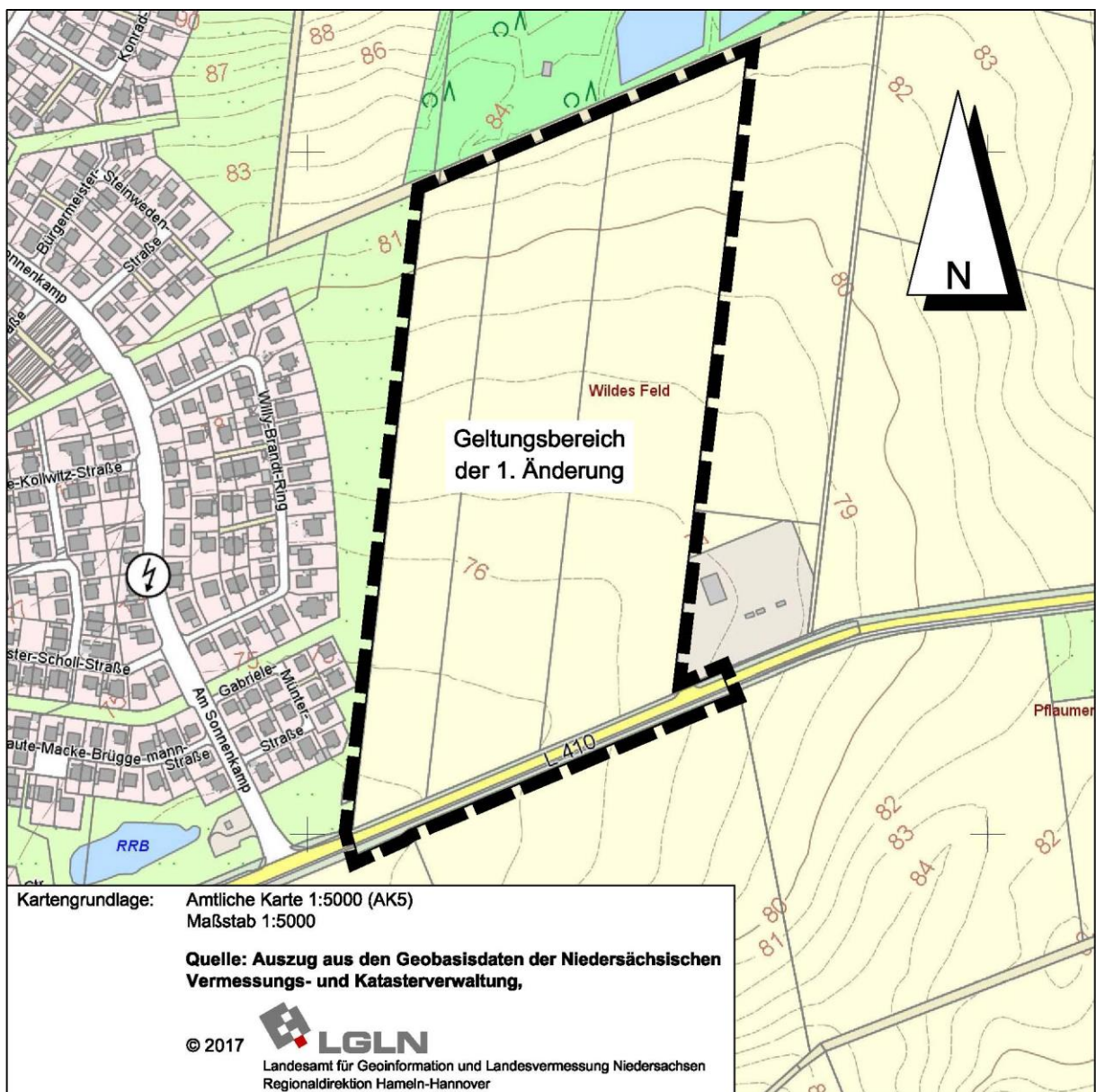


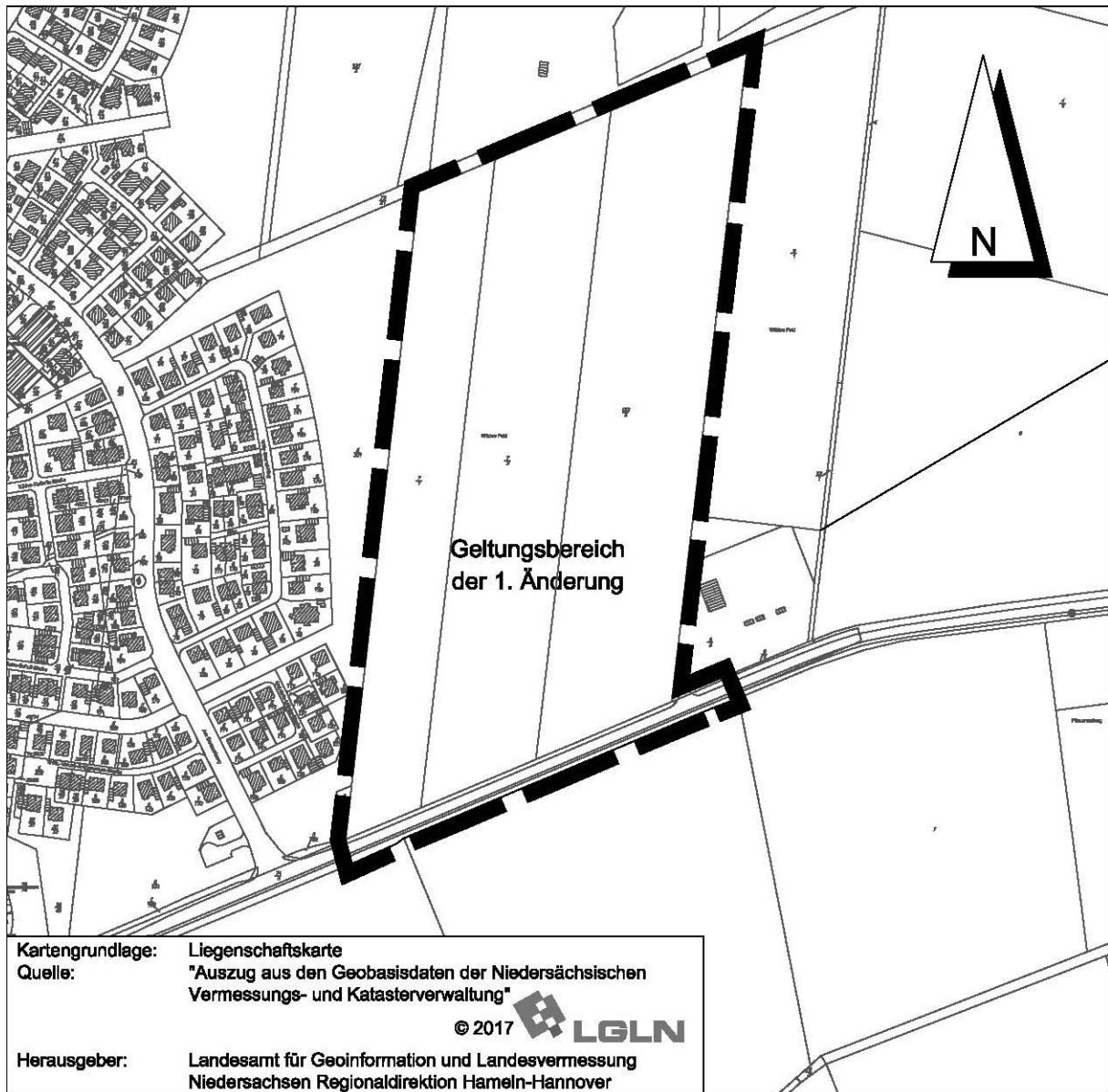
BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13 i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	erneut gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
18.8.2021	gemäß § 10 (3) BauGB		

STADT SARSTEDT
 BEBAUUNGSPLAN NR. 66 MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT
 „AM SONNENKAMP OST“
 1. ÄNDERUNG



GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG, M 1 : 5.000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. bis 3. (sind durch diese 1. Änderung nicht betroffen und gelten weiterhin)

4. Die jeweils maximale Höhe der Traufe eines Gebäudes (bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen jeder Außenwand und der Außenkante der Dachhaut, an den Traufseiten gemessen, bzw. und der Oberkante (Attika) von Flachdächern) darf an keiner Stelle über dem höchsten Schnittpunkt des Gebäudekörpers mit dem gewachsenen Gelände (entsprechend § 5 (9) NBauO) überschritten werden. Außerdem darf die angegebene Höhe der Traufe zuzüglich 1,50 m über Gelände nach Fertigstellung der Baumaßnahme nicht überschritten werden. Ausgenommen von der letztgenannten Bestimmung sind Traufhöhen über Einfahrten zu Kellergaragen. Die Begrenzung der Traufhöhe gilt weiterhin nicht für Zwerghäuser, Dachaufbauten einschließlich Gauben und Dacheinschnitte, wenn sie in der Summe nicht länger sind als ein Drittel der entsprechenden Dachlänge.

In den durch **TH 3,50 m** gekennzeichneten Gebieten wird die maximale Höhe der Traufe eines Gebäudes mit 4,50 m festgesetzt.

(gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).

5. bis 8. (sind durch diese 1. Änderung nicht betroffen und gelten weiterhin)

9. Die bisherige Textliche Festsetzung Nr. 9 „Innerhalb der durch  gekennzeichneten Baugebiete wird die maximal zulässige Regenwasserabflussmenge auf 5 l/sec/ha begrenzt. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zwischenzuspeichern und über einen Abflussbegrenzer an den Regenwasserkanal abzugeben (gemäß § 9 (1) Nr. 16c BauGB).“ wird ersatzlos gestrichen.

10. bis 13. (sind durch diese 1. Änderung nicht betroffen und gelten weiterhin)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 (ist durch diese 1. Änderung nicht betroffen und gilt weiterhin)

§ 2 Dachform, Dachneigung

Es sind nur Dächer mit Dachneigungen von bis zu 45° zulässig. Flachdächer mit einem Neigungsgrad von 0° bis 10° müssen begrünt sein. Pultdächer einschließlich gegeneinander versetzter Pultdächer sind ausgeschlossen. Eingangsüberdachungen, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, die nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Nebenanlagen, Carports, Garagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen.

§ 3 Dachfarbe

Die Dacheindeckung darf nicht glänzend sein und muss in der Farbe rot bis braun erfolgen. Eingangsüberdachungen, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, die in der Summe nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, begrünte Dächer, Nebenanlagen, Carports, Garagen, Wintergärten, Photovoltaik- und Solaranlagen sowie Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen. Den Farbrahmen bildet die Übersichtskarte RAL - F2 zum Farbregister RAL 840 HR mit folgenden Farben:

aus der - Farbreihe Rot - die Farben

RAL 3002 Karminrot

RAL 3003 Rubinrot

RAL 3004 Purpurrot

RAL 3005 Weinrot

RAL 3011 Braunrot

RAL 3009 Oxydrot

RAL 3013 Tomatenrot

RAL 3016 Korallenrot

aus der - Farbreihe Braun - die Farben

RAL 8004 Kupferbraun

RAL 8012 Rotbraun

RAL 8015 Kastanienbraun

Zwischentöne sind zulässig.

§ 4 bis 8 (sind durch diese 1. Änderung nicht betroffen und gelten weiterhin)

Gesetzesbezüge

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) - zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.8.2020 (BGBl. I S. 1728)

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

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)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) 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 Bebauungsplan Nr. 66, 1. Änderung gemäß § 13 BauGB, bestehend aus der Textlichen Festsetzung, als Satzung und der Örtlichen Bauvorschrift beschlossen.

Sarstedt, den 9.11.2021

Siegel

gez. Brennecke
Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.2.2021 die Aufstellung der 1. Änderung gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.2.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Sarstedt, den 9.11.2021

Siegel

gez. Brennecke
Bürgermeisterin

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000 verkleinert auf Maßstab 1:5000

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



Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Dezember 2020

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

gez. Keller

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.2.2021 Entwurf der 1. Änderung gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes und Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.2.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes und Begründung hat vom 2.3.2021 bis einschließlich 6.4.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sarstedt, den 9.11.2021

Siegel

gez. Brennecke
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, 1. Änderung, gemäß § 13 BauGB nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 7.10.2021 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sarstedt, den 9.11.2021

Siegel

gez. Brennecke
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.11.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, gemäß § 13 BauGB ist damit am 13.11.2021 rechtsverbindlich geworden.

Sarstedt, den 16.11.2021

Siegel

gez. Brennecke
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. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 1. Änderung gemäß § 13 BauGB 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 gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Sarstedt, den

Siegel

Bürgermeisterin

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

BEGRÜNDUNG

1. Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Sarstedt hat die Aufstellung der 1. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 66 „Am Sonnenkamp Ost“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 1. Änderung umfasst den gesamten ursprünglichen Bebauungsplan. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Grundlegende Ziele bzw. zeichnerische Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2001 für den Landkreis Hildesheim sind durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sarstedt ist durch den Inhalt der Änderung nicht betroffen.

2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

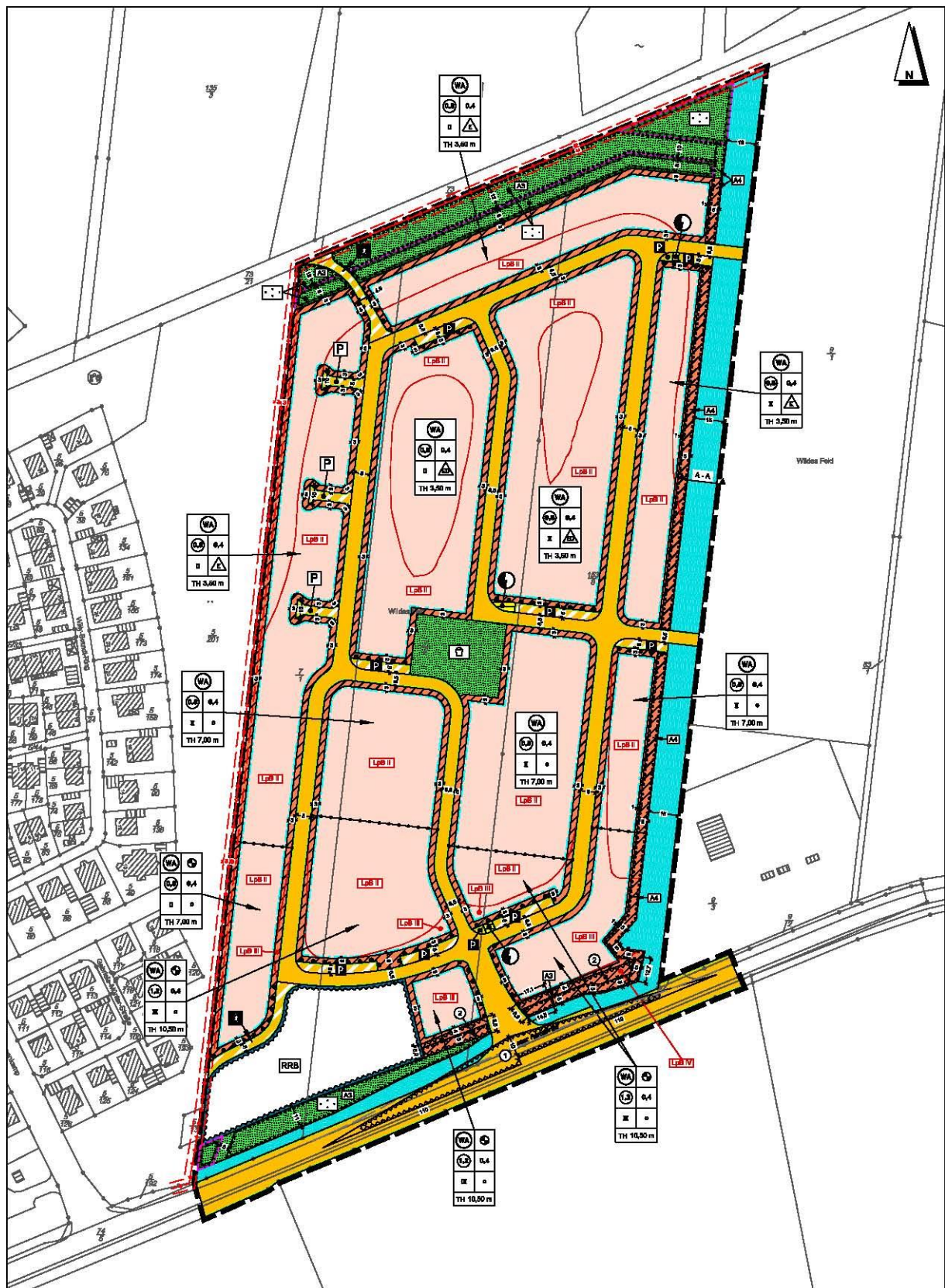
Der Bebauungsplan setzt für die vorgesehenen Allgemeinen Wohngebiete unter anderem bestimmte Dachfarben und Dachneigungen mit Ausnahmeregelungen sowie für Gebiete, die zwar rechnerisch zweigeschossig bebaut werden dürfen, aber eingeschossig wirken sollen, eine maximale Traufhöhe fest.

Der Bebauungsplan wird im Folgenden verkleinert aus dem Maßstab 1:1.000 dargestellt.

2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Planbereich des Bebauungsplanes und damit dieser textlichen 1. Änderung liegt am südöstlichen Stadtrand Sarstedts nördlich der Gödringer Straße. Das Gelände fällt von Norden nach Süden ab. Freibereiche sind laut Niedersächsischer Bauordnung als Grünflächen anzulegen. Die Flächen für Anpflanzungen sowie die Verkehrsfläche und die Baugrundstücke sind entsprechend den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 66 "Am Sonnenkamp Ost", verkleinert aus M 1 : 1.000



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Im Zuge einiger Gebäudeplanungen für die zweigeschossig bebaubaren Baugebiete, die aber durch eine Begrenzung der Traufhöhe das Erscheinungsbild einer eingeschossigen Bebauung bieten sollen, hat sich herausgestellt, dass die Gestaltungs- und Ausnutzungsmöglichkeiten stark durch die von der Stadt festgelegten Planbestimmungen eingeschränkt werden. Um Bauherren entgegenzukommen, wird die maximale Traufhöhe, soweit sie mit 3,50 m festgesetzt wurde, geringfügig angehoben. An dem Ziel einer eingeschossig wirkenden und damit den Ortsrand nicht dominierenden Bebauung wird weiterhin festgehalten, aber es wird etwas mehr Spielraum bei der Gebäudeplanung eingeräumt, um eine bessere und flächensparendere Ausnutzbarkeit auch in einem Obergeschoss zu ermöglichen. Aufgrund der Hanglage wird der Höhenbezug auf den oberen Schnittpunkt des Gebäudes mit dem gewachsenen Boden gelegt, um Härten aufgrund von Hanglagen zu vermeiden. Pultdächer können aufgrund ihrer hochstehenden oberen Traufe das städtebauliche Ziel einer Begrenzung der jeweiligen Geschosszahl unterlaufen, so dass sie ausgeschlossen werden. Lediglich Flachdächer bis zu 10° Neigung werden zugelassen, weil sie die beschriebenen Auswirkungen nicht haben und es nicht zumutbar wäre, für derart flache Dächer eine andere Dachform zu erzwingen.

Gleichzeitig werden so genannte Zwerghäuser sowie Dachaufbauten einschließlich Gauben und Dacheinschnitte von der Festsetzung der maximalen Traufhöhe ausgenommen, soweit sie ein bestimmtes Maß in der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten und damit das Ziel der eingeschossig wirkenden Bebauung nicht beeinträchtigen. Damit soll klargestellt werden, dass die Haupttraufe zwischen Außenwand und Dachfläche maßgebend sein soll, aber zugunsten der besseren Ausnutzbarkeit darüber hinaus bestimmte Dachbauten in bestimmtem Maß zulässig sein sollen.

Die Festsetzung, nach der die festgesetzte Traufhöhe zuzüglich 1,50 m über Gelände nach Fertigstellung der Baumaßnahme nicht überschritten werden darf, soll verhindern, dass Abgrabungen, die aufgrund der Hanglage vorgenommen werden, zu unerwünscht hohen Traufen führen.

Die textliche Festsetzung Nr. 9, nach welcher die maximal zulässige Regenwasserabflussmenge auf 5 l/sec/ha in den für Mehrfamilienhäusern vorgesehenen Teilflächen begrenzt wird, wird aufgehoben. Ursprünglich war geplant, dass das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zwischenspeichern und über einen Abflussbegrenzer an den Regenwasserkanal abzugeben ist. Hintergrund für die Aufhebung dieser textlichen Festsetzung ist, dass das im Ursprungsplan festgesetzte Regenrückhaltebecken so dimensioniert wurde, dass das Volumen auch für die Entwässerung dieser Bereiche ausreichend ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung von unbelastetem Niederschlagswasser in Haushalt und Garten, zum Beispiel als Element im Mikroklima (Teich, Biotop und anderes) eine gleichwertige Alternative zu dessen Beseitigung darstellt.

In der Örtlichen Bauvorschrift wird ergänzend deutlich gemacht, dass Photovoltaik- und Solaranlagen von der Bestimmung der Dachfarbe ausgenommen sein wollen, auch wenn sie das Maß einer Nebenanlage überschreiten. Die Festsetzung einer Minstdachneigung wird aufgegeben, um auch flachere und damit weniger dominant wirkende Gebäudeformen zu ermöglichen.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung im Sinne des § 13 BauGB nicht berührt. Durch die Änderung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass durch die Änderung Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder des Artenschutzes beeinträchtigt werden könnten.

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

Nachdem sich herausgestellt hatte, dass in der ersten Fassung dieser Änderung Festsetzungen dazu führen können, dass das Planungsziel missverstanden werden kann und dadurch unerwünschte Baugestaltungen entwickelt werden könnten, wurden die Textliche Festsetzung Nr. 4 sowie der § 2 der Örtlichen Bauvorschrift noch einmal neu formuliert. Dadurch sollen Fehlentwicklungen vermieden werden. Aufgrund dessen ist der Planentwurf noch einmal neu öffentlich auszulegen.

3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sonstige zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch diese Änderung der Örtlichen Bauvorschrift nicht betroffen und gelten weiterhin unverändert.

4. Zur Verwirklichung der 1. Änderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Die Frage nach Altablagerungen und Bodenkontaminationen ist durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

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. 66

„Am Sonnenkamp Ost“

vom 2.3.2021 bis einschließlich 6.4.2021

sowie erneut

vom 15.6.2021 bis einschließlich 15.7.2021

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

Sarstedt, den 9.11.2021

Siegel

gez. Brennecke
Bürgermeisterin