

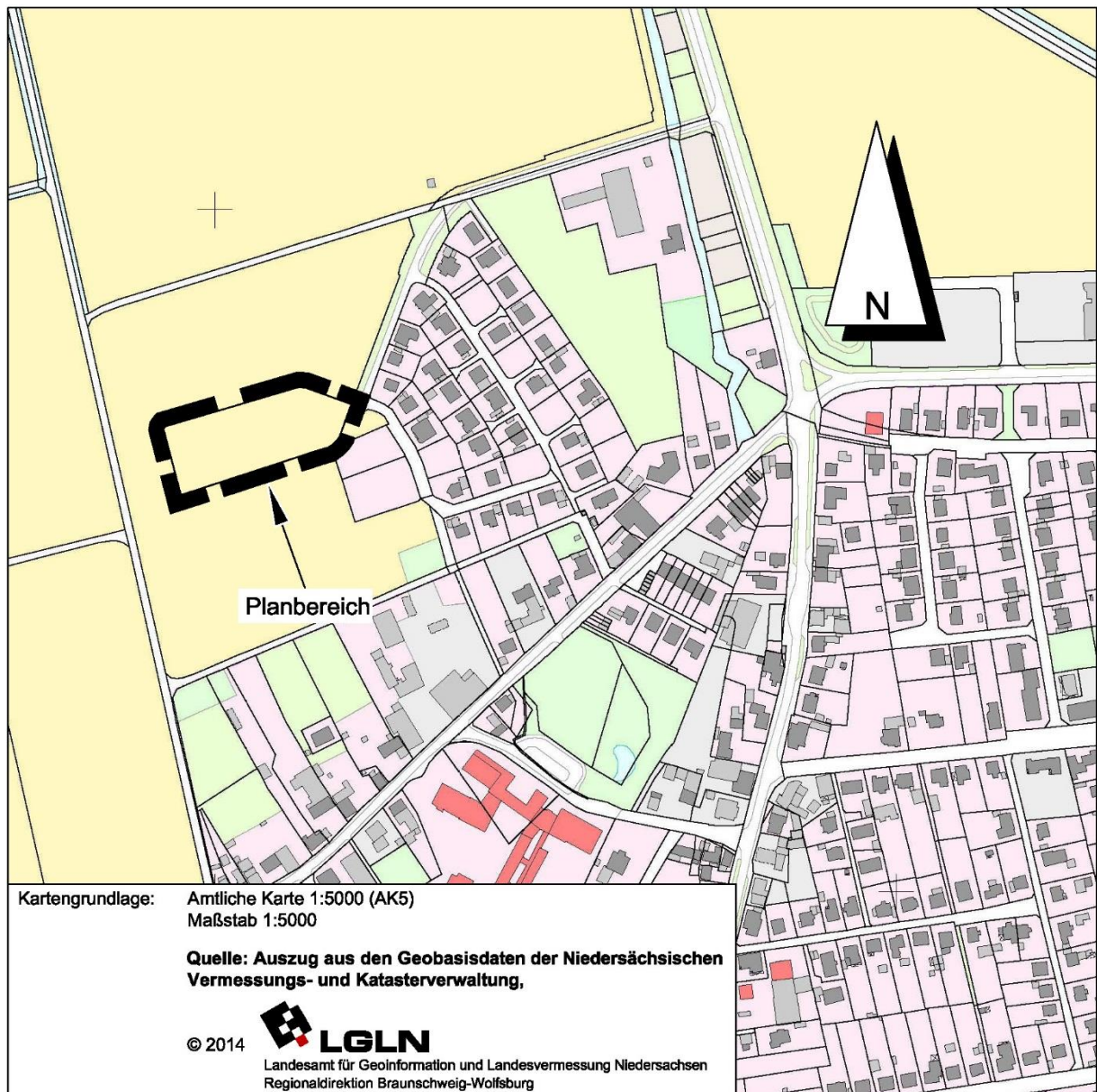
ABSCHRIFT

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß §§ 13a i.V.m. 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
5.5.2020			

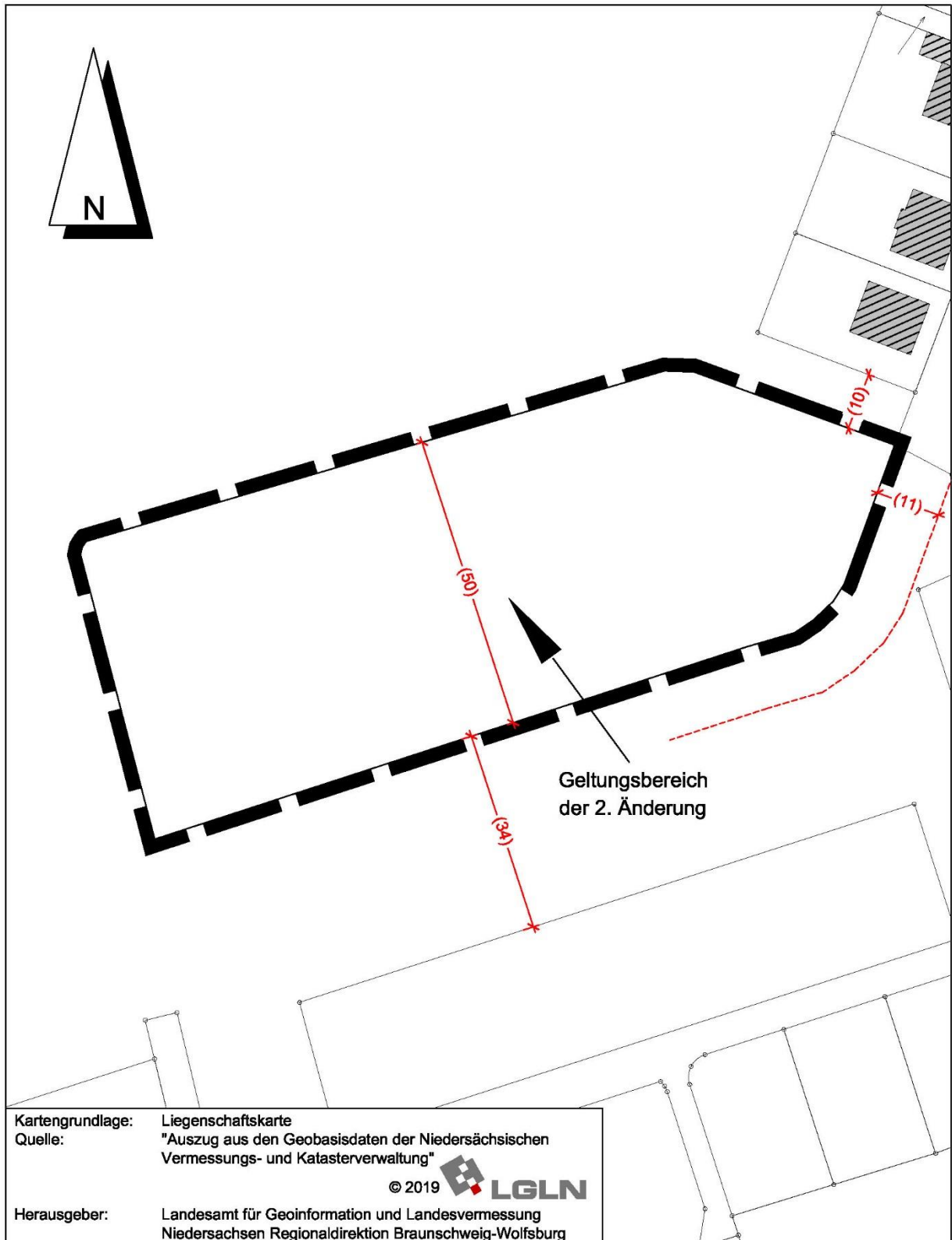
GEMEINDE SIBBESSE, OS SIBBESSE

BEBAUUNGSPLAN NR. 11 „WESTLICH DER DESPE“, 3. ÄNDERUNG



Bebauungsplan Nr. 11 „Westlich der Despe“, 3. Änderung, M 1 : 1.000

Geltungsbereich



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze und ihre Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 75 % überschritten werden (gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO).
2. Die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzte Begrenzung der zulässigen Traufhöhe von 7,5 m über dem höchsten Schnittpunkt des Hauptbaukörpers mit dem gewachsenen Gelände an der Bergseite gilt nicht für Balkone und Loggien sowie nicht für Zwerchhäuser, sofern sie je Dachseite nicht länger als ein Drittel der jeweiligen Dachlänge sind und nicht mehr als einen Meter aus der Ebene des aufgehenden Mauerwerks der Traufseite des Gebäudes herausragen (gemäß § 16 (6) BauNVO).
3. Die offene Bauweise wird aufgehoben. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach der die Maßgaben der offenen Bauweise gelten mit der Abweichung, dass Gebäude von über 50 m Länge zulässig sind (gemäß § 22 (4) BauNVO).

HINWEIS

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Westlich der Despe“ ersetzt für ihren Geltungsbereich die zeichnerische Festsetzung der Bauweise des Ursprungsplans und ergänzt die Textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des 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“, 3. Änderung (gemäß § 13a BauGB), bestehend aus den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Sibbesse, den 16.7.2020

Siegel
gez. Amft
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Sibbesse hat in seiner Sitzung am 17.3.2020 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Westlich der Despe“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.3.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Sibbesse, den 16.7.2020

Siegel
gez. Amft
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Sibbesse

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



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

Planverfasser

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Februar 2020

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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Westlich der Despe“ mit Begründung am 17.3.2020 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.3.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Westlich der Despe“ mit Begründung hat vom 2.4.2020 bis einschließlich 4.5.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sibbesse, den 16.7.2020

Siegel
gez. Amft
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 3. 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 3. 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. 11 „Westlich der Despe“, 3. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.7.2020 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sibbesse, den 16.7.2020

Siegel
gez. Amft
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Westlich der Despe“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.7.2020 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Westlich der Despe“, 3. Änderung, ist damit am 22.7.2020 rechtsverbindlich geworden.

Sibbesse, den 30.7.2020

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 3. 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 3. 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 3. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Sibbesse hat die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Westlich der Despe“ in der Ortschaft Sibbesse beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 3. 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 3. Änderung.

Innerhalb der 2. Änderung wurden textlich die Grund- und Geschossflächenzahlen um jeweils 0,05 angehoben, ohne dass dadurch der laut Baunutzungsverordnung höchstzulässige Wert der Grundflächenzahl überschritten wurde. Auch die maximale Traufhöhe wurde auf 7,50 m angehoben. Weiterhin wurde eine Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen auch durch Balkone ermöglicht. Die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belagsarten und die Einschränkung auf eine Grundstückszufahrt von maximal 4 m Breite je Grundstück wurden aufgehoben. Innerhalb der Festsetzung einer Mindestanpflanzung von Bäumen wurde die Pflanzdichte etwas herabgesetzt. Außerdem wird auf die Einschränkung auf bestimmte Pflanzarten verzichtet.

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

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.

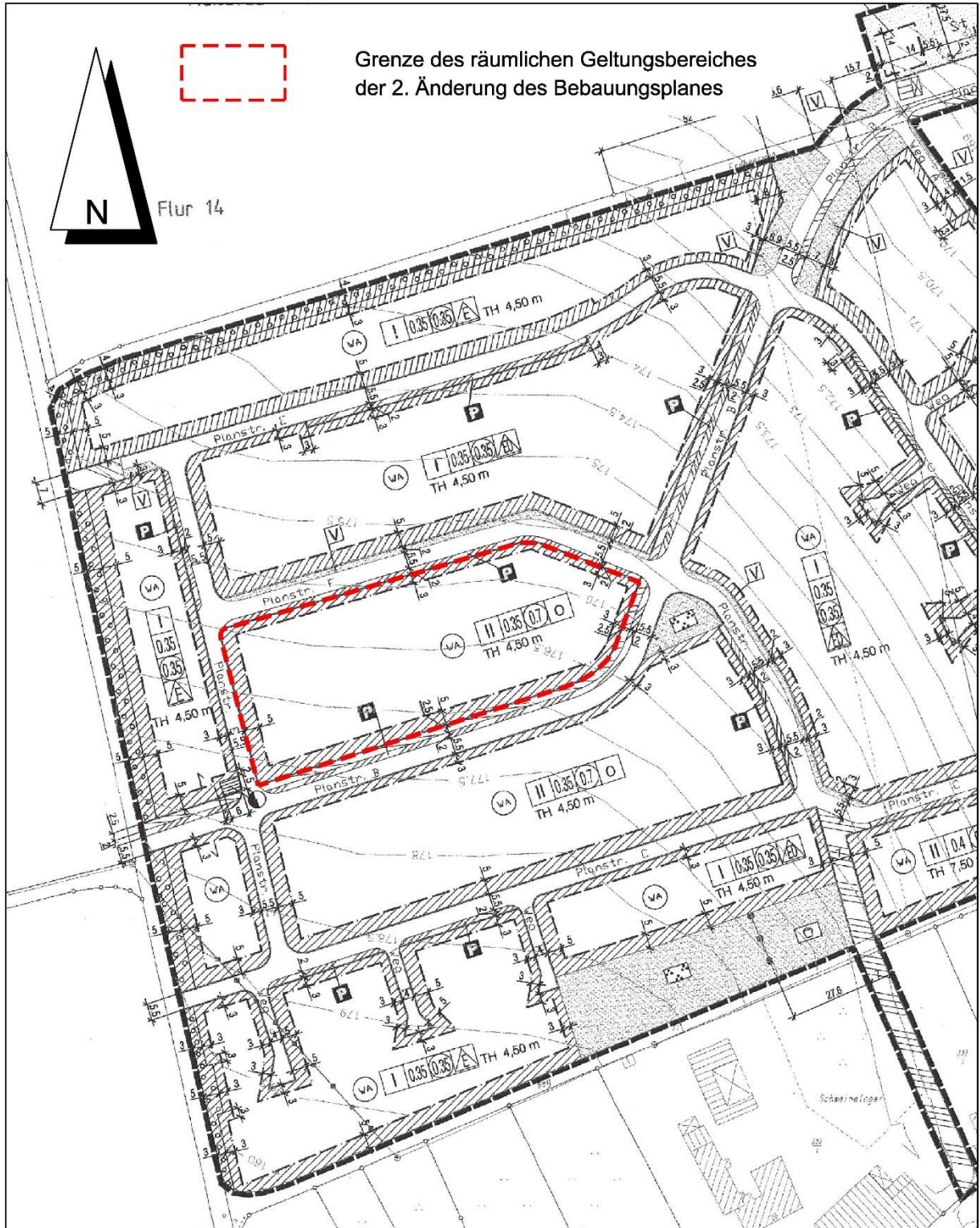
2.5 Denkmalschutz

Der Landkreis Hildesheim weist darauf hin, dass die Erhöhung der GRZ auch größere Erd-eingriffsmöglichkeiten 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.

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



Jegliche Erdeingriffe 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.

Dieses Vorhaben wurde bereits innerhalb durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes unterstützt.

In der hier vorliegenden 3. Änderung soll zusätzlich die Begrenzung der Baukörper innerhalb der bisherigen Festsetzung der offenen Bauweise aufgehoben sowie eine Erhöhung der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl durch bestimmte Anlagen festgeschrieben werden. Durch die Aufgabe der Beschränkung von Gebäudelängen soll dem Ziel der Nutzung entsprechend ein längerer Baukörper ermöglicht werden, als es im „normalen“ Wohnungsbau erforderlich wäre. Die Überschreitung der so genannten GRZ II über das laut §19 (3) BauNVO festgelegte Maß durch Stellplätze und ihre Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, soll eine intensivere Nutzung des gegebenen Baugrundstückes ermöglichen, da solche Anlagen für eine Seniorenwohnanlage in größerem Maß benötigt werden als auf einem üblichen Wohnbaugrundstück.

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 3. 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11

„Westlich der Despe“

vom 2.4.2020 bis einschließlich 4.5.2020

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

Sibbesse, den 16.7.2020

gez. Amft
Bürgermeister