

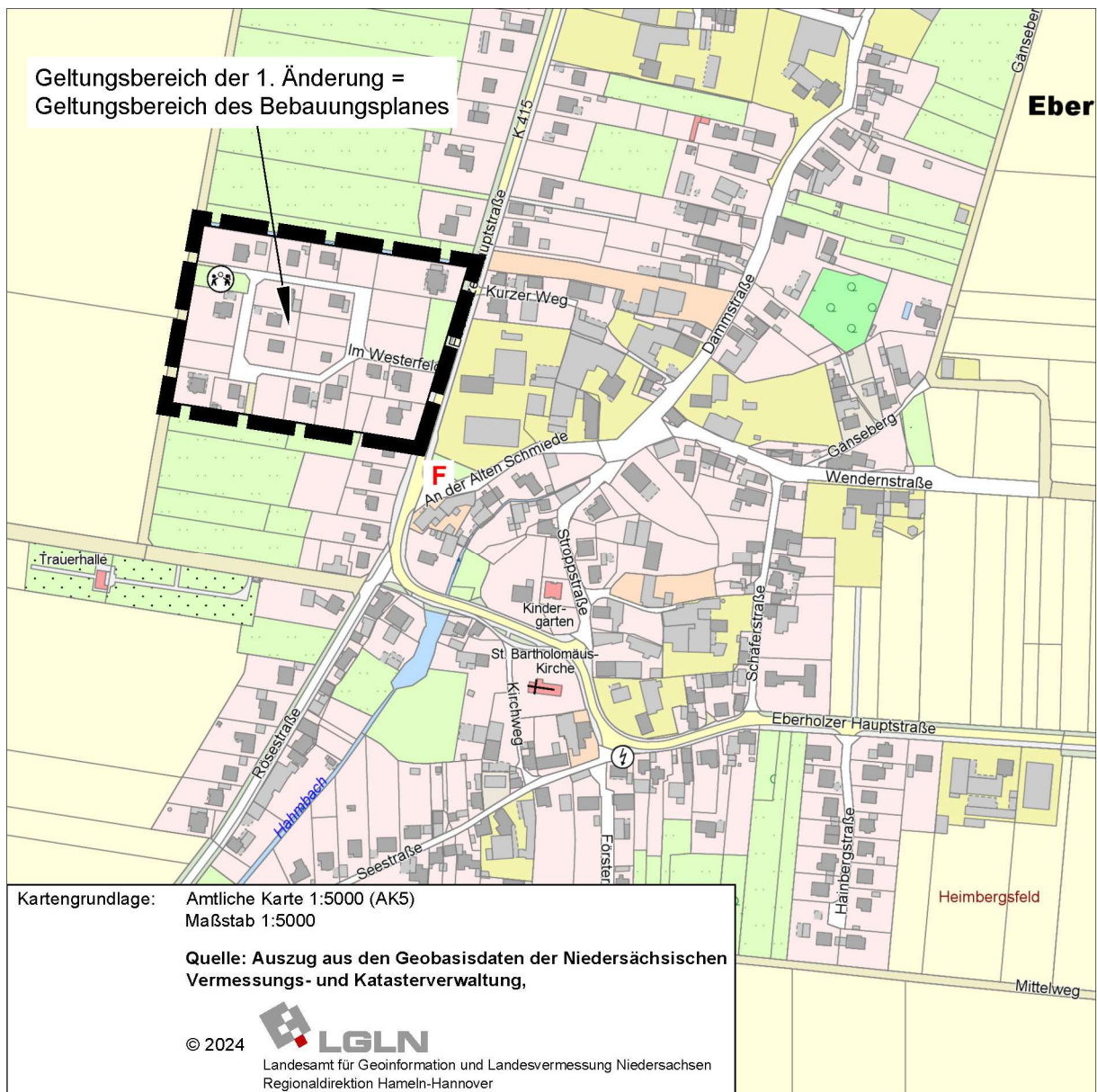
ABSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

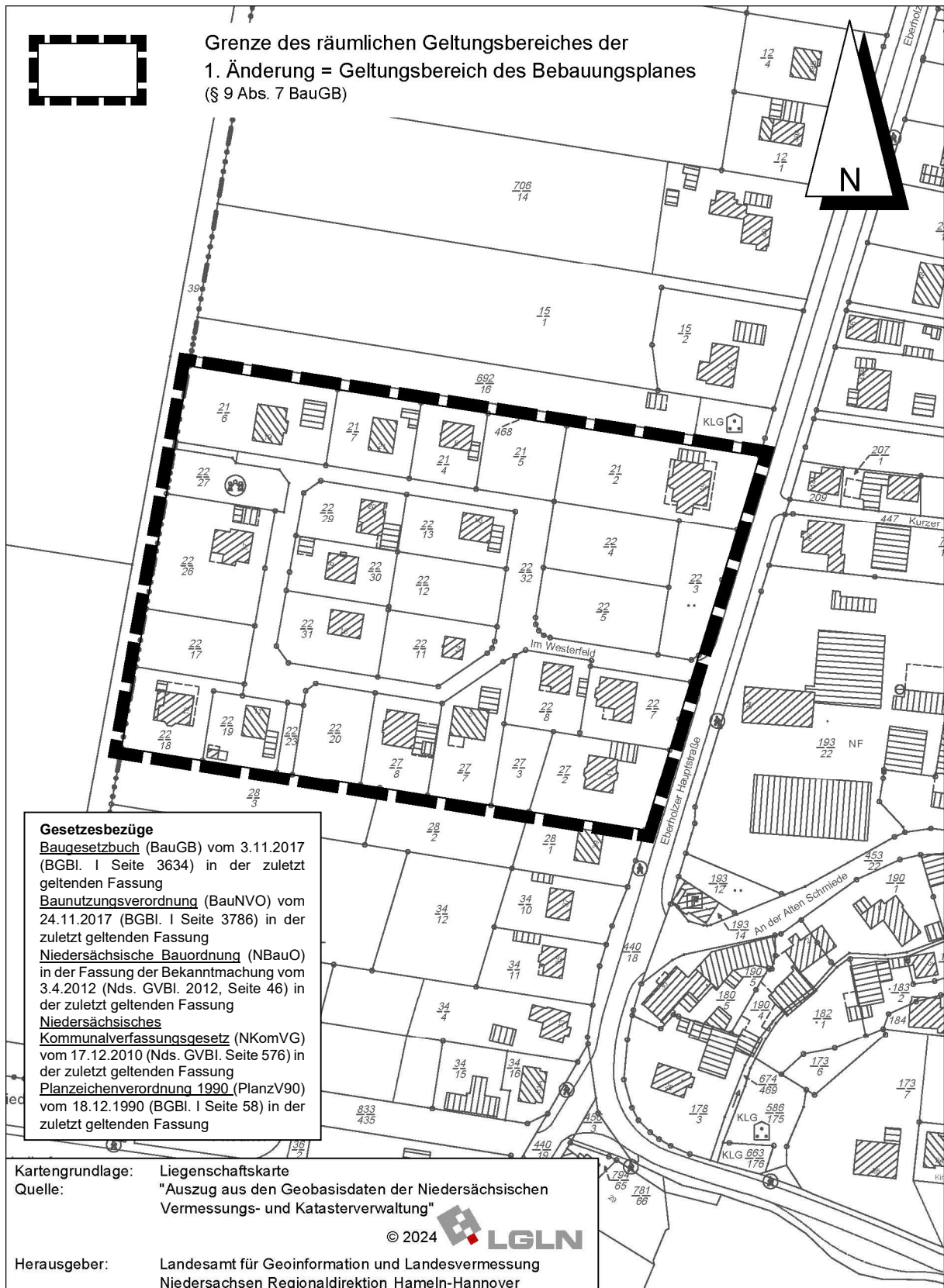
Stand der Planung	gemäß §§ 13 i.V.m. 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	Gemäß § 10 (3) BauGB
13.2.2024			

GEMEINDE SIBBESSE

BEBAUUNGSPLAN EBERHOLZEN NR. 6 „WESTERFELD II“, 1. ÄNDERUNG
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT



Bebauungsplan Eberholzen Nr. 6 „Westerfeld II“, M 1 : 2.000 Geltungsbereich der 1. Änderung



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes Eberholzen Nr. 6 „Westerfeld II“ der Gemeinde Sibbesse.

§ 2 Dachneigung

Für Hauptgebäude ist das geneigte Dach vorgeschrieben. Die Dachneigung von 28° bis 45° ist zulässig.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Terrassenüberdachungen, Wintergärten sowie Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer den Anforderungen des § 2 in Verbindung mit § 1 dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt:

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

HINWEIS

Da im Bebauungsplangebiet aufgrund der siedlungstopographisch guten Lage mit Funden und Befunden zu rechnen ist, weist der Landkreis Hildesheim vorsorglich frühzeitig auf die erforderliche denkmalrechtliche Genehmigung von Erdarbeiten im Baugebiet hin. Es ergeht der Hinweis auf die §§ 10 (Genehmigungspflicht), 12-14 und 35 (Ordnungswidrigkeiten).

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 Eberholzen Nr. 6 „Westerfeld II“, 1. Änderung bestehend aus der Planzeichnung des Geltungsbereiches und der Örtlichen Bauvorschrift, als Satzung nebst Begründung beschlossen.

Sibbesse, den 25.4.2024

Siegel

gez. Köhler
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.9.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes und Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.1.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, 1. Änderung und Begründung hat vom 11.1.2024 bis einschließlich 12.2.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Sibbesse, den 25.4.2024

Siegel

gez. Köhler
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.9.2023 die Aufstellung des der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.1.2024 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Sibbesse, den 25.4.2024

Siegel

gez. Köhler
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat der 1. Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.2.2024 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sibbesse, den 25.4.2024

Siegel

gez. Köhler
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / Stand Oktober 2017

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



Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.4.2024 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung ist damit am 17.4.2024 rechtsverbindlich geworden.

Sibbesse, den 25.4.2024

Siegel

gez. Köhler
Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im September 2023

gez. Keller

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

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, 1. Änderung und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Sibbesse, den

Siegel

Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffende

Begründung

1. Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Sibbesse hat die Aufstellung der 1. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) mit Örtlicher Bauvorschrift innerhalb des Bebauungsplanes Eberholzen Nr. 6 „Westerfeld II“ in der Ortschaft Eberholzen beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 1. Änderung umfasst den gesamten ursprünglichen Bebauungsplan. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 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 ehemaligen Samtgemeinde Sibbesse ist durch den Inhalt der Änderung nicht betroffen.

2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

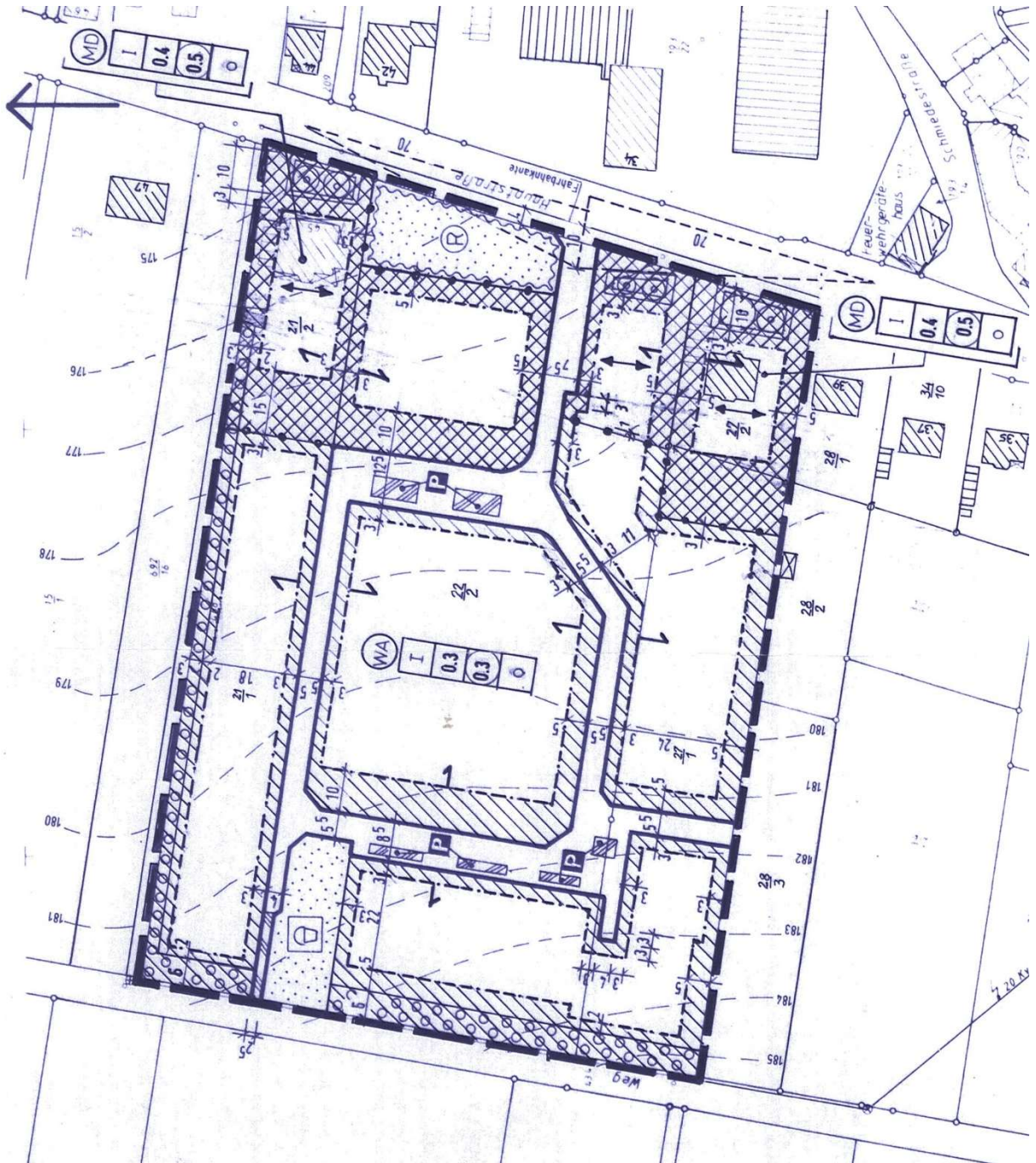
Der Bebauungsplan setzt unter anderem innerhalb einer Örtlichen Bauvorschrift bestimmte Dachneigungen fest. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen. Weiterhin sind bestimmte Dachfarben vorgegeben.

Der Bebauungsplan wird im Folgenden verkleinert aus dem Maßstab 1:1.000 dargestellt.

2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Planbereich des Bebauungsplanes und damit dieser textlichen 1. Änderung liegt im Südwesten Eberholzens. Innerhalb des Baugebietes ist planungsrechtlich eine durchgehende Bebauung vorgesehen. Freibereiche sind als Hausgärten angelegt. Die Flächen für Anpflanzungen und die Baugrundstücke sind entsprechend den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bepflanzt.

Bebauungsplan Eberholzen Nr. 6 „Westerfeld II“, verkleinert aus M 1 : 1.000



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch diese Änderung der Örtlichen Bauvorschrift sollen zusätzlich zu Flachdächern von Garagen und Nebenanlagen Ausnahmeregelungen für die Bestimmung hinsichtlich der zulässigen Dachneigungen der Hauptgebäude vorgesehen werden, weil es nicht mehr als sinnvoll und zeitgemäß beurteilt wird, wenn Terrassenüberdachungen und Wintergärten dieselben Dachneigungen aufweisen müssen wie das eigentliche Hauptdach. Weiter Ausnahmeregelungen sollen nicht getroffen werden.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung im Sinne des § 13 BauGB nicht berührt. Durch die Änderung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. 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 Änderung kann damit im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

4. Zur Verwirklichung der 1. Änderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Die Frage nach Altablagerungen und Bodenkontaminationen ist durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

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 Situation von Ver- und Entsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Eberholzen Nr. 6

„Westerfeld II“

vom 11.1.2024 bis einschließlich 12.2.2024

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

Sibbesse, den 25.4.2024

Siegel

gez. Köhler
Bürgermeister