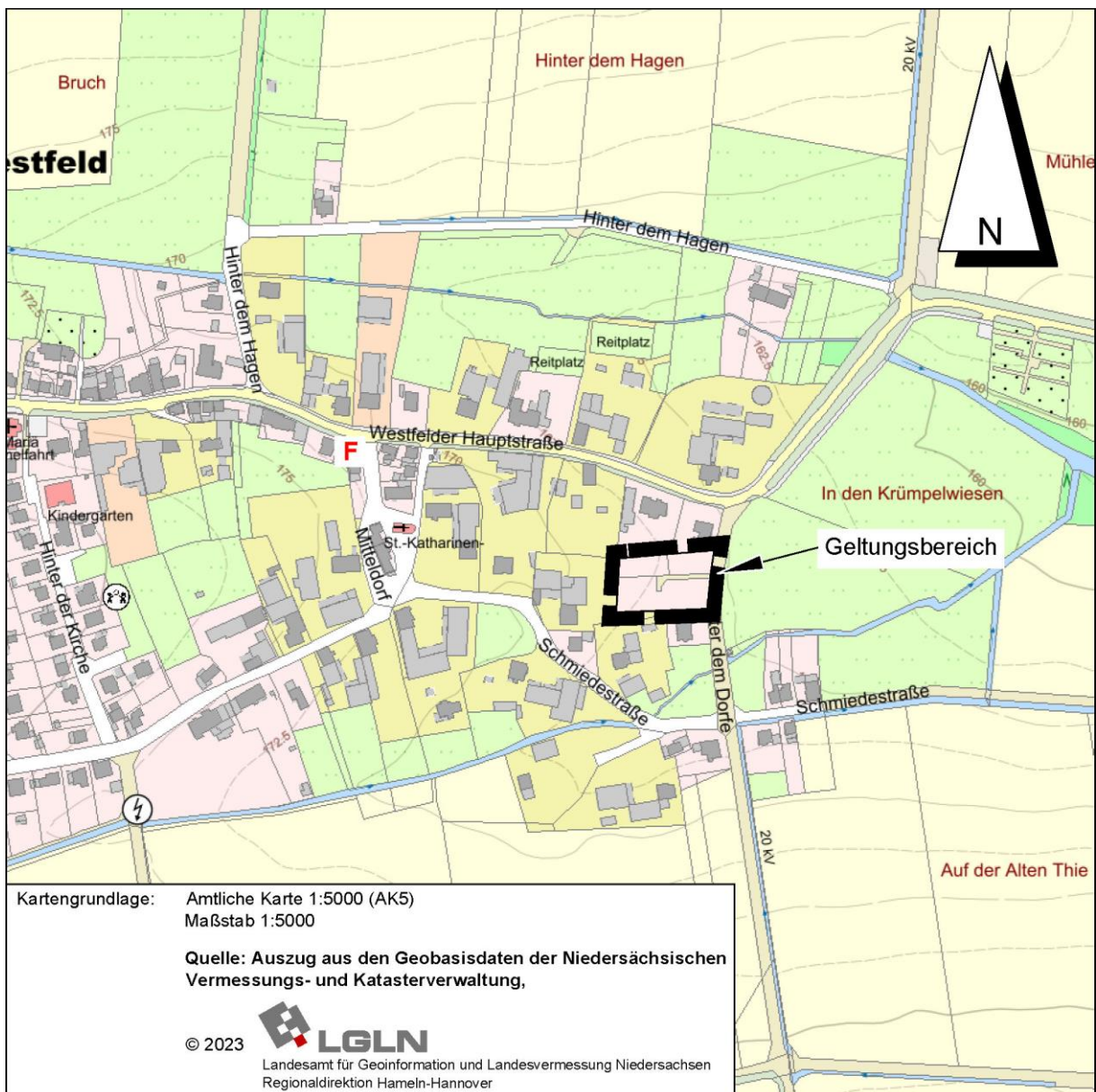


BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

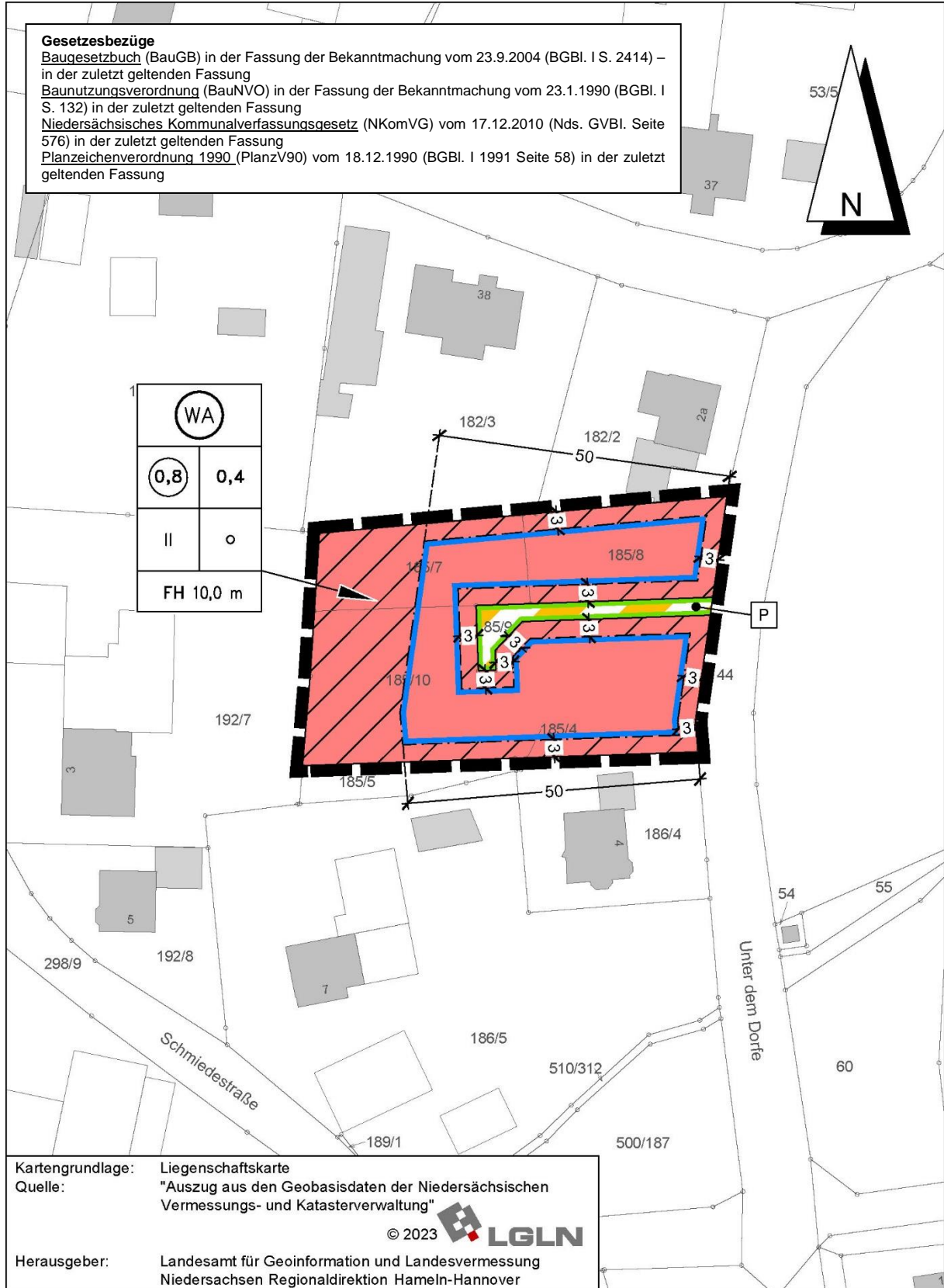
Stand der Planung	gemäß §§ 13a i.V.m. 3 (2), 4 (2) BauGB		
6.7.2023			

GEMEINDE SIBBESSE
OS WESTFELD

BEBAUUNGSPLAN NR. 7 „UNTER DEM DORFE“
MIT 4. BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



Bebauungsplan Nr. 7 „Unter dem Dorfe“, M 1 : 1.000



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)

0,8

Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,4

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II

als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

FH 10,0 m

Firsthöhe als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



offene Bauweise



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung



Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

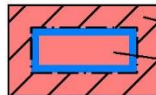


Privatstraße

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die durch **FH** festgesetzte maximale Firsthöhe bemisst sich nach der Höhe des Dachfirstes entsprechend § 5 (9) NBauO über gewachsenem Gelände vor Baubeginn (gemäß §§ 16 (2) Nr.4 und 18 (1) BauNVO).
2. Gebäudedächer müssen auf mindestens 25 % ihrer Fläche mit Anlagen zur Erzeugung von Energie aus solarer Einstrahlung ausgestattet sein (gemäß § 9 (1) Nr. 23b BauGB).
3. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen liegen, sind Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten unzulässig (gemäß § 23 (5) BauNVO)
4. Heizungs- und Energiegewinnungsanlagen, die mit Heizöl, Gas oder Kohle betrieben werden, sind unzulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 23a BauGB)
5. Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 10 ° sind zu begrünen. Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Balkone, Solar-/Photovoltaikanlagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
6. Die jeweils erforderlichen Stellplätze bzw. Garageneinstellplätze dürfen hintereinander angelegt werden.

NACHRICHTLICH

1. Gemäß § 9 (2) NBauO: Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.
2. Gemäß § 9 (4) NBauO: Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen sowie die Zu- und Abfahrten von Garagen dürfen, wenn die Versickerung des Niederschlagswassers nicht auf andere Weise ermöglicht wird, nur eine Befestigung haben, durch die das Niederschlagswasser mindestens zum überwiegenden Teil versickern kann. Satz 1 gilt nicht, soweit die Flächen für das Warten von Kraftfahrzeugen oder ähnliche Arbeiten, die das Grundwasser verunreinigen können, genutzt werden.

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 gemäß § 13a BauGB Nr. 7 „Unter dem Dorfe“, bestehend aus der vorstehenden Planzeichnung, als Satzung beschlossen.

Sibbesse, den
Siegel
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/ Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sibbesse hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Unter dem Dorfe“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Sibbesse, den
Siegel
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Westfeld Flur: 7
Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"
©2023 

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: , Stand vom).

Alfeld (Leine), den
- LGLN RD Hameln-Hannover, Katasteramt Alfeld -

Siegel
Bürgermeister
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
Hannover im Juni 2023

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

Öffentliche Auslegung

Der Rat/ Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sibbesse hat dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 „Unter dem Dorfe“ mit Begründung am zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 „Unter dem Dorfe“ mit Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Sibbesse, den
Siegel
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 „Auf dem Dorfe“ 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 des Bebauungsplanes Nr. 7 „Auf dem Dorfe“ 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. 7 „Unter dem Dorfe“, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sibbesse, den
Siegel
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 7 „Unter dem Dorfe“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Unter dem Dorfe“ ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Sibbesse, den
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 des Bebauungsplanes Nr. 7 „Auf dem Dorfe“ und des Flächennutzungsplanes und
- 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Unter dem Dorfe“ 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 des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Sibbesse hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Unter dem Dorfe“ in der Ortschaft Westfeld beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich liegt im Osten Westfelds westlich der Straße „Unter dem Dorfe“. Er wird auf dem Deckblatt dieses Bebauungsplans 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 dieses Bebauungsplans nachrichtlich zeichnerisch als „vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherten Bereich“ dar.

Eine Nachverdichtung des Innenraumes der Ortschaft Westfeld entspricht den grundlegenden Zielen des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2016 für den Landkreis Hildesheim. Sie sind durch den Inhalt des vorliegenden Bebauungsplans nicht negativ betroffen.

2.2 Flächennutzungsplan

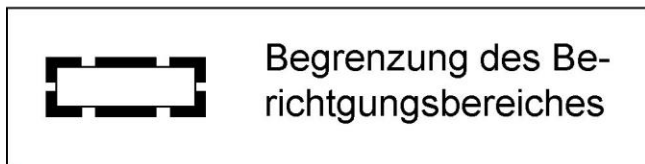
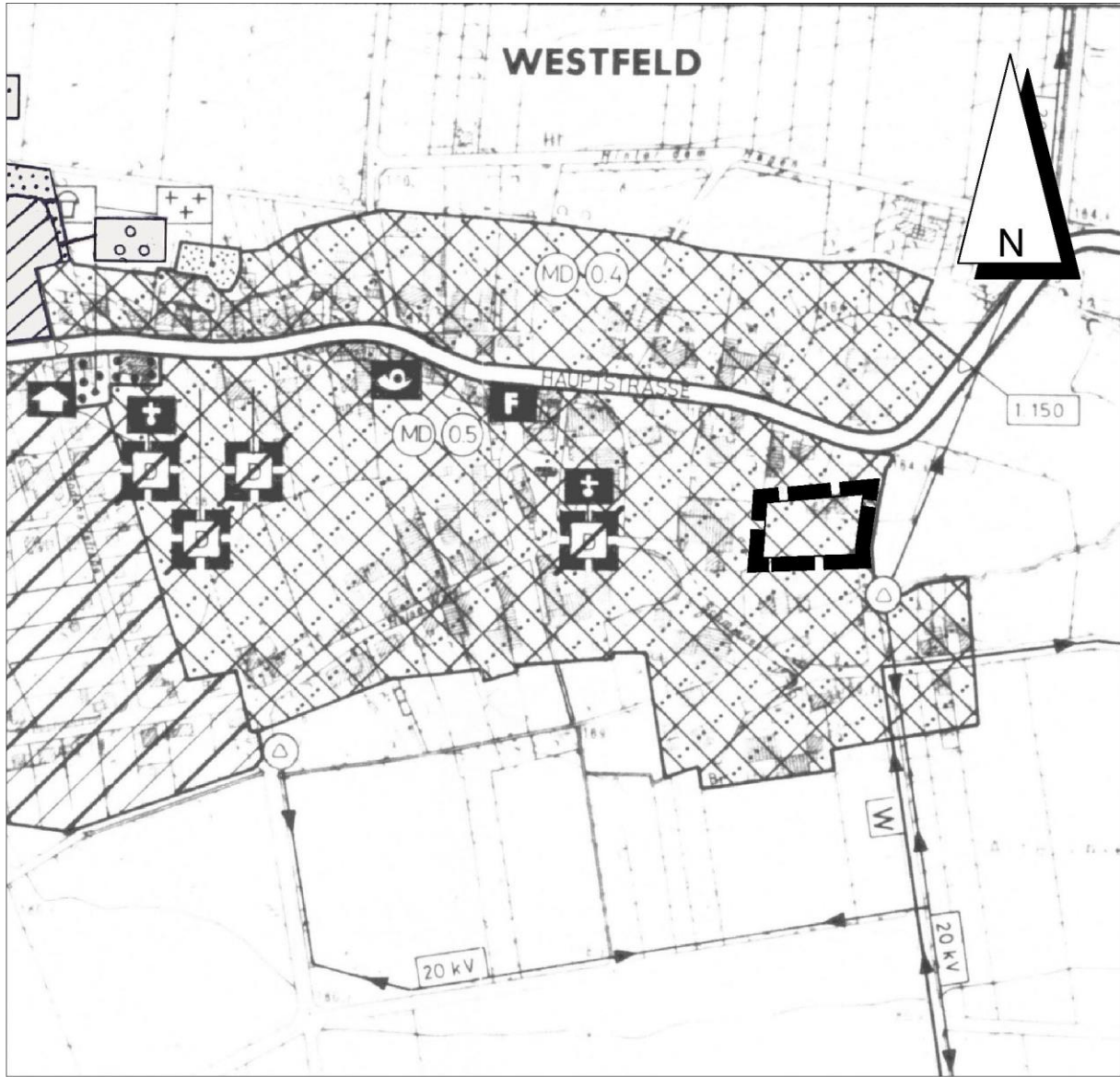
Der Flächennutzungsplan der früheren Samtgemeinde Sibbesse stellt für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ein Dorfgebiet mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,5 dar. Er wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

Aufgrund des Planungsziels des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB einer 4. Berichtigung unterzogen. Zukünftig wird statt des Dorfgebietes eine Wohnbaufläche dargestellt.

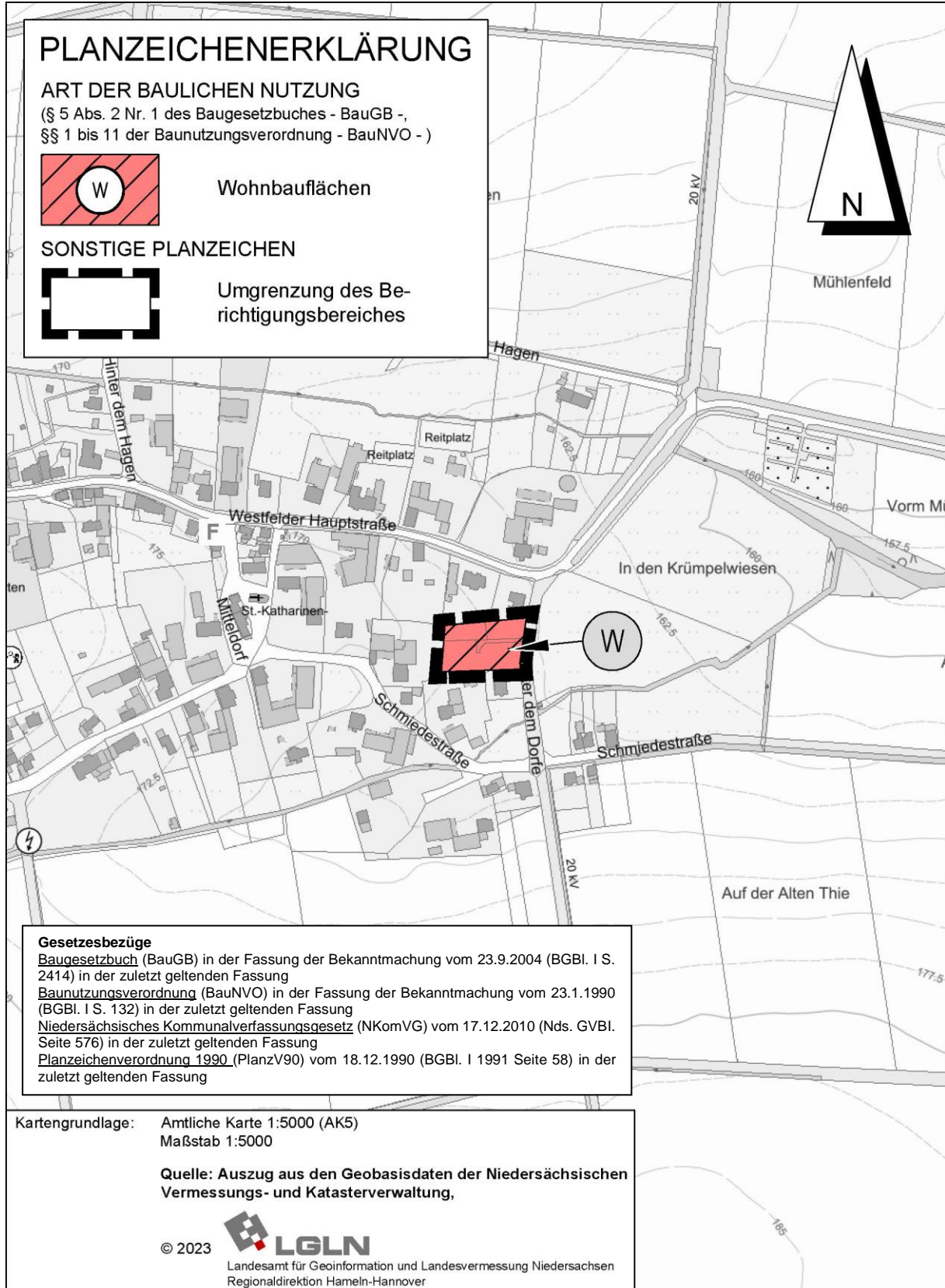
2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Planbereich stellt sich derzeit als Brachland mit wenigen Nadelgehölzen dar und wird momentan als Lagerplatz genutzt. Wertvoller Bewuchs ist ansonsten nicht vorhanden. Östlich der Straße „Unter dem Dorfe“ sorgt eine Baumreihe für eine Einbindung des Ortsrandes in die angrenzende freie Landschaft.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, M 1: 5.000



4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes (M 1:5.000)



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll die Innenentwicklung Westfelds gefördert werden. Durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass durch die Planung Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder des Artenschutzes beeinträchtigt werden könnten. Der Bebauungsplan kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13a (3) BauGB abgesehen.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wie es dieser Lage des Baugebietes angemessen ist.

Nachrichtlich wird dargestellt, dass nach der Niedersächsischen Bauordnung so genannte Schottergärten unzulässig sind und dass Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen sind.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine flächensparende Bebauung. Durch die Begrenzung der Trauf- und im zweigeschossigen Bereich auch der Firsthöhen soll eine der Ortsrandlage angepasste Bebauung entstehen.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, um eine durchlässige und durchgrünte Gestaltung des Baugebietes zu fördern.

Die Baugrenzen können großzügig gehalten werden; ein städtebaulicher Anlass für ihre Einschränkung besteht nicht. Lediglich nach Westen wird die Bautiefe begrenzt, um einen Abstand von 50 m von der Straße „Unter dem Dorfe“ zugunsten eines ausreichenden Brandschutzes nicht zu überschreiten.

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden Hochbauten ausgeschlossen, um zu vermeiden, dass der öffentliche Raum gestalterisch „eingemauert“ wird. Stattdessen sollen Vorgärten zur Gestaltung des öffentlich erlebbaren Raumes auch über die eigentliche Verkehrsfläche hinaus beitragen können.

3.4 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung erfolgt von Osten her. Die Stichstraße ist für das Befahren durch Müllfahrzeuge nicht geeignet, so dass Abfallbehälter zur Leerung an der Straße „Unter dem Dorfe“ abgestellt werden müssen.

Stellplätze sollen ausdrücklich hintereinander angelegt werden dürfen, weil anderenfalls sehr breite Grundstückszufahrten erforderlich würden, die hier insbesondere im Inneren des Baugebiets angesichts der flächensparenden Erschließung nicht möglich wären.

Stellplätze und ihre Zufahrten müssen nach der Niedersächsischen Bauordnung in wasser-durchlässiger Bauweise angelegt werden.

In ca. 300 m Entfernung befindet sich in der Ortsmitte eine Bushaltestelle mit Verbindungen nach Sibbesse sowie in die Stadtmitten und zu den Bahnhöfen Hildesheim und Alfeld.

3.5 Grün

Flachdächer sowie flach geneigte Dächer sollen begrünt werden, weil dadurch das städtebauliche Bild erheblich verbessert werden kann. Darüber hinaus kann Regenwasser auf einem begrüntem Dach besser zurückgehalten werden als auf einem unbegrüntem Dach, so dass die Vorflut entlastet wird. Weiterhin trägt eine Begrünung zur Isolierung des Dachs bei, so dass Heiz- bzw. Kühlenergie eingespart werden kann. Dies ist ein, wenn auch natürlich kleiner, Beitrag, um dem Klimawandel entgegenzutreten, wie es im § 1 (5) BauGB ausdrücklich gefordert wird.

Der Ausschluss von fossilen Energieträgern ist aufgrund des § 1 (6) Nr. 7 BauGB Buchstabe f, der eine solche Bestimmung ausdrücklich zulässt, möglich, so dass der Forderung des § 1 (5) BauGB entsprochen werden kann, nach der durch Maßnahmen im Städtebau dem Klimawandel entgegenzutreten ist. Dieses städtebauliche Ziel kann durch die damit verbundene Verminderung des CO₂-Ausstosses unterstützt werden, weil durch die Nutzung der solaren Strahlungsenergie die Nutzung anderer, im Besonderen der fossilen Energieträger gemindert werden kann. Es handelt sich bei der genannten gesetzlichen Regelung um ein allgemeines städtebauliches Ziel. Insofern kann das Konzept darin bestehen, den städtebaulichen Zielen des Baugesetzbuches in dieser Hinsicht zu folgen. Die geforderte schlüssige städtebauliche Begründung ergibt sich somit unmittelbar aus den klimapolitischen Zielen der Bundes- und Landesregierungen und daraus folgend aus dem Baugesetzbuch. Laut NBauO müssen ab dem 1.1.2025 Wohnhäuser, deren Dächer eine Dachfläche von mindestens 50 m² aufweisen, zu mindestens 50 % der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen ausgestattet sein.

So genannte Schottergärten sind nach der Niedersächsischen Bauordnung unzulässig; dort wird festgelegt, dass freie Baugrundstücksflächen als Grünflächen anzulegen sind.

3.6 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes sind nicht zu erkennen.

4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind innerhalb des Planbereiches nicht bekannt.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planbereichs kann gesichert werden. Hinweise darauf, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung technisch grundsätzlich nicht möglich wäre, liegen nicht vor. Der Abfluss des Oberflächenwassers ist so weit zu begrenzen, dass eine zusätzliche Belastung der Vorflut durch die Realisierung des Baugebietes nicht eintreten wird.

4.4 Städtebauliche Werte

Der Planbereich hat eine Größe von ca. 0,2804 ha

davon sind:

Allgemeines Wohngebiet	0,2648 ha
Verkehrsfläche	0,0156 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 7

„Unter dem Dorfe“

vom bis einschließlich

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

Sibbesse, den

Siegel

Bürgermeister