

BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13 BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
15.12.2005			

STADT SARSTEDT
BEBAUUNGSPLAN NR. 13
„ZWISCHEN DEM MÜHLENGRABEN UND DER STRASSE AUF DEM BRUCHE“
1. ÄNDERUNG (VEREINFACHT)



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)

0,8

Geschoßflächenzahl als Höchstzahl

0,4

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II

als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



Baugrenze

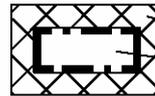
SONSTIGE PLANZEICHEN



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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Auf den Baugrundstücken ist je 300 qm Grundstücksfläche ein hochwachsener einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.

2. Fensteröffnungen von Wohn- und Schlafräumen müssen an der Nordseite von Gebäuden Fenster der Schallschutzklasse 2 aufweisen.

**Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 13
„Zwischen dem Mühlengraben und der Straße Auf dem Bruche“,
1. Änderung (vereinfacht)**

1. Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Sarstedt hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Zwischen dem Mühlengraben und der Straße Auf dem Bruche“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Süden der Kernstadt Sarstedt westlich der Straße „Auf dem Bruche“ zwischen der Hildesheimer Straße im Norden und der Straße „Am Bruchgraben“ im Süden. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sarstedt stellt für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung eine gemischte Baufläche dar. Er bleibt von dem Inhalt der Änderung unberührt.

2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzt in seiner bisherigen Fassung für den Änderungsbereich ein Mischgebiet fest, das bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 maximal zweigeschossig in geschlossener Bauweise bebaut werden darf. Die überbaubare Fläche besteht aus zwei versetzt aneinander gefügten Rechtecken und beschränkt sich in etwa auf die bislang dort vorhandenen Gebäude. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein hoch wachsender einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten. In Baugrundstücken an der Hildesheimer Straße und westlich von Kundenparkplätzen der Ladengeschäfte im Mischgebiet sind für Fensteröffnungen von Wohn- und Schlafräumen, die Sichtverbindung dorthin haben, Fenster der Schallschutzklasse 2 vorgeschrieben. Ein entsprechender Ausschnitt aus der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes wird im Folgenden dargestellt.

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Es handelt sich hier um einen Bereich innerhalb der bebauten Ortslage Sarstedts, für den ein rechtskräftiger Bebauungsplan eine bauliche Nutzung ermöglicht, die seit langem realisiert ist. Das Gelände wird flächendeckend baulich durch einen Einkaufsmarkt mit Stellplätzen genutzt.

Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 13
Zwischen dem Mühlengraben und der Straße Auf dem Bruche“, M 1:1.000





Blick von der Hildesheimer Straße nach Süden

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch die Planänderung soll eine andere Verteilung baulicher Anlagen ermöglicht werden, als dies nach den bisherigen, verhältnismäßig eng um bestehende Gebäude gefassten Baugrenzen der Fall war. Bislang orientierten sich die Baugrenzen allein nach den vorhandenen Gebäuden. Zukünftig sollen auch Bebauungen ermöglicht werden, die, zumal bei Neubauten, unabhängig von der bisherigen Bebauung beurteilt werden können.

Die bislang in der Planung enthaltene Festsetzung einer geschlossenen Bauweise wird ersatzlos aufgehoben, weil sie aufgrund der vorhandenen Situation hier nicht angewendet werden kann. Eine Bebauung von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze war bereits bislang nicht möglich und wird auch zukünftig nicht möglich sein.

Inhalt der Planänderung ist somit ausschließlich eine Verschiebung der überbaubaren Fläche und die Aufhebung der geschlossenen Bauweise. Alle anderen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen, so dass für sie weiterhin die BauNVO in der Fassung vom 1.10.1977 Anwendung findet. Die Grundzüge der Planung werden durch die Planänderung nicht berührt. Ein zusätzlicher Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft wird durch die vorliegende Planänderung nicht ermöglicht, da das Maß der zulässigen Nutzung nicht erhöht wird. Durch die vereinfachte Änderung 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 beeinträchtigt werden könnten. Eine Umweltprüfung wird somit gemäß § 13 (3) BauGB nicht durchgeführt; ein Umweltbericht ist dementsprechend in der Begründung nicht enthalten.

3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch diese Änderung nicht betroffen. Die Nummerierung der Textlichen Festsetzungen wird nicht aus dem Ursprungsplan übernommen.

4. Zur Verwirklichung der 1. Änderung (vereinfacht) zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt. Nordwestlich angrenzend befindet sich laut Landkreis Hildesheim ein erfasster Altstandort (ehemalige Tankstelle und Kfz-Reparaturwerkstatt). Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen sind derzeit nicht bekannt. Weiterhin befindet sich im Abstand von 200 m nordwestlich die Altablagerung „Ostertorstraße II“. Aufgrund der Lage bestehen nach bisherigen Erkenntnissen aus den gezielten Nachermittlungen keine Einwirkungen.

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 Nr. 13

„Zwischen dem Mühlengraben und der Straße Am Bruche“

vom 19.9.2005 bis einschließlich 21.10.2005

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

Sarstedt, den 24.01.2006

Siegel

gez. Wondratschek
Bürgermeister