlang der internen Nachbargrenzen) aufgehoben. Gleichzeitig wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 die Abpflanzung entlang der internen Grundstücksgrenzen so geregelt, dass gänzlich auf Baumpflanzungen verzichtet und der Umfang der Strauchpflanzungen um ca. 60 % reduziert wird (10 Sträucher auf 1000 qm Grundstücksfläche anstelle bisher auf 400 qm Grundstücksfläche). Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, Fassung 2. Änderung, bleiben von der vorliegenden 3. (vereinfachten) Änderung unberührt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht (besonderer Schutzbedarf des Landschaftsbildes, Vegetationsnetz, Erhaltung einer Frischluftschneise) haben eine effektive Ortsrandeingrünung und eine interne Durchgrünung vorrangige Bedeutung. Dies wird mit den unverändert bleibenden textlichen Festsetzungen Nr. III.2 – III.6 der 2. Änderung des Bebauungsplanes (Baumpflanzungen zwischen den Stellplätzen auf den Grundstücken, Anpflanzungen auf den zeichnerisch festgesetzten Anpflanzflächen am Rand der Gewerbe- und Industriegebiete, entlang der B 6, innerhalb der öffentlichen Grünflächen und innerhalb der Planstraße A) ausreichend berücksichtigt.

4. Verfahren

Die mit der vorliegenden Planänderung reduzierte Abpflanzungsdichte entlang der internen Grundstücksgrenzen hat keinen wesentlichen Einfluss auf die o.a. Schutzgüter, weil die sehr gute Ein- und Durchgrünung des Gebietes erhalten bleibt. Deshalb kann diese Abpflanzungsdichte in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zurückgenommen werden, ohne Veränderungen auf die Grundsätze der Ursprungsplanung zu bewirken.

Da sich die Änderung nicht auf die Grundzüge der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes auswirken, kann auf die Durchführung eines Verfahrens nach §§ 3 und 4 BauGB verzichtet werden. Eine Umweltprüfung wird somit gemäß § 13 (3) BauGB nicht durchgeführt; ein Umweltbericht ist dementsprechend in der Begründung nicht enthalten.

5. Zur Verwirklichung der 3. Änderung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Situation von Ver- und Entsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

5.3 Denkmalschutz

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmale.

In der Nähe sind jedoch Bodenfunde aus frühgeschichtlicher Zeit bekannt, so dass dort mit weiteren derartigen Funden zu rechnen ist. Die Art der Änderungen der Festsetzungen bedeuten jedoch keinen Grund dafür, um aus Sicht des Bodendenkmalschutzes auf besonderen Vorkehrungen zu bestehen

6. Anlagen

1. Auszug aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Nullpunkt“ (Verkleinerung ca. 1:3000)
2. Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen i. R. des Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 3. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gewerbegebiet Nullpunkt“ vom 26.09.2005 bis einschließlich 28.10.2005 gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde diese Begründung gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB am 12.09.2005 zur Stellungnahme bis zum 28.10.2005 zugesandt.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Sarstedt nach Prüfung der Anregungen gemäß § 13 (2) BauGB in seiner Sitzung am 15.12.2005 beschlossen.

Sarstedt, den 24.01.2006

(Siegel)

gez. Wondratschek
Bürgermeister

STADT SARSTEDT Verfahren gem. § 13 (2) BauGB Ziff. 3

Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet Nullpunkt"

3. vereinfachte Änderung

Name und Anschrift: Landkreis Hildesheim	TÖB Nr. 1
Sachgebiet: Denkmalschutz	BÜR Nr.
Lage:	Lf. Nr. 1
KURZFASSUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN:	
WEITERE SACHBEZOGENE ANREGUNGEN	
<p>1.1 Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen, da sich im betroffenen Gebiet keine Baudenkmale befinden.</p> <p>1.2 In der Nähe sind jedoch Bodenfunde aus frühgeschichtlicher Zeit bekannt, so dass dort mit weiteren derartigen Funden zu rechnen ist. Die Art der Änderungen der Festsetzungen bedeuten jedoch keinen Grund dafür, um aus Sicht des Bodendenkmalschutzes auf besonderen Vorkehrungen zu bestehen</p>	
STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:	
<p>Zu 1.1) Kenntnisnahme.</p> <p>Zu 1.2) Die Planbegründung wird um die geg. Hinweise redaktionell ergänzt. Die Grundzüge der Planung werden davon nicht berührt.</p>	
ENTSCHEIDUNGSANTRAG:	
<p>Zu 1.1) Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 1.2) Die Planbegründung wird um die geg. Hinweise redaktionell ergänzt.</p>	

STADT SARSTEDT Verfahren gem. § 13 (2) BauGB Ziff. 3

Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet Nullpunkt"

3. vereinfachte Änderung

Name und Anschrift: Landkreis Hildesheim	TÖB Nr. 1
Sachgebiet: Untere Naturschutzbehörde	BÜR Nr.
Lage:	Lf. Nr. 2
KURZFASSUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN:	
WEITERE SACHBEZOGENE ANREGUNGEN	
<p>1) In der textlichen Festsetzung fehlt die Zahl 10 als Anzahl der anzupflanzenden standortheimischen Sträucher je 1000 qm Grundstücksfläche.</p> <p>2) Der Reduzierung der Anzahl der anzupflanzenden Bäume entlang der Grundstücksgrenzen kann aus Sicht des Naturschutzes gefolgt werden.</p> <p>2a) Nicht gefolgt werden kann der unkommentierten Aussage der Begründung, dass es einen Kompensationsüberschuss von 40.000 Werteinheiten gibt. Die vorgelegte Ausgleichsbilanz beschränkt sich nur auf die rechnerische Ermittlung der Werteinheiten und lässt die gemäß dem verwendeten Modell zu berücksichtigenden Grundsätze, bei Bereichen mit besonderem Schutzbedarf, zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen, unbeachtet. Dies ist nicht statthaft.</p>	
STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:	
<p>Zu 1) Die textliche Festsetzung III.1 übernimmt die Wortwahl der betr. Festsetzung N. III.1 der 2. Änderung des Bebauungsplanes. Zum besseren Verständnis der Anzahl der vorzunehmenden Anpflanzungen wird die textliche Festsetzung gemäß der Anregung und entsprechend der bisherigen Aussage der Planbegründung (Reduzierung auf 10 Sträucher je 1000 qm Grundstücksfläche) redaktionell überarbeitet. Die Grundzüge der Planung werden somit nicht berührt.</p> <p>Zu 2) Bedenken oder Anregungen sind nicht vorgetragen.</p> <p>Zu 2a) Die Begründung wird dahingehend überarbeitet, dass nach der Überprüfung der Ausgleichsbilanz der 2. Änderung eine rechnerische Überkompensation ermittelt wurde, die sich in der Bilanzierung des Ursprungsplanes und der 1. und 2. Änderung so nicht rechnerisch dargestellt hatte, weil ein anderer rechnerischer Ansatz verwendet wurde. Gemäß dem Ursprungsplan ergibt sich für das Schutzgut Landschaftsbild durch die Bebauung der offenen Landschaftsstruktur der Bördenlandschaft ein besonderer Schutzbedarf, der nach der Eingriffsbewertung mit einer intensiven Begrünung des geplanten Gewerbegebietes ausgeglichen werden kann. Da die nun geplante Reduzierung der Abpflanzungsdichte entlang der internen Grundstücksgrenzen keinen wesentlichen Einfluss auf das Landschaftsbild hat (weil die sehr gute Eingrünung des Gebietes erhalten bleibt), kann diese Abpflanzungsdichte in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zurückgenommen werden, ohne Veränderungen auf die Grundsätze der Ursprungsplanung zu haben. Zur Vermeidung von Missverständnissen soll die rechnerische Darstellung der Überprüfung der Ausgleichsbilanz aus der Planbegründung der 3. (vereinfachten) Änderung herausgenommen werden. Da lediglich die Begründung zur 3. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes redaktionell überarbeitet wird, werden die Grundsätze der Planung nicht verändert.</p>	
ENTSCHEIDUNGSANTRAG:	
<p>Zu 1) Die Festsetzung wird gemäß der Anregung redaktionell überarbeitet.</p> <p>Zu 2) Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 2a) Die Begründung zur 3. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes wird gem. dem Vorschlag der Verwaltung redaktionell überarbeitet und die rechnerische Darstellung der Überprüfung der Ausgleichsbilanz wird zur Vermeidung von Missverständnissen aus der Planbegründung herausgenommen.</p>	

STADT SARSTEDT Verfahren gem. § 13 (2) BauGB Ziff. 3

Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet Nullpunkt"

3. vereinfachte Änderung

Name und Anschrift: Landkreis Hildesheim	TÖB Nr. 1
Sachgebiet: Städtebau / Planungsrecht	BÜR Nr.
Lage:	Lf. Nr. 3
KURZFASSUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN:	
WEITERE SACHBEZOGENE ANREGUNGEN	
<p>3.1 Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist nicht ausreichend genug bestimmt. Es wird angeregt, den Geltungsbereich zusätzlich zur Aussage in der Begründung auch zeichnerisch festzusetzen.</p> <p>3.2 Es wird angeregt, die 3. (vereinfachte) Änderung des B-Planes mit einer Festsetzung zu ergänzen, dass mit der textlichen Festsetzung III.1 die textliche Festsetzung III.1 der 2. Änderung aufgehoben wird.</p>	
STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:	
<p>Zu 3.1) Der Anregung wird gefolgt. Entsprechend der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird ein Übersichtsplan im Maßstab 1:5000 dargestellt und mit Planzeichen gekennzeichnet. Die Grundsätze der Planung werden hiervon nicht berührt, weil die Planungsabsicht, die textliche Festsetzung III.1 im gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes zu ändern, erhalten bleibt und lediglich zur bisherigen Bestimmung des Geltungsbereichs in der Planbegründung eine zusätzliche zeichnerische Bestimmung mit Hilfe eines Übersichtsplans vorgenommen wird.</p> <p>Zu 3.2) Der Anregung wird gefolgt. Die Grundsätze der Planung werden mit dieser redaktionellen Überarbeitung nicht berührt. Die zu ergänzende textliche Festsetzung entspricht der Planungsabsicht gemäß der bisherigen Begründung, dass die alte textliche Festsetzung III.1 durch eine neue ersetzt werden soll, d.h. dass die alte textliche Festsetzung gleichzeitig mit der neuen textlichen Festsetzung aufgehoben wird.</p>	
ENTSCHEIDUNGSANTRAG:	
<p>Zu 3.1) Zum besseren Verständnis des Geltungsbereichs der 3. Änderung wird die Anregung berücksichtigt.</p> <p>Zu 3.2) Zur rechtssicheren Bestimmung des Inhalts der Planänderung wird der Anregung gefolgt.</p>	