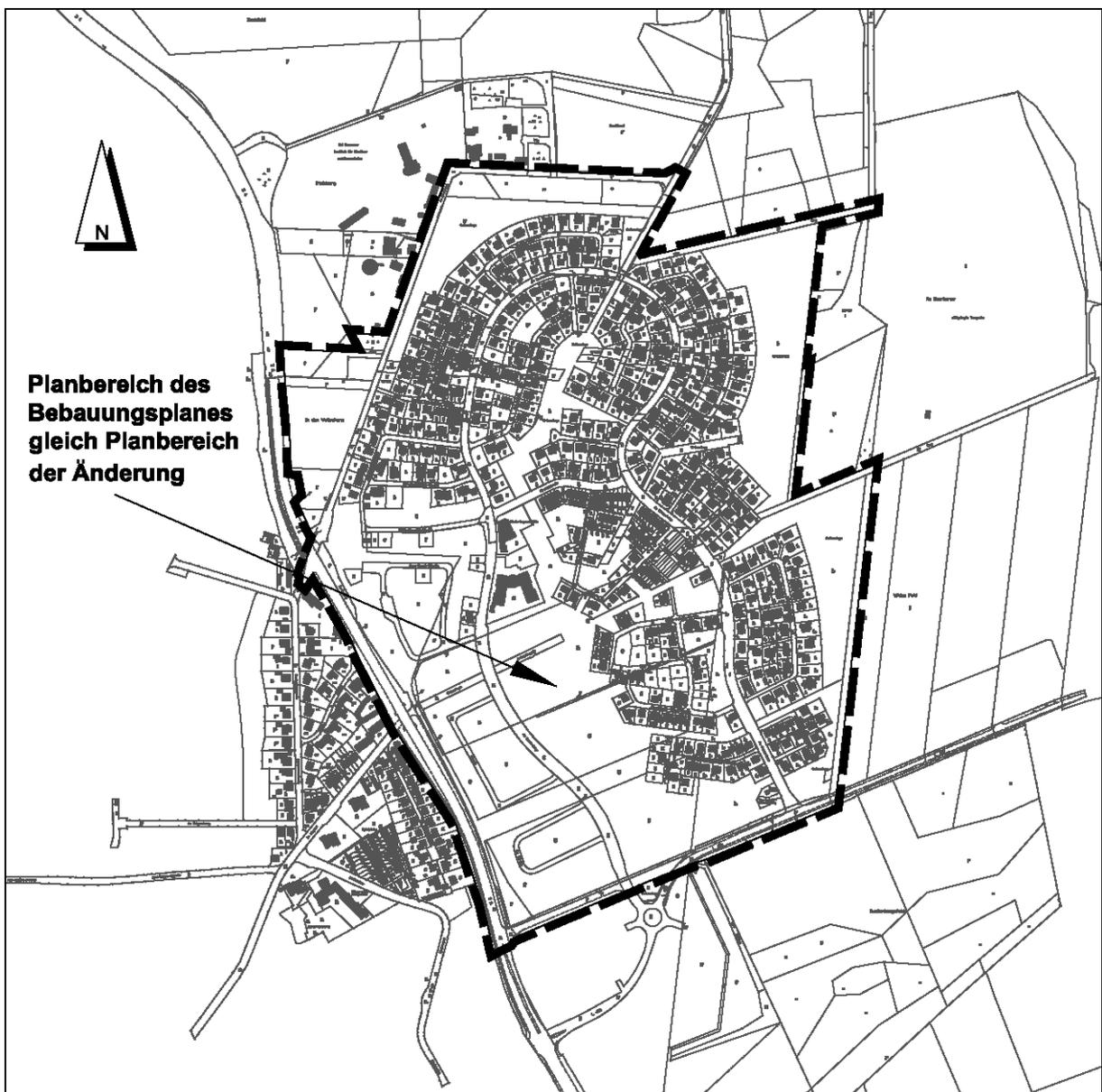


BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

ABSCHRIFT

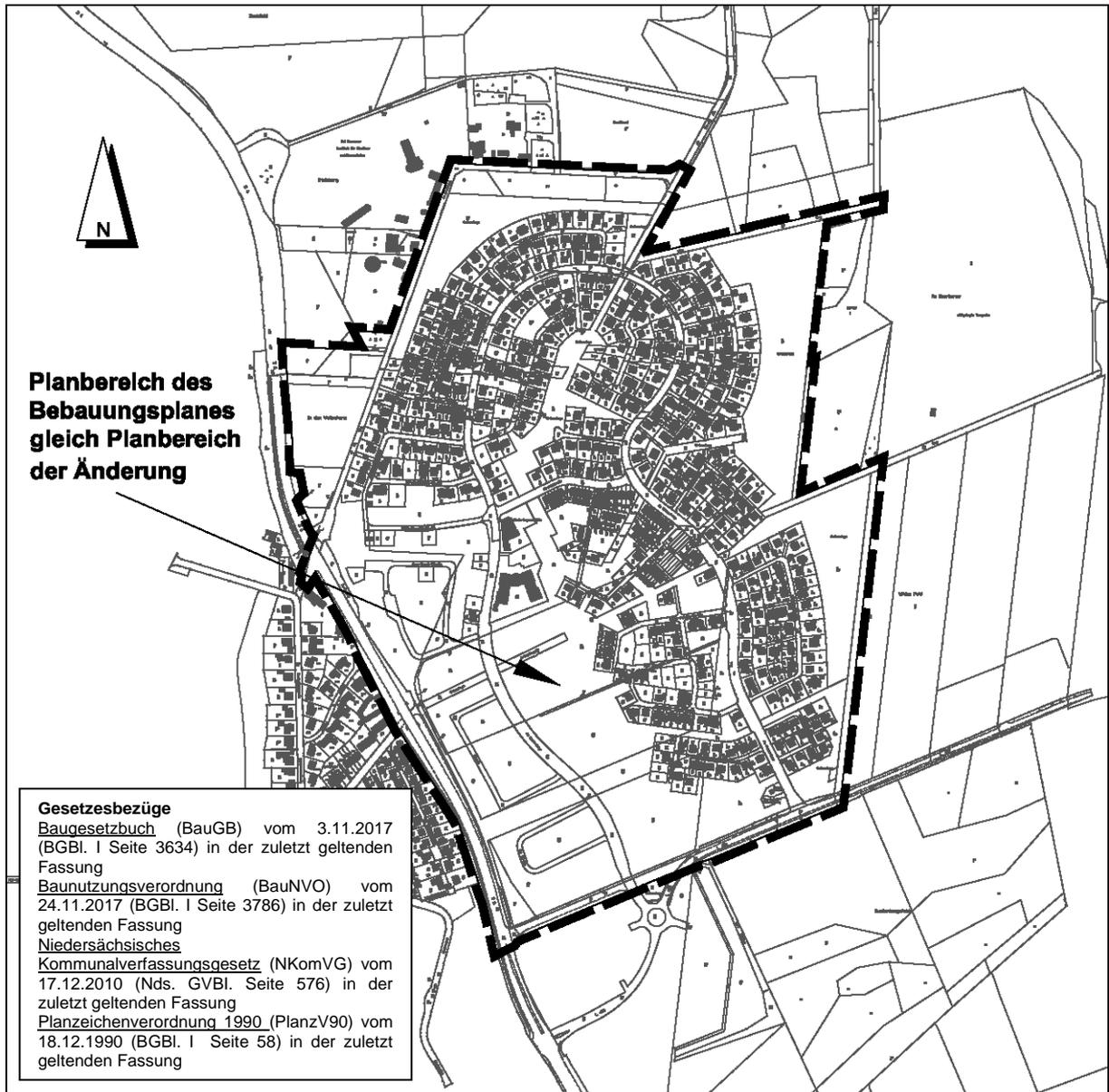
Stand der Planung	gemäß §§ 13 i.V.m. 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	Gemäß § 10 (3) BauGB
25.4.2023			

STADT SARSTEDT
BEBAUUNGSPLAN NR. 47 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
„AM SONNENKAMP“, 13. ÄNDERUNG



Bebauungsplan Nr. 47 und Örtliche Bauvorschrift „Am Sonnenkamp“, 13. Änderung

Geltungsbereich



Bebauungsplan Nr. 47 und Örtliche Bauvorschrift „Am Sonnenkamp“, 13. Änderung

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

Aufgrund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB gelten die folgenden Örtlichen Bauvorschriften im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47 „Am Sonnenkamp“, 13. Änderung, nummeriert gemäß 9. Änderung des Bebauungsplanes

2. Anforderungen an die Dachneigung

2.1 Für bauliche Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten hat die Dachneigung mindestens 30° bis maximal 45° zu betragen. Terrassenüberdachungen, Wintergärten sowie untergeordnete Dachflächen von Nebenanlagen und Garagen sind von der Begrenzung ausgeschlossen.

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer entgegen Nr. 2.1 dieser Satzung die Dachneigung der baulichen Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten von mindestens 30 Grad bis maximal 45 Grad nicht einhält.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs.5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- EURO geahndet werden.

Sonstige Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschrift bleiben unberührt.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I S. 2023 I Nr. 6), und des § 84 der Nds. Bauordnung vom 3. April 2012, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578) und des § 58 (2) des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.9.2022 (Nds. GVBl. S. 588), hat der Rat der Stadt Sarstedt diese 13. Änderung des Bebauungsplan Nr. 47 „Am Sonnenkamp“, bestehend aus der Örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Sarstedt, den 16.8.2023

Siegel

gez. Brennecke
Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 27.2.2023 die Aufstellung der 13. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 4.3.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Sarstedt, den 16.8.2023

Siegel

gez. Brennecke
Bürgermeisterin

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte ALK / Landkreis: Hildesheim
Gemarkung: Sarstedt / Flur:

Die zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Vermessungsgesetzes vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2993) geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Northeim zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung
und Liegenschaften (GLL), den

Siegel

Planverfasser

Der Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Hannover im Januar 2023

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 27.2.2023 dem Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und gemäß §§ 13a und 13 (2) Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 4.3.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14.3.2023 bis 14.4.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sarstedt, den 16.8.2023

Siegel

gez. Brennecke
Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 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 13. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Sarstedt, den

Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat die 13. Änderung des Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.6.2023 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sarstedt, den 16.8.2023

Siegel

gez. Brennecke
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 13. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.8.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die 13. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 19.8.2023 rechtsverbindlich geworden.

Sarstedt, den 24.8.2023

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 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 13. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Sarstedt, den

Bürgermeisterin

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 47 und Örtlicher Bauvorschrift „Am Sonnenkamp“, 13. Änderung

1. Aufstellung der 13. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Sarstedt hat die Aufstellung der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 mit Örtlicher Bauvorschrift „Am Sonnenkamp“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich dieser Änderung befindet sich im Osten der Kernstadt Sarstedt östlich der Bundesstraße 6 am Südhang des Kipphuts. Er überdeckt den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes und wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:10.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sarstedt stellt für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung im Grundsatz eine Wohnbaufläche mit Haupterschließungsstraßen dar. Er ist von dem Inhalt dieser Änderung des Bebauungsplanes mit Örtlicher Bauvorschrift nicht betroffen.

2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzt innerhalb der ursprünglichen Fassung der Örtlichen Bauvorschrift unter anderem fest, dass untergeordnete Dachflächen von Nebenanlagen und Garagen von der Begrenzung der Dachneigung auf mindestens 30° bis maximal 45° ausgeschlossen sind. Diese Festsetzung wurde auch bei Änderungen des Bebauungsplanes beibehalten, wenn auch mit anderer Nummerierung und unter Bezug auf die Flächen, die innerhalb der jeweiligen Änderungsbereiche lagen.

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Es handelt sich hier um einen Bereich innerhalb der bebauten Ortslage Sarstedts, für den ein rechtskräftiger Bebauungsplan eine Wohnbaunutzung ermöglicht. Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hildesheim aus dem Jahr 1993 geht hier noch von einer landwirtschaftlichen Nutzung aus, die aber seit langem nicht mehr betrieben wird.

3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Nachdem im Plangebiet immer häufiger der Wunsch nach Terrassenüberdachungen und Wintergärten geäußert wurde, andererseits aber in der Örtlichen Bauvorschrift diese Überdachungen nicht von der Festsetzung eines zulässigen Dachneigungsbereiches von 30° bis 45° ausgenommen sind, sieht sich die Stadt Sarstedt veranlasst, den Bebauungsplan mit Örtlicher Bauvorschrift zu ändern.

Eine Dachneigung in dem genannten Bereich für Terrassenüberdachungen und Wintergärten vorzuschreiben, entspricht nicht dem Willen der Stadt Sarstedt. Eine solche Regelung, wie sie bislang im Punkt 2.1 der bislang geltenden Fassung der Örtlichen Bauvorschrift enthalten ist, wird als unzumutbar betrachtet, so dass Terrassenüberdachungen und Wintergärten in die Ausnahmeregelung der Festsetzung Nr. 2.1 der Örtlichen Bauvorschrift ausdrücklich aufgenommen werden.

Darüber hinaus gilt die Örtliche Bauvorschrift unverändert fort.

Durch diese Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird durch die Änderung nicht begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Ziele des Artenschutzes, Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten. Die Bebauungsplanänderung kann damit im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

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

4. Zur Verwirklichung der 13. Änderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereiches 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 mit Örtlicher Bauvorschrift nicht berührt.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47

„Am Sonnenkamp“

vom 14.3.2023 bis einschließlich 14.4.2023

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

Sarstedt, den 16.8.2023

Siegel

gez. Brennecke
Bürgermeisterin