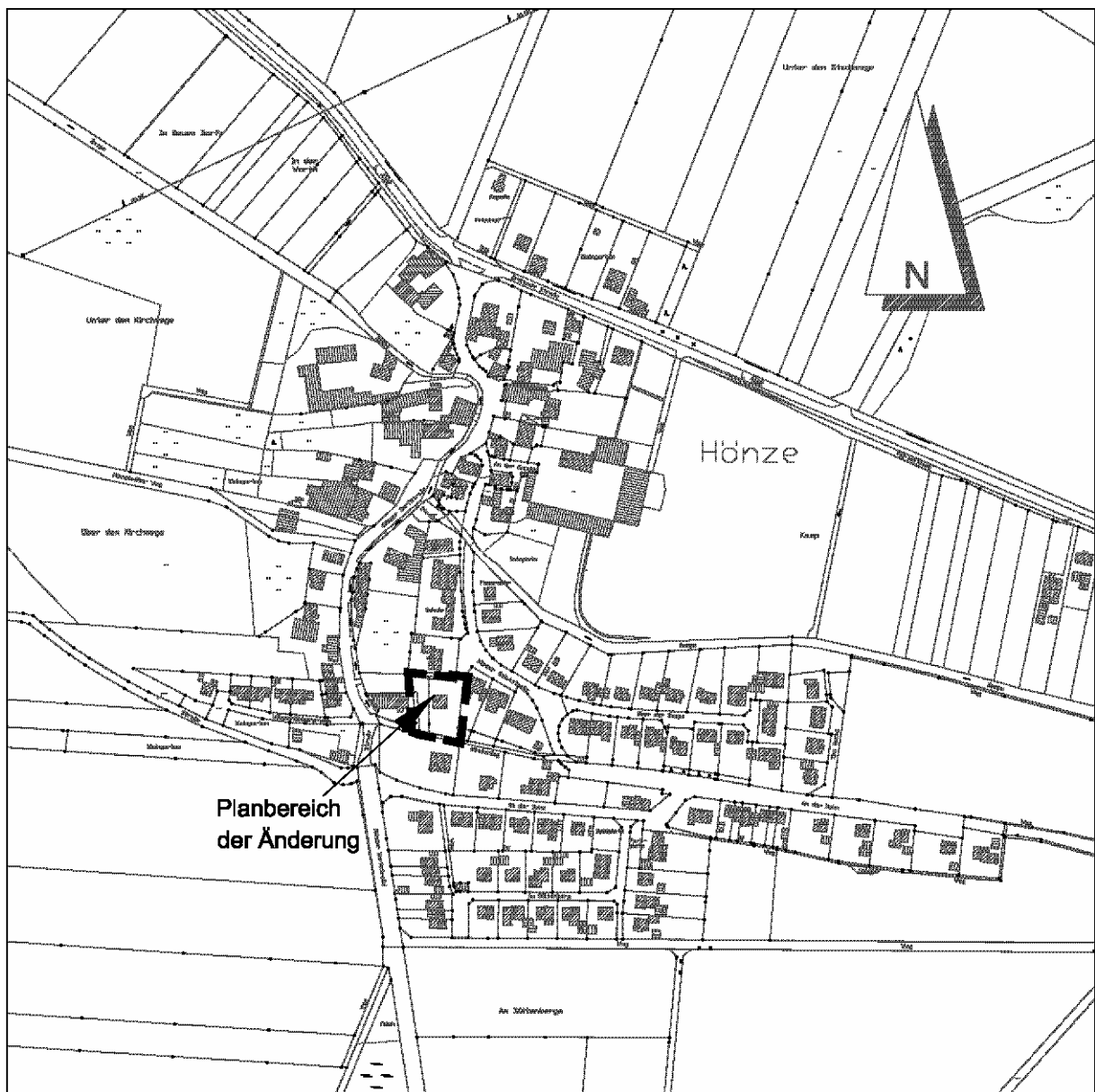


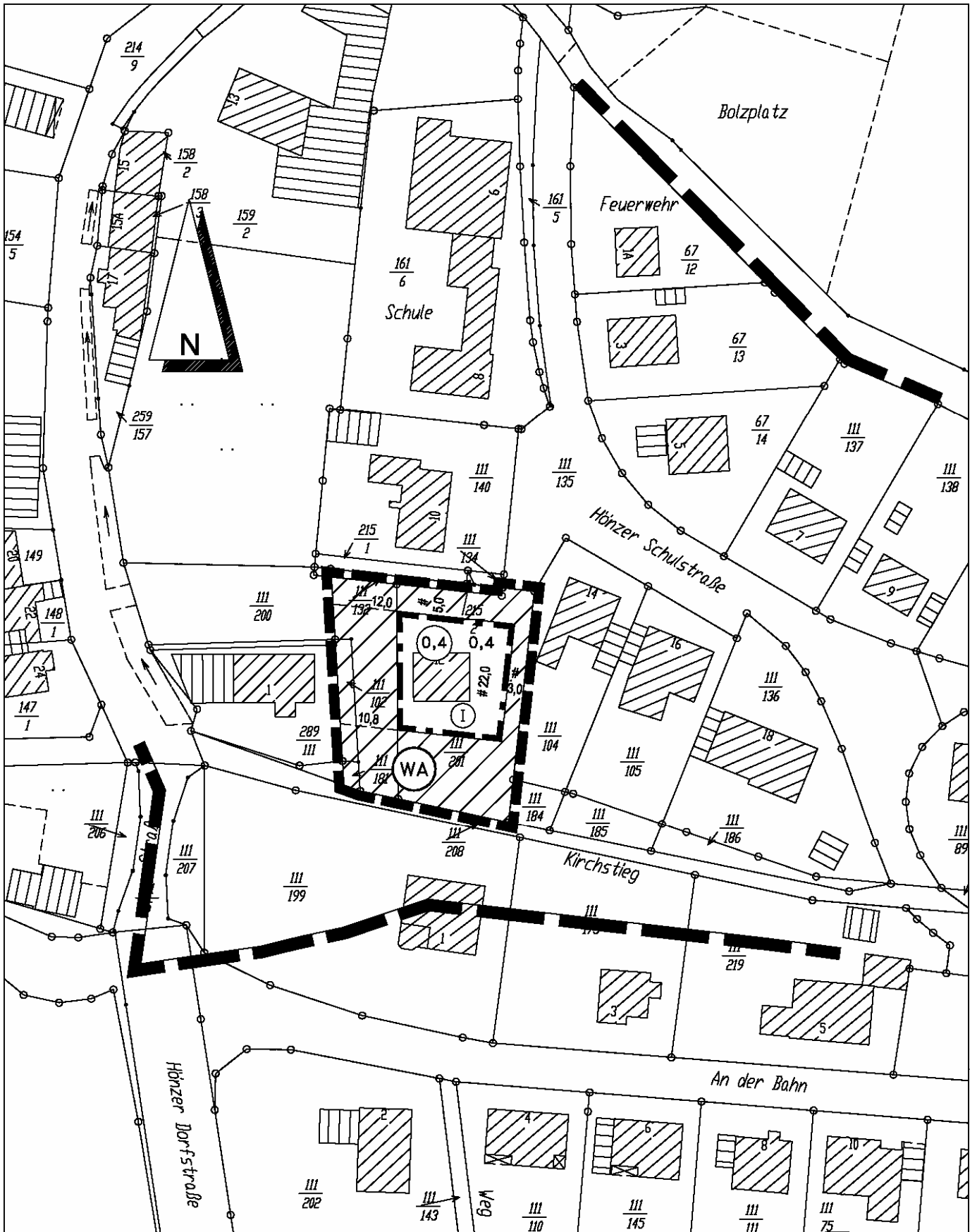
# BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 13, 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
17.10.2007			

GEMEINDE SIBBESSE OT HÖNZE  
BEBAUUNGSPLAN NR. 3 „UNTER DEM BAHNHOF“  
3. ÄNDERUNG



**Bebauungsplan Nr. 3 „Unter dem Bahnhof“, 3. Änderung (gemäß § 13a BauGB)**  
**Maßstab 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)

0,4

Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,4

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

I

zwingend , eingeschossig

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



Baugrenze

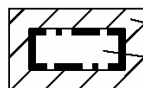
### SONSTIGE PLANZEICHEN



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



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



nicht überbaubare Fläche  
bebaubare Fläche

## Textliche Festsetzung

Im allgemeinen Wohngebiet ist gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25a und b BauGB je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochwertender einheimischer Laubbaum (II. Größenordnung oder Obstbaum Hochstamm) anzupflanzen und zu erhalten.

#### Gesetzesbezüge:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) - zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) - zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473) - zuletzt geändert am 7.12.2006 (Nds. GVBl. S. 575)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89) und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 3, 3. Änderung (gemäß § 13a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Sibbesse, den 17.10.2007

gez. Oelker  
Bürgermeister

Siegel

gez. Schneider  
Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.5.2007 die Aufstellung der 3. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Sibbesse, den 17.10.2007

Siegel

gez. Schneider  
Gemeindedirektor

Planunterlage

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2007 / L4-110/07

Die zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Hameln zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juni 2007). 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 GLL Hameln  
Katasteramt Alfeld (Leine), den 17.10.2007

Siegel

gez. Nahmann

Planverfasser

Der Entwurf der 3. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Juni 2007

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

gez. Keller

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.5.2007 dem Entwurf der 3. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes und Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.6.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes und Begründung hat vom 5.7.2007 bis 6.8.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sibbesse, den 17.10.2007

Siegel

gez. Schneider  
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes und 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 und 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

Gemeindedirektor

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Planentwurf mit Begründung hat gemäß § 13 (2) Nr. 2 i.V. mit § 3 (2) BauGB vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sibbesse, den

Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan, 3. Änderung (gemäß § 13a BauGB), nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.10.2007 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sibbesse, den 17.10.2007

Siegel

gez. Schneider  
Gemeindedirektor

Genehmigung

Der Bebauungsplan, 3. Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am zur Genehmigung eingereicht worden.

Der Bebauungsplan, 3. Änderung, ist mit Verfügung (Az.: vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind von der Genehmigung ausgenommen.

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom Az.: aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan, 3. Änderung, hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Sibbesse, den

Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/ Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.10.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 3. Änderung (gemäß § 13a BauGB), ist damit am 31.10.2007 rechtsverbindlich geworden.

Sibbesse, den 1.11.2007

Siegel

gez. Schneider  
Gemeindedirektor

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 der 3. Änderung (gemäß § 13a BauGB) 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 (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Sibbesse, den

Gemeindedirektor

Anmerkung: \*) Nichtzutreffendes streichen

## **Begründung**

### **1. Aufstellung der 3. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes**

#### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Hönze hat den Bebauungsplan Nr. 3 „Unter dem Bahnhof“ im Jahr 1967 aufgestellt, der am 4.12.1967 vom Regierungspräsidenten in Hildesheim genehmigt und mit Bekanntmachung rechtsverbindlich wurde.

Mit Beschluss hat der Rat die Aufstellung der 1. Änderung (vereinfacht) beschlossen. Diese wurde am 29.7.1977 vom Regierungspräsidenten in Hildesheim genehmigt und durch Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Mit Beschluss vom 11.6.1998 hat der Rat der Gemeinde Sibbesse die Aufstellung der 2. Änderung (vereinfacht) beschlossen. Diese wurde am 11.6.1998 vom Rat als Satzung beschlossen und durch Bekanntmachung am 19.8.1998 rechtsverbindlich.

Mit Beschluss vom 14.5.2007 hat der Rat der Gemeinde Sibbesse die Aufstellung der 3. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 3 „Unter dem Bahnhof“ in der OS Hönze beschlossen.

Die 3. Änderung stellt eine Änderung des Innenbereiches dar, so dass die 3. Änderung gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird.

#### 1.2 Planbereich

Das Gebiet der 3. Änderung betrifft nur einen sehr geringen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 3. Der Planbereich der 3. Änderung liegt im Zentrum der Ortschaft Hönze an der Hönzer Schulstraße und wird wie auf dem Deckblatt dieser Planzeichnung und Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt begrenzt.

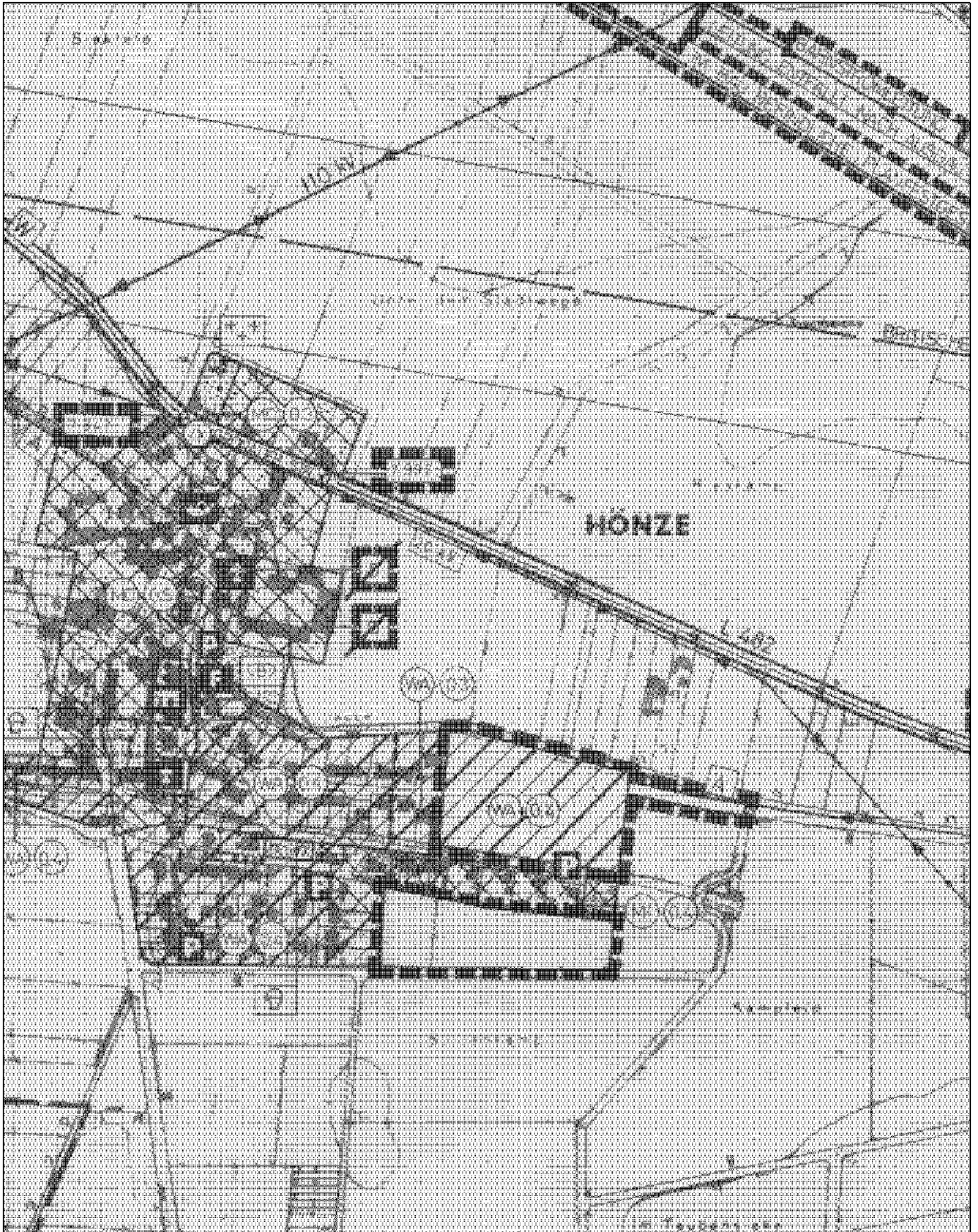
### **2. Planungsvorgaben**

#### 2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

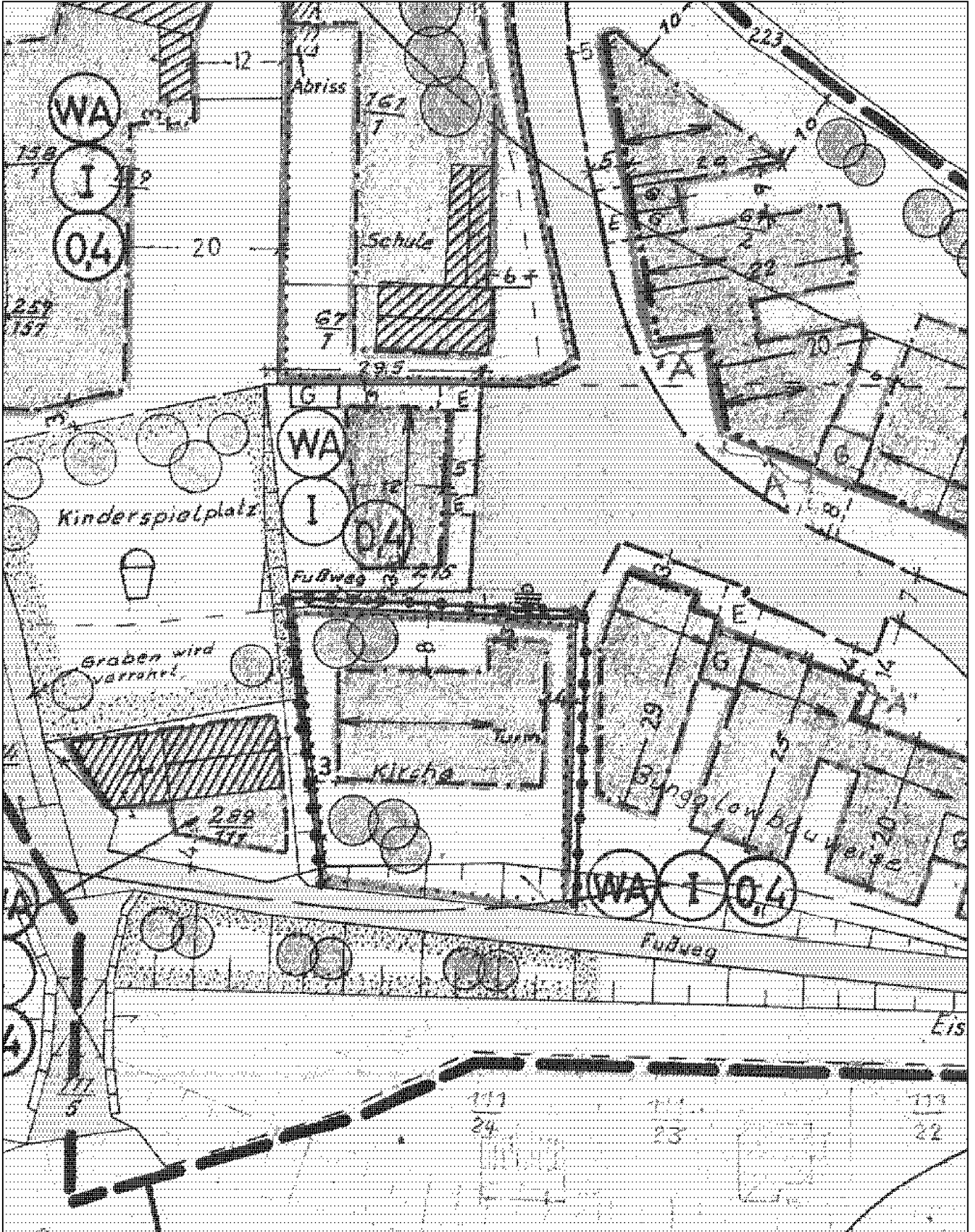
Der Bebauungsplan Nr. 3 „Unter dem Bahnhof“ ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sibbesse stellt den Bereich der 3. Änderung als Baufläche für den Gemeinbedarf - Kirche dar. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden, der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Änderung von Baufläche für den Gemeinbedarf - Kirche in allgemeines Wohngebiet stellt nicht die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes in Frage, zumal das Umfeld als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist. Der Flächennutzungsplan wird, nachdem die 3. Änderung rechtsverbindlich geworden ist, auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, M. 1:5.000



Auszug aus dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan, M. 1:1.000



## 2.2 Natur und Landschaft

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3 hat den Eingriff in die Natur und Landschaft nicht bewertet und auch nicht ausgeglichen. Lediglich eine geplante Bepflanzung von fünf Bäumen hat der Bebauungsplan im Bereich der 3. Änderung vorgesehen.

Unter Punkt Natur und Landschaft – Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird die Änderung im Einzelnen dargestellt.

Das Kirchengrundstück ist mit einem Gemeindehaus bebaut und die Freifläche ist als Grünanlage am Gemeindehaus angelegt.

## 2.3 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete werden durch die Änderung nicht betroffen.

## 2.4 Umweltbericht

Gemäß § 13a BauGB wird die 3. Änderung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Grundfläche liegt weit unter 20.000 m<sup>2</sup>. Es besteht damit nicht die Pflicht, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Somit wird auf den Umweltbericht verzichtet.

# 3. Verbindliche Bauleitplanung

## 3.1 Ziel und Zweck der 3. Änderung (Planungsabsicht)

Ziel der Änderung ist es, für das Grundstück die Gemeinbedarfsnutzung - Kirche aufzuheben und in allgemeines Wohngebiet zu ändern, damit die Fläche einer geordneten Wohnnutzung zugeführt wird. Auch soll damit vermieden werden, dass ein leerstehendes Gebäude (Gemeindehaus) das Ortsbild belastet. Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet wird auch die Inanspruchnahme freier Landschaft vermieden bzw. vermindert. Unter diesen Gesichtspunkten hat der Rat die Aufstellung der 3. Änderung beschlossen sowie die Anwendung des § 13a BauGB einschließlich des beschleunigten Verfahrens.

## 3.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird in allgemeines Wohngebiet geändert. Die angrenzende Bauflächen haben die gleiche Art der baulichen Nutzung. Außerdem soll der Bereich eine Wohnnutzung erhalten, die sich städtebaulich in das Gebiet einfügt.

## 3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die Nachbarschaft mit eingeschossig, 0,4 Grundflächenzahl und 0,4 Geschossflächenzahl festgesetzt. Auf die Festsetzung der Bauweise ist verzichtet, um die Gleichbehandlung in dem Gebiet zu wahren.

Die überbaubare Fläche ist mit Baugrenzen neu begrenzt und auf die geplante Wohnnutzung abgestimmt worden.



Auf die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) ist verzichtet worden, da sich an dieser Stelle jede Gebäudestellung in das Orts- und Straßenbild einfügen wird. An der Straße Hönzer Schulstraße gibt es keine einheitliche Stellung der baulichen Anlagen. Es sind zwei Gebäude und mehr als Gruppen zusammengefasst. Das betroffene Grundstück befindet sich zwischen Bauflächen mit wechselnder Stellung der baulichen Anlagen. Da das Grundstück den Übergang bildet, kann es in jeder Form die Stellung der baulichen Anlagen nutzen, ohne einen städtebaulichen Missklang zu schaffen.

#### 3.4 Verkehr

Die 3. Änderung hat keine Verkehrsfläche zum Inhalt. Verkehrsflächen werden durch die 3. Änderung nicht verändert.

#### 3.5 Textliche Festsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 3 hat für das Plangebiet geplante Bepflanzung ausgewiesen. Um diese Bepflanzung in das heutige Recht zu übernehmen, wird für den Bereich der 3. Änderung eine Textliche Festsetzung begründet, die das Anpflanzen von ca. 5 Laubbäumen fordert. Damit haben die künftigen Bauleute die Möglichkeit, die Baumstandorte frei auf dem Grundstück zu wählen, so dass die Wohnnutzung nicht beeinträchtigt wird. Die Festsetzung ist flächenbezogen vorgenommen worden und bei Inanspruchnahme von geringer Fläche wird die Anpflanzung geringer ausfallen. Dies wird auch damit gerechtfertigt, dass mit der geringeren Fläche auch die zulässig zu versiegelnde Fläche geringer wird.

Insgesamt sind für den Änderungsbereich etwa 5 Laubbäume anzupflanzen.

#### 3.6 Natur und Landschaft – Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die vorgenommene Nutzungsänderung stellt keinen erhöhten Eingriff in den Naturhaushalt dar. Der Bau des Gemeindehauses hat etwa den gleichen Versiegelungsgrad wie der Bau eines Wohngebäudes. Da der Eingriff nach dem bislang gültigen Bebauungsplan ohne Ausgleich zulässig ist, stellt die 3. Änderung keine Erhöhung des Eingriffes dar, so dass kein Ausgleich notwendig wird.

#### 3.7 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf.

### **4. Zur Verwirklichung der 3. Änderung (gemäß § 13a BauGB) zu treffende Maßnahmen**

#### 4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen jeglicher Art (geschlossene Müllplätze usw.) sowie Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht bekannt.

#### 4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### 4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan sichergestellt und für das Grundstück vorhanden.

Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt.

Von der e.on Avacon wird darauf hingewiesen, dass die geplanten Bauten mit Erdgas versorgt werden können.

#### 4.4 Einstellplätze, Parkplätze

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften sind auf den Baugrundstücken Einstellplätze vorzusehen.

#### 4.5 Spielplatznachweis

Ein Spielplatz für Kinder ist in einer Größe von ca. 960 m<sup>2</sup> in direkter Nachbarschaft im Bebauungsplan Nr. 3 ausgewiesen. Der erhöhte Bedarf von 11 m<sup>2</sup> (2 % der Geschossfläche) wird durch den ausgewiesenen Spielplatz mit gedeckt.

#### 4.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Durch die 3. Änderung entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Kosten.

#### 4.7 Städtebauliche Werte

Das Gebiet der Änderung hat eine Gesamtfläche von 0,1396 ha  
davon sind

Allgemeines Wohngebiet	0,1396 ha
------------------------	-----------

Bei der geplanten Baudichte von 0,4 GRZ ergibt sich eine Geschoßfläche von 0,0558 ha.

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

„Unter dem Bahnhof“

vom 5.7.2007 bis einschließlich 6.8.2007

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

Sibbesse, den 17.10.2007

gez. Oelker  
Bürgermeister

Siegel

gez. Schneider  
Gemeindedirektor