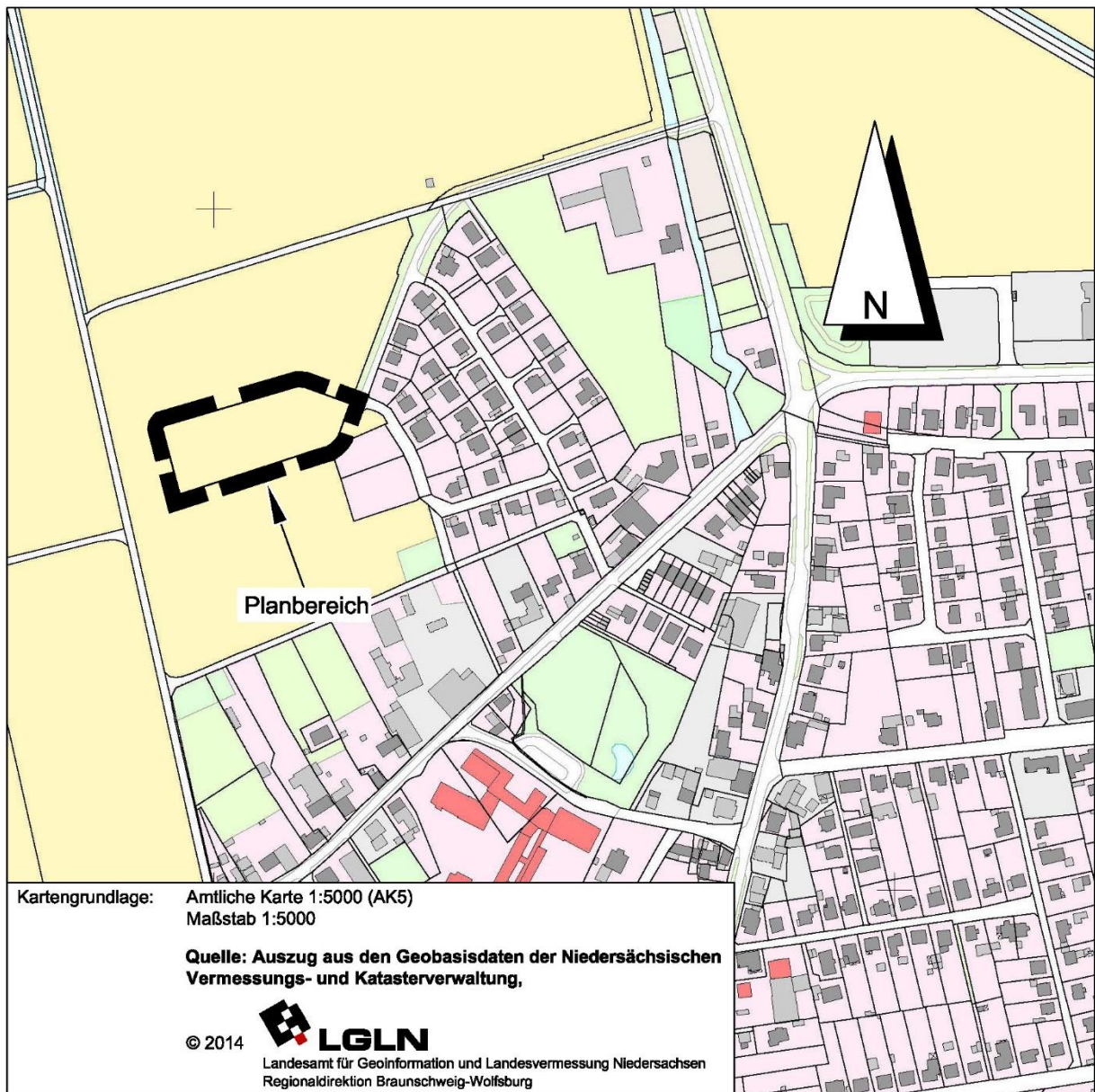


BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND BEGRÜNDUNG

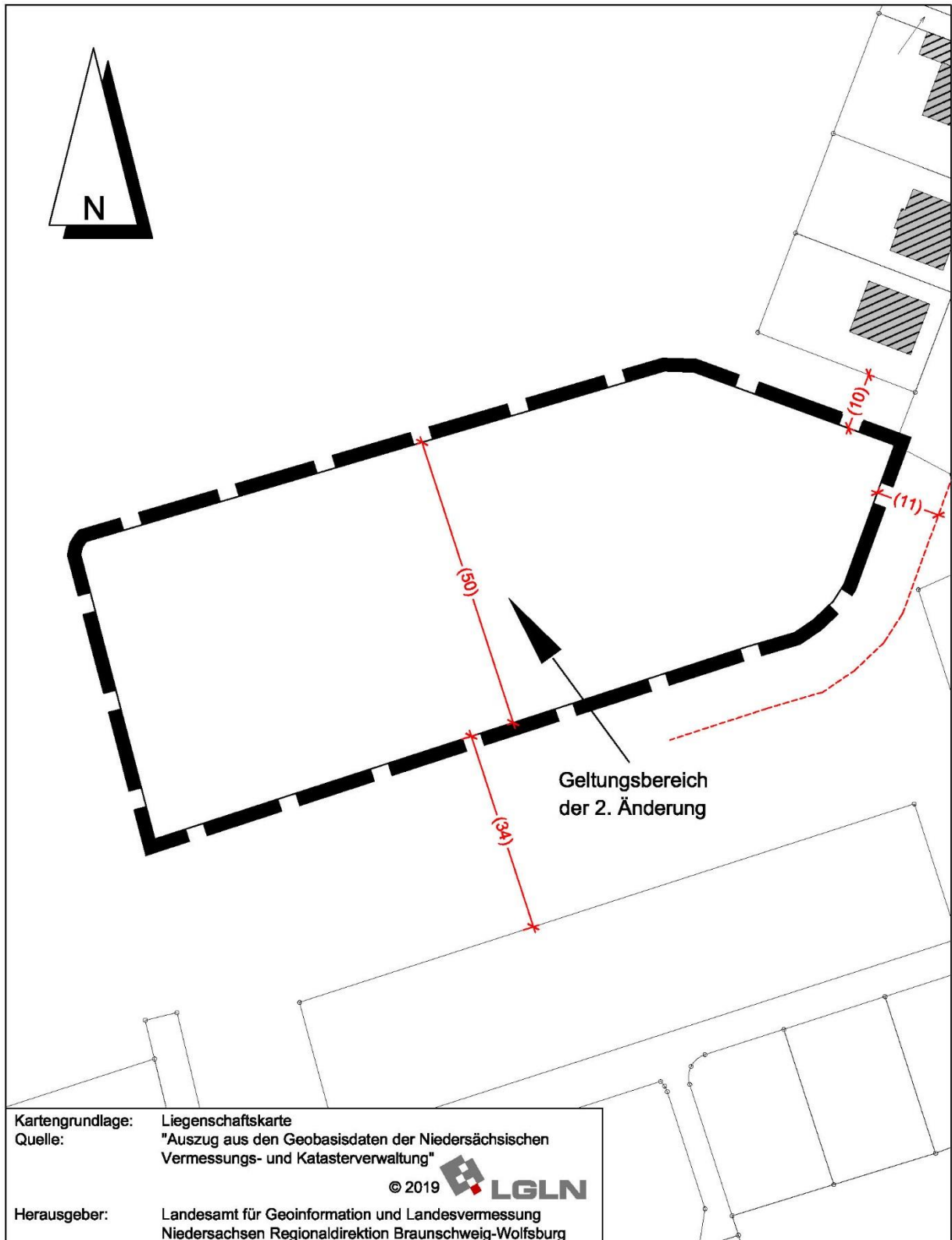
Stand der Planung	gemäß §§ 13a i.V.m. 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
31.7.2019			

GEMEINDE SIBBESSE, OS SIBBESSE
BEBAUUNGSPLAN NR. 11 „WESTLICH DER DESPE“, 2. ÄNDERUNG



Bebauungsplan Nr. 11 „Westlich der Despe“, 2. Änderung, M 1 : 1.000

Geltungsbereich



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die Grundflächenzahl von 0,35 und die Geschossflächenzahl von 0,75 werden aufgehoben. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.
2. Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 150 m² überbaute Grundfläche ein Obstgehölz oder ein standortgerechter Laubbaum der folgenden Qualitäten zu pflanzen. Die Maßnahme ist als Ausgleichsmaßnahme gem. § 10 NNatG für Eingriffe im Geltungsbereich anzurechnen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der hochbaulichen Anlagen sind die Pflanzmaßnahmen auszuführen.
Pflanzqualität:
Hochstamm, zweimal verpflanzt, Stammumfang mindestens 16-18 cm
Obstgehölze Stammumfang mindestens 12 – 14 cm
3. Bei der Anordnung von Garagen, Carports und Nebenanlagen (außer Zufahrten und Einfriedungen) ist zwischen diesen Anlagen und der Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.
4. Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen gemäß § 23 Abs.3 BauNVO
 - mit Bauteilen, deren Oberfläche zu mehr als 80 % verglast ist, sowie von Balkonen von bis zu 10 m² Grundfläche um bis zu 2,5 m überschritten werden
 - mit Windfängen von bis zu 6,0 m² Grundfläche um bis zu 2,5 m überschritten werden.
5. Die maximale Traufhöhe von 4,50 m wird aufgehoben. Die Traufhöhe darf die festgesetzte Höhe von maximal 7,50 m über dem höchsten Schnittpunkt des Hauptbaukörpers mit dem gewachsenen Gelände an der Bergseite nicht überschreiten. Der Traufpunkt ist bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut. Von der festgesetzten Traufhöhe kann ausnahmsweise bei Errichtung von Balkonen und Loggien abgewichen werden.
6. Luftschalldämmung: Die Grundrissgestaltung der Wohngebäude ist so vorzunehmen, dass Fenster für Schlafräume und Kinderzimmer an der Westseite angeordnet werden. Ist dieses aus anderen Grundrissbedingungen nicht möglich, sind Fenster für diese Räume mit schalldämpften Lüftungseinrichtungen zu versehen.

HINWEIS

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Westlich der Despe“ ersetzt für ihren Geltungsbereich die zeichnerischen Festsetzungen der Grund- und Geschossflächenzahl des sowie die Textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 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 Gemeinde Sibbesse diesen Bebauungsplan Nr. 11 „Westlich der Despe“, 2. Änderung (gemäß § 13a BauGB), bestehend aus den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Sibbesse, den 3.9.2019

Siegel
gez. Amft
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Sibbesse hat in seiner Sitzung am 14.5.2019 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Westlich der Despe“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.5.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Sibbesse, den 3.9.2019

Siegel
gez. Amft
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Sibbesse

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

©2019  LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover

Planverfasser

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Hannover im März 2019

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

gez. Keller

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Sibbesse hat dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Westlich der Despe“ mit Begründung am 14.5.2019 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.5.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Westlich der Despe“ mit Begründung hat vom 6.6.2019 bis einschließlich 5.7.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Sibbesse, den 3.9.2019

Siegel
gez. Amft
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit 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 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

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

Sibbesse, den

Siegel
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Sibbesse hat den Bebauungsplan Nr. 11 „Westlich der Despe“, 2. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 2.9.2019 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sibbesse, den 3.9.2019

Siegel
gez. Amft
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Westlich der Despe“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 4.9.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Westlich der Despe“, 2. Änderung, ist damit am 4.9.2019 rechtsverbindlich geworden.

Sibbesse, den 6.9.2019

Siegel
gez. Amft
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. 2a BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 2. 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Westlich der Despe“ schriftlich gegenüber der Gemeinde Sibbesse unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Sibbesse den

Siegel
Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

BEGRÜNDUNG

1 Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Sibbesse hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Westlich der Despe“ in der Ortschaft Sibbesse beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 2. Änderung liegt nordwestlich der Ortsmitte Sibbesses. Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung und Begründung dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Grundlegende Ziele bzw. zeichnerische Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2016 für den Landkreis Hildesheim sind durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sibbesse stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ein Allgemeines Wohngebiet mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,4 dar. Er ist durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

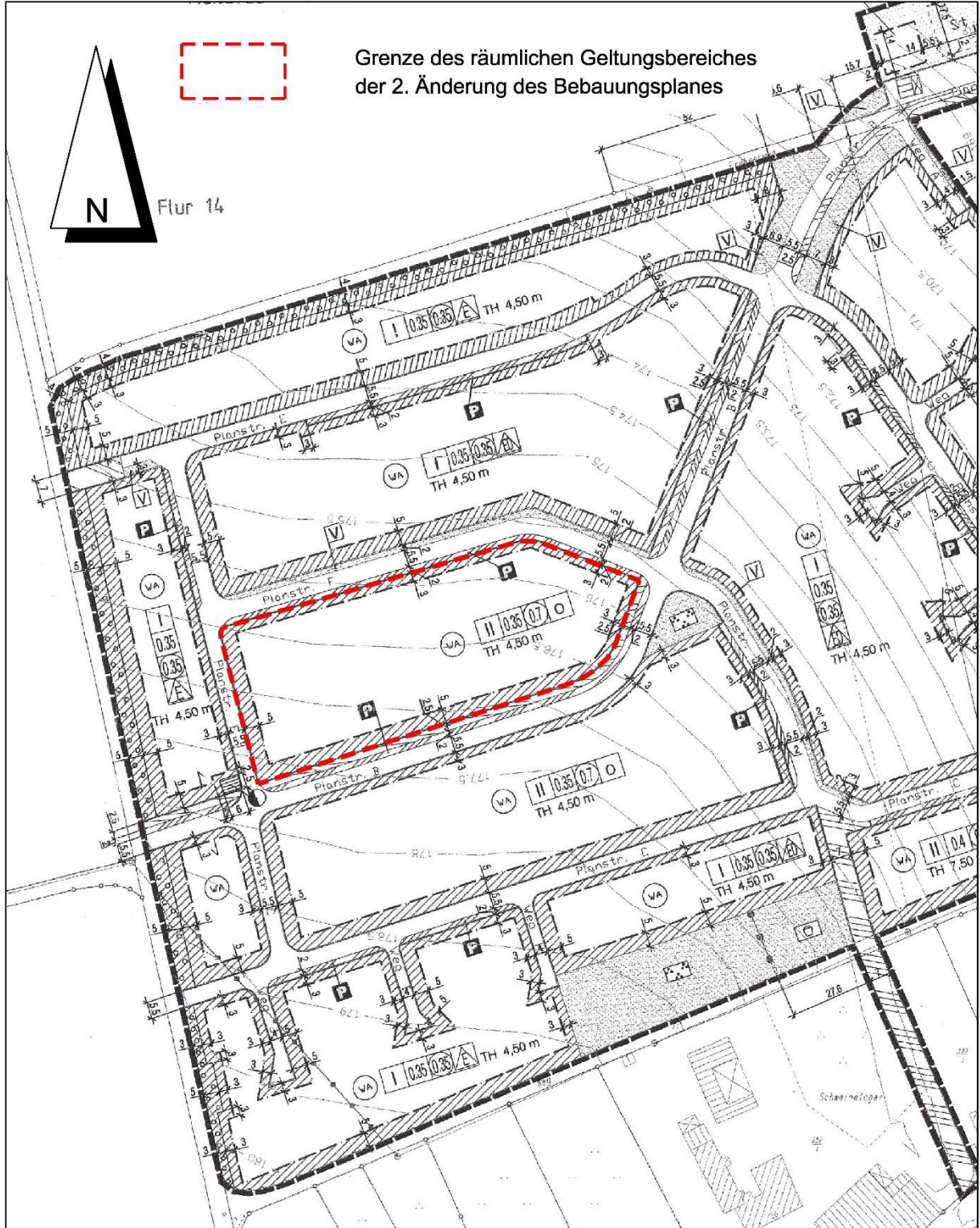
2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung bislang ein Allgemeines Wohngebiet fest, das bei einer Grundflächenzahl von 0,35 und einer Geschossflächenzahl von 0,7 in maximal zweigeschossiger offener Bauweise bebaut werden darf. Die Traufhöhe darf maximal 4,50 m, gemessen über dem gewachsenen Boden an der Bergseite eines Gebäudes, betragen. Je 100 m² überbaute Fläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Schlaf- und Kinderzimmer müssen an der Westseite von Gebäuden angeordnet werden oder sie müssen schallgedämmte Lüftungsöffnungen enthalten. Wintergärten von maximal 10 m² Grundfläche dürfen die Baugrenze um bis zu 2,5 m überschreiten. Die Grundstückszufahrten und die privaten Stellplätze auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belagsarten zu befestigen. Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 4,0 m zulässig. Garagen, Carports und Nebenanlagen (außer Zufahrten und Einfriedungen) müssen zur Straßengrenzungsline ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten

Die 1. Änderung betrifft nicht den Geltungsbereich der hier vorliegenden 2. Änderung.

Ein Ausschnitt des Ursprungsplans wird im Maßstab 1:1.000 im Folgenden dargestellt.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 11 „Westlich der Despe“
M 1:2000 (verkleinert aus M 1:1.000)



2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Änderungsbereich wird bislang landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Wertvoller Bewuchs ist nicht vorhanden. Planungsrechtlich handelt es sich um Bauland, für das eine Mindestbepflanzung mit Bäumen festgesetzt ist.

Der Landschaftsplan für den Landkreis Hildesheim trifft für den Änderungsbereich keine besonderen Aussagen.

2.5 Denkmalschutz

Der Landkreis Hildesheim weist darauf hin, dass die Erhöhung der GRZ auch größere Erdingriffsmöglichkeiten und daher weitere Eingriffe in möglicherweise vorhandene Bodendenkmale bedeute. Der Bebauungsplan Nr. 11 wurde im Jahr 2000 aufgestellt, die 1. Änderung im Jahr 2001 beschlossen. Im Jahr 2011 wurde das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz um die fachgerechte Untersuchung, Bergung und Dokumentation eines Kulturdenkmals ergänzt, wenn dieses ganz oder teilweise zerstört wird. Bodendenkmale seien an Ort und Stelle ein Zeugnis der Vergangenheit, Kulturdenkmale. Jeder Eingriff in den Boden, bei dem die Vermutung bestehe, dass damit ein Kulturdenkmal beeinträchtigt wird, sei denkmalrechtlich genehmigungspflichtig (§ 10 in Verbindung mit § 12 - 14 NDSch). Dies gelte kraft Gesetzes. Die entsprechende Anpassung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sei seit dem Jahr 2011 zu berücksichtigen. Daher wird darum gebeten, dass in Bebauungsplanverfahren das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz Berücksichtigung findet. Dies sei sowohl im Sinne der Gemeinde, die alle öffentlichen Belange abarbeiten müsse, als auch im Sinne des Kaufinteressenten, der auf die Verpflichtung zur archäologischen Untersuchung hingewiesen werden sollte.

Im Umgebungsbereich des Bebauungsplans sind bereits Funde und Befunde vorhanden:
Fundstelle Nr. 13 (254/5048.00013-F: 1 Steinaxt, 1 Steinbeil, Neolithikum)
Fundstelle Nr. 14 (25415048.00014-F: 2 Einzelfunde, Beile aus Stein, Neolithikum)
Fundstelle Nr. 5 (25415048.00005-F: Einzelfund, Steinbeil, Neolithikum)
F 2, F 3 (Breitkeil, Neolith.), F 4 Einzelfunde innerörtlich
Fundstreuungen Nr. 4-12 entlang der ICE-Trasse: mittelalterliche, steinzeitliche, neuzeitliche Siedlungsbefunde

Daher müsse davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet mit Funden und Befunden gerechnet werden kann.

Jegliche Erdingriffe seien archäologisch zu begleiten und denkmalrechtlich genehmigungspflichtig gemäß §§ 10, 12-14 NDSchG. Eine Nichtbeachtung stelle eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes dar und könne mit einem Ordnungsgeld bis zu 250.000 Euro geahndet werden. Die Genehmigung sei bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hildesheim vor Beginn der Maßnahme zu beantragen.

Der Landkreis Hildesheim empfiehlt, die archäologischen Untersuchungen mit genügend Vorlaufzeit vor dem eigentlichen Baubeginn durchführen zu lassen.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

In diesem Bereich des Bebauungsplanes „Westlich der Despe“ soll eine Seniorenwohnanlage errichtet werden. Die Gemeinde Sibbesse unterstützt dieses Projekt, weil es dem öffentlichen Interesse dient, diesem Bevölkerungskreis eine Heimstatt in Sibbesse geben zu können bzw. insbesondere den Personen aus Sibbesse ein Verbleiben in ihrem angestammten Wohnort ermöglichen zu können, wenn sie auf Hilfe angewiesen sind und ein eigenständiges Wohnen nicht mehr möglich ist. Der hierfür vorgesehene Bereich befindet sich in der Nähe der Ortsmitte mit den dort vorhandenen Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten und ist damit besonders für ein derartiges Vorhaben geeignet. Dies gilt ebenso für das Einbetten inmitten eines „normalen“ Neubaugebietes mit einer Mischung aus jungen Familien mit Kindern und älteren Personen.

Um ein wirtschaftliches Betreiben einer solchen Anlage zu ermöglichen, müssen die Grund- und Geschossflächenzahlen angehoben werden. Es handelt sich aber jeweils lediglich um ein Anheben um den Wert von 0,05, ohne dass dadurch der laut Baunutzungsverordnung höchstzulässige Wert der Grundflächenzahl überschritten würde.

Auch die maximale Traufhöhe muss angehoben werden, weil für Seniorenwohnungen einschließlich Betreuung das bereits im Ursprungsplan zulässige zweite Geschoss nicht innerhalb des Dachraumes verwirklicht werden kann, wie es bei der bisherigen bergseitigen Traufhöhe von lediglich 4,5 m erforderlich wäre.

Der Bebauungsplan beinhaltet eine Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen für Wintergärten von maximal 10 m² Grundfläche um bis zu 2,5 m². Da bei der damaligen Planung eher an das klassische Einfamilienhaus mit eingeschossigem Erscheinungsbild, jetzt aber für Seniorenwohnungen im Obergeschoss auch Balkone ermöglicht werden sollen, wird es als sinnvoll beurteilt, die gemäß § 23 (2) BauNVO mögliche Ausnahmeregelung auf Balkone auszuweiten.

Die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belagsarten ist nicht mehr erforderlich, da dies allgemeingültig bereits im § 9 (4) NBauO so geregelt ist. Eine Einschränkung auf eine Grundstückszufahrt von maximal 4 m Breite je Grundstück kann hier nicht beibehalten werden, weil für den vorgesehenen Zweck und angesichts der Größe des Änderungsbereiches eine einzige Zufahrt nicht ausreichend sein kann.

Die Bestimmung, nach der Garagen, Carports und Nebenanlagen (außer Zufahrten und Einfriedungen) zur Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten müssen, wird übernommen.

Die Festsetzung einer Mindestanpflanzung von Bäumen wird dagegen im Grundsatz übernommen, weil an diesem Gestaltungsziel auch im Zusammenhang mit den umgebenden Baugebieten festgehalten werden soll. Allerdings muss die Pflanzdichte wegen des Platzbedarfs auf dem Grundstück für beispielsweise Stellplätze und Zufahrten/Wege, der gegenüber einem „normalen Wohngrundstück“ auch im Verhältnis größer ist, etwas herabgesetzt werden. Dass damit weniger Eingrünung vorgeschrieben wird als bislang, wird zugunsten des oben erläuterten Planungsziel in diesem besonderen Fall in Kauf genommen.

Außerdem wird auf die Einschränkung auf bestimmte Arten verzichtet, weil es nicht begründbar wäre, warum nicht auch andere Arten, die ebenso standortgerecht wären, nicht verwendet werden dürfen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung und damit der Innenentwicklung Sibbesses im Sinne des § 13a (1) BauGB. Durch die Änderung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. 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 Bebauungsplanänderung kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sonstige zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb und außerhalb des Änderungsbereiches sind durch diese Änderung nicht betroffen und gelten unverändert weiter.

4. Zur Verwirklichung der 4. Änderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die von Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs ist durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11

„Westlich der Despe“

vom 6.6.2019 einschließlich 5.7.2019

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

Sibbesse, den 3.9.2019

gez. Amft
Bürgermeister