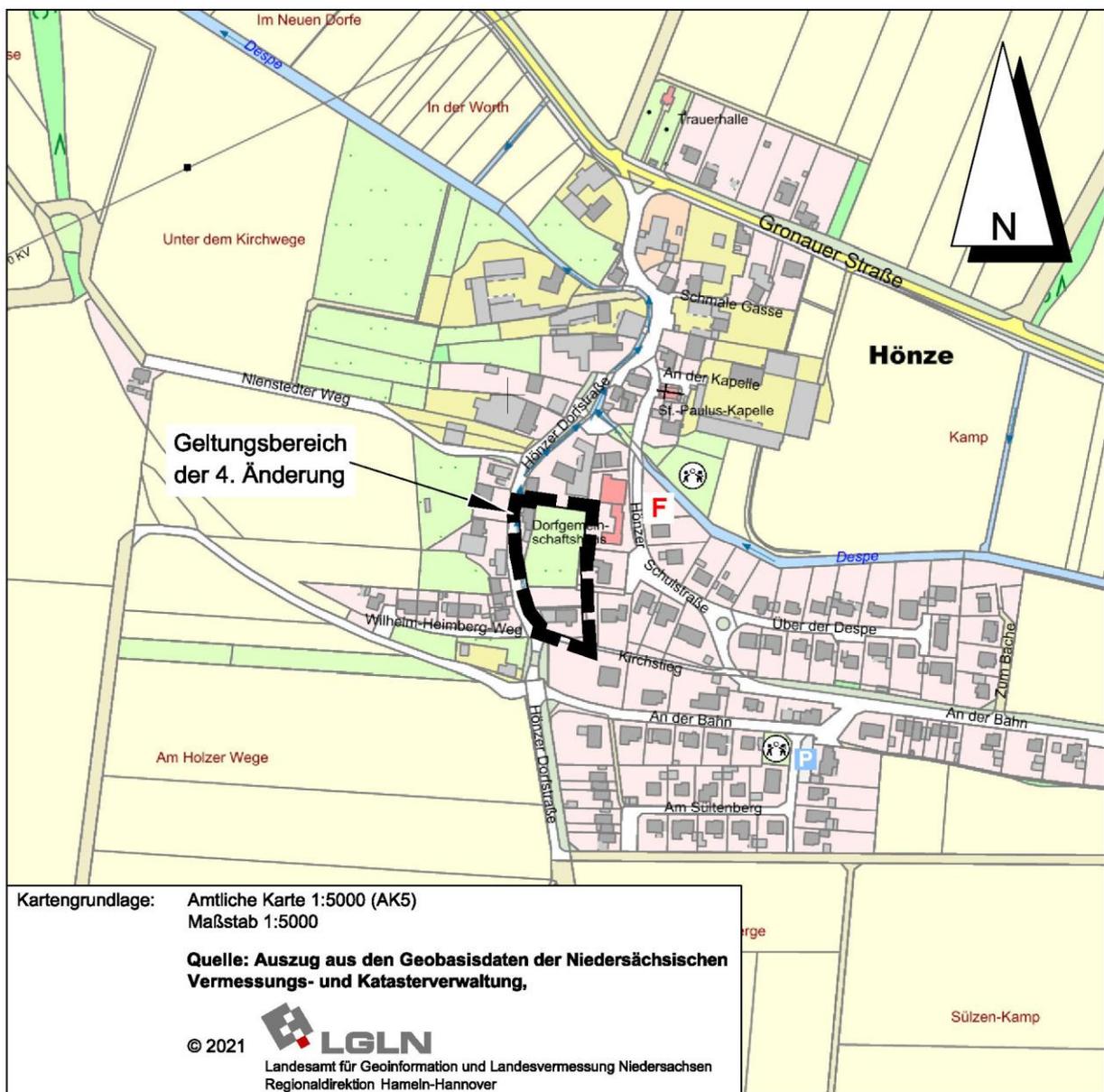


BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß §§ 13a i.V.m. 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
11.11.2021			

GEMEINDE SIBBESSE, OS HÖNZE
 BEBAUUNGSPLAN NR. 3 „UNTER DEM BAHNHOF“, 4. ÄNDERUNG
 MIT 3. BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

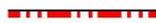
Zahl der Vollgeschosse



zwingend

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



Baulinie

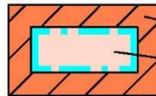


Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Änderung des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG



vorläufig gesichertes
Überschwemmungsgebiet

LEGENDE ZUR BEMAßUNG



Verlängerung einer Gebäudekante

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414) 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. 3 „Unter dem Bahnhof“, 4. Änderung, bestehend aus der vorstehenden Planzeichnung, als Satzung beschlossen.

Sibbesse, den 28.3.2022

Siegel
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Sibbesse hat in seiner Sitzung am 20.7.2021 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Hönze Nr. 3 „Unter dem Bahnhof“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.9.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Sibbesse, den 28.3.2022

Siegel
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Hönze Flur: 3

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

©2021  LGLN

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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Antragsnummer: L4-101/2021, Stand vom 07.07.2021).

Alfeld (Leine), den

- LGLN RD Hameln-Hannover, Katasteramt Alfeld -

Siegel

.....
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
Hannover im Juli 2021

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

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Sibbesse hat dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Unter dem Bahnhof“ mit Begründung am 20.7.2021 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.9.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Unter dem Bahnhof“ mit Begründung hat vom 23.9.2021 bis 22.10.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sibbesse, den 28.3.2022

Siegel
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 4. 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 4. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat 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.

Sibbesse, den

Siegel
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Sibbesse hat den Bebauungsplan Nr. 3 „Unter dem Bahnhof“, 4. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.2.2022 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sibbesse, den 28.3.2022

Siegel

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Unter dem Bahnhof“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.4.2022 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Unter dem Bahnhof“, 4. Änderung, ist damit am 13.4.2022 rechtsverbindlich geworden.

Sibbesse, den 25.4.2022

Siegel

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 4. 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Unter dem Bahnhof“ 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 4. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Sibbesse hat die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Unter dem Bahnhof“ in der Ortschaft Hönze beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 4. Änderung liegt in der Ortsmitte Hönzes östlich der Hönzer Dorfstraße. Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung und Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2016 (RROP) für den Landkreis Hildesheim stellt den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung zeichnerisch als „vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherten Bereich“ dar.

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

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der früheren Samtgemeinde Sibbesse stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine Grünfläche für einen Spielplatz sowie im Süden ein Allgemeines Wohngebiet mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,4 dar. Er wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

Aufgrund des Planungsziels der 4. Bebauungsplanänderung wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB einer 3. Berichtigung unterzogen. Zukünftig wird statt der Spielplatzfläche eine Wohnbaufläche dargestellt, das teilweise durch ein nachrichtlich dargestelltes vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet überdeckt wird.

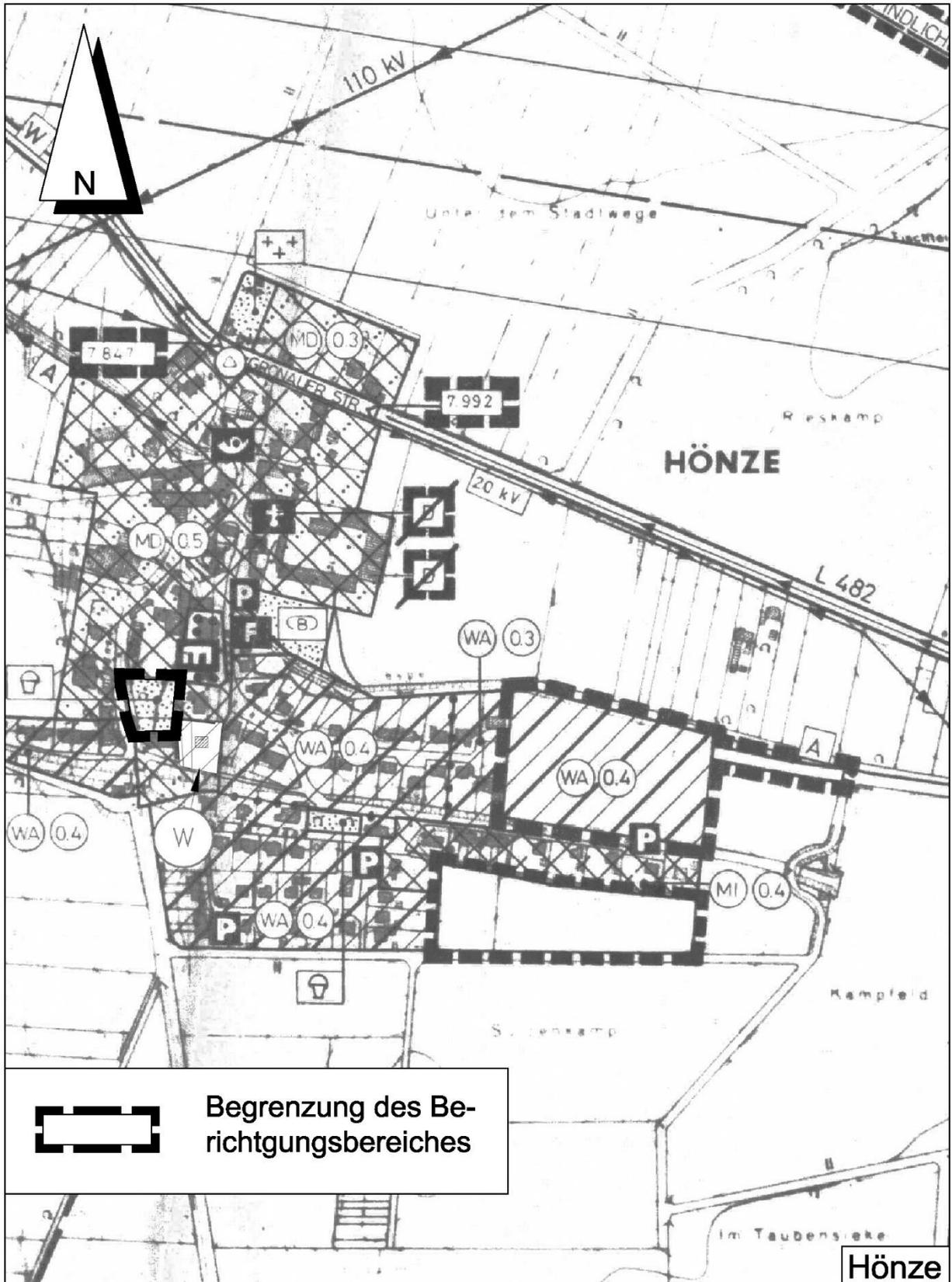
2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung bislang im Norden und Süden Allgemeine Wohngebiete fest, die bei einer Geschossflächenzahl von 0,4 eingeschossig bebaut werden dürfen. Die überbaubaren Flächen sind im Westen entlang der Bestandsgebäude durch Baulinien, an die herangebaut werden, im Übrigen durch Baugrenzen, bis an die herangebaut werden darf, begrenzt.

Zwischen diesen beiden Baugebieten ist eine Grünfläche für einen Spielplatz mit einigen Baumanpflanzungen festgesetzt.

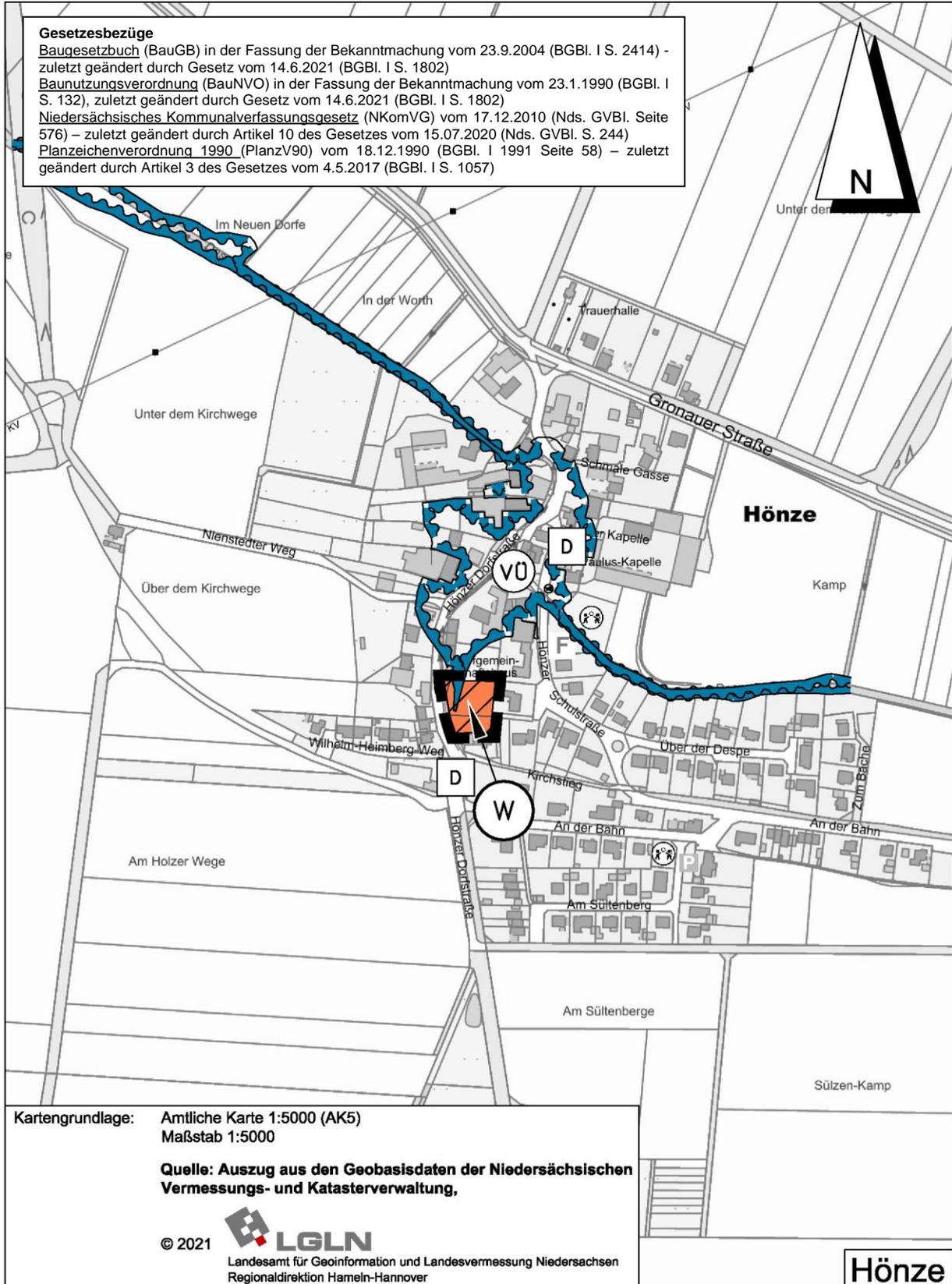
Die bisherigen Änderungen betreffen nicht den Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung. Der Ursprungsplan wird im Maßstab 1:1.500 im Folgenden dargestellt.

**Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung
mit eingearbeiteter 1. Berichtigung, M 1: 5.000**



Hönze

3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes (M 1:5.000)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



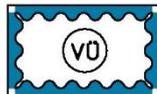
Wohnbauflächen

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung des Be-
richtigungsbereiches

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



vorläufig gesichertes
Überschwemmungsgebiet

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STÄDTEBAU- LICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN

(§ 5 Abs. 4 BauGB)



Einzelanlagen (unbewegliche
Kulturdenkmale), die dem
Denkmalschutz unterliegen

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 3, „Unter dem Bahnhof“
mit eingearbeiteten Änderungen (M 1:1.000)



2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Änderungsbereich ist im Norden und Süden bebaut; die Freibereiche sind gärtnerisch angelegt.

Die Fläche des bislang festgesetzten Spielplatzes ist derzeit beweidet.

2.5 vorläufiges Überschwemmungsgebiet

Aufgrund der Festlegung als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet sind bauliche Maßnahmen innerhalb dieses Gebiets mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet sind laut Landkreis Hildesheim § 78 und § 78a des Wasserhaushaltsgesetzes zu beachten. Bauliche Maßnahmen sollten möglichst außerhalb des Überschwemmungsgebiets durchgeführt werden. Falls eine Maßnahme im Überschwemmungsgebiet geplant sei, sei ein wasserrechtlicher Antrag bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen, und Maßnahmen zum Retentionsraumausgleich seien erforderlich.

2.6 Denkmalschutz

Der Landkreis Hildesheim weist darauf hin, dass sich die denkmalgeschützte Eisenbahnbrücke gegenüber dem bestehenden Gebäude Kirchsteg 1 befindet. Sollten dort Änderungen an der äußeren Gestaltung des Gebäudes oder die Errichtung von baulichen Anlagen vorgenommen werden, könnte der Umgebungsschutz gemäß § 8 NDSchG zum Tragen kommen. Dies wäre denkmalrechtlich genehmigungspflichtig gemäß § 10 NDSchG. Die Lage des Denkmals wie auch der denkmalgeschützten Kapelle wird auf der Zeichnung Seite 7 zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes dargestellt.

Aus Sicht der Archäologie sei aufgrund der Ortskernlage und auch der siedlungstopographisch guten Lage von archäologischen Funden und Befunden auszugehen. Daher seien alle Erdarbeiten im vom Bebauungsplan betroffenen Bereich facharchäologisch zu untersuchen. Es werde angeraten, dies mit genügend Zeitvorlauf vor den eigentlichen Erdarbeiten anzuvisieren, um Bauverzögerungen zu vermeiden. Es wird auf die denkmalrechtliche Genehmigungspflicht gemäß § 10 in Verbindung mit den §§ 12-14 NDSchG hingewiesen.

3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Nachdem der vorgesehene Spielplatz bislang hier nicht verwirklicht wurde, soll seine Fläche in die angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete aufgenommen werden. Dadurch wird eine entsprechende Nachverdichtung der zentralen Ortslage und damit eine sparsame Nutzung von Grund und Boden ermöglicht. Dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis von Kindern kann auf den privaten Baugrundstücken in ausreichendem Maß entsprochen werden.

Die überbaubaren Flächen der bisherigen Wohngebiete werden in diesem Zusammenhang erweitert, um eine flexiblere Nutzbarkeit dieser Grundstücke zu ermöglichen.

An dem Maß der baulichen Nutzung wird dagegen festgehalten, da es der umgebenden örtlichen Struktur entspricht. Allerdings wird entsprechend § 16 (3) BauNVO zukünftig eine Grundflächenzahl statt einer Geschossflächenzahl festgesetzt.

Immissionsschutzrechtliche Probleme werden nicht erwartet, da die Nutzung des Dorfgemeinschaftshauses bereits jetzt im Einklang mit dem unmittelbar südöstlich angrenzenden Wohngebiet mit seinen Wohnhäusern stehen muss.

Das Aufstellungsverfahren wird gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB beschleunigt durchgeführt. Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. 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. Der Grenzwert gemäß § 13 (1) Nr. 1 BauGB von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht. Die Änderung des Bebauungsplanes kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

4. Zur Verwirklichung der 4. Änderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung hat mitgeteilt, dass derzeit vorliegende Luftbilder nicht vollständig ausgewertet wurden. Es wurde keine Sondierung und keine Räumung durchgeführt, so dass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel bestehe.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs ist bereits gesichert. Hinweise darauf, dass für Erweiterungsbauten eine ausreichende Löschwasserversorgung technisch grundsätzlich nicht möglich wäre, liegen nicht vor.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

„Unter dem Bahnhof“

vom 23.9.2021 bis einschließlich 22.10.2021

gemäß 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Gemeinde Sibbesse beschlossen.

Sibbesse, den 28.3.2022

Siegel

Bürgermeister