

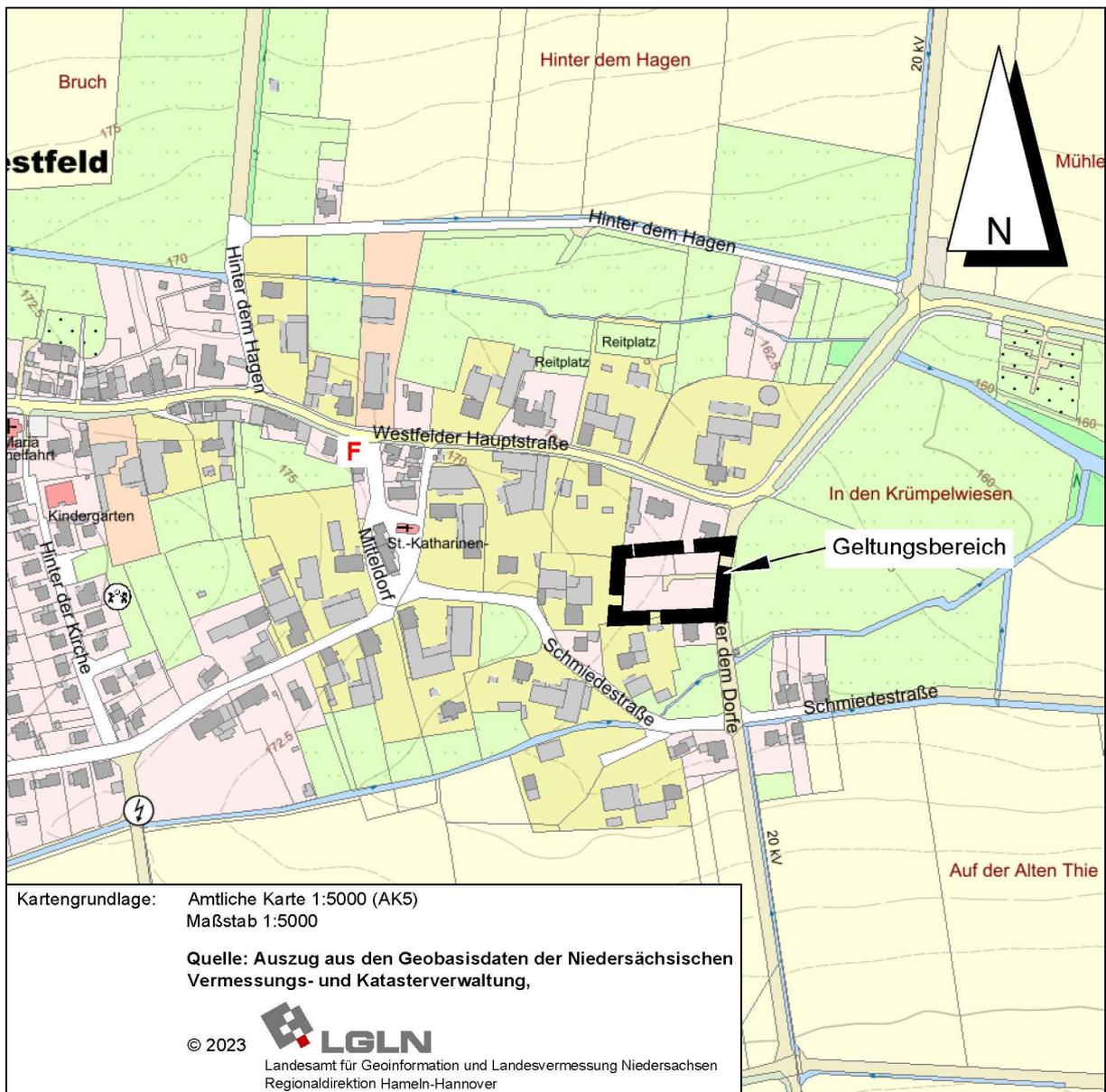
ABSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

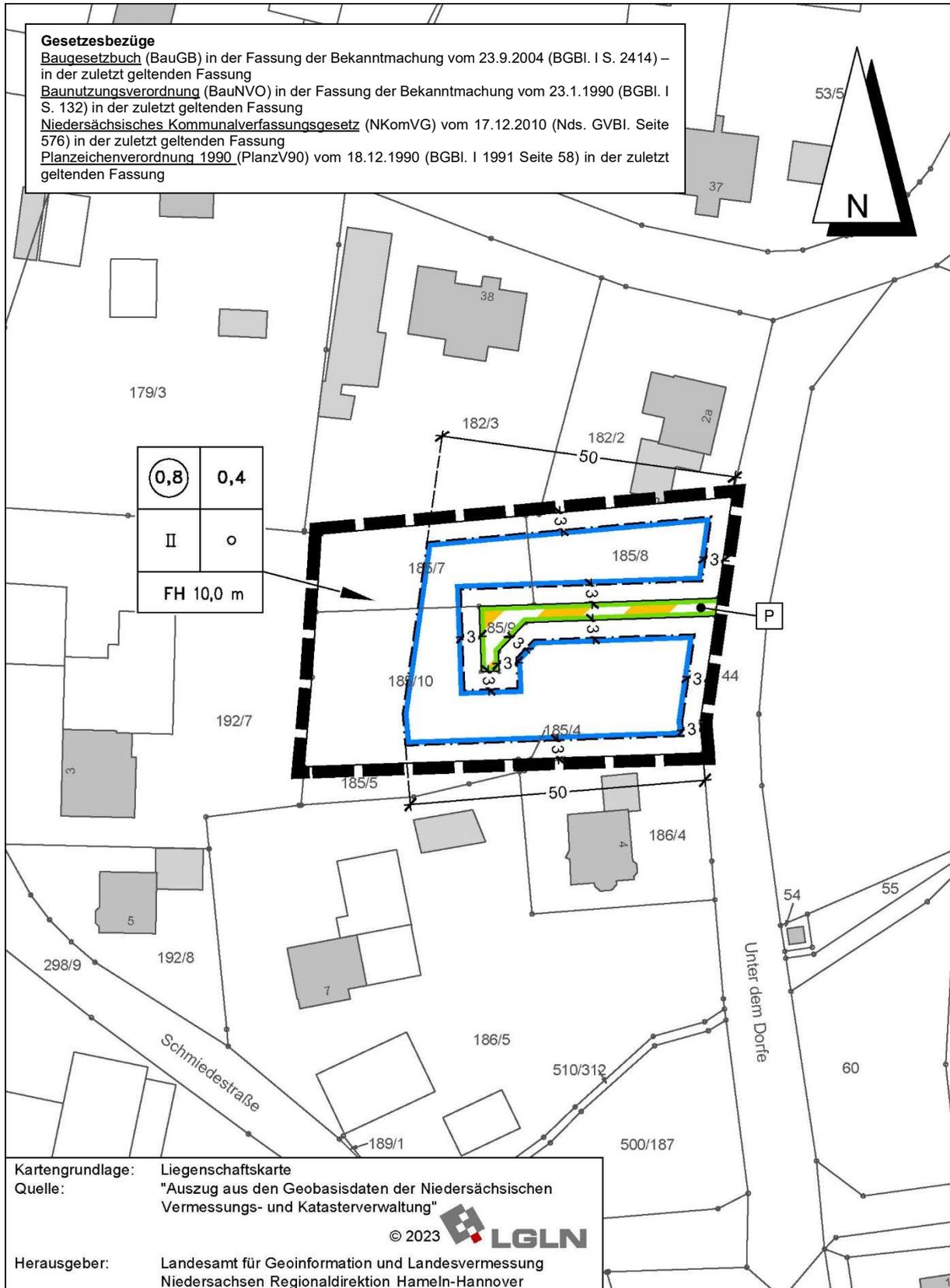
Stand der Planung	gemäß §§ 13a i.V.m. 3 (2), 4 (2) BauGB	erneut gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
15.10.2024	gemäß § 10 (3) BauGB		

GEMEINDE SIBBESSE
OS WESTFELD

BEBAUUNGSPLAN NR. 7 „UNTER DEM DORFE“



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



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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 gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

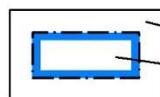
P

Privatstraße

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 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. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen liegen, sind Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten einschließlich intransparenter Einfriedungen unzulässig (gemäß § 23 (5) BauNVO)
3. Heizungs- und Energiegewinnungsanlagen, die mit Heizöl, Gas oder Kohle betrieben werden, sind unzulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 23a BauGB)
4. 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).
5. 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.

HINWEIS

Der Landkreis Hildesheim weist auf die erforderliche denkmalrechtliche Genehmigung für Erdarbeiten im Baugebiet hin und regt an, das gesamte Plangebiet vor Beginn der Erdarbeiten vollflächig facharchäologisch zu untersuchen, da mit Funden und Befunden zu rechnen sei. Sämtliche Erdeingriffe (Erschließungsstraße, Baugruben, Terrassen Stellflächen mit Zuwegungen, Leitungslegungen, bodennahe Abbrucharbeiten etc.) im Baugebiet seien denkmalrechtlich genehmigungspflichtig.

Nordöstlich des Baugebietes seien bereits Fundstellen bekannt. Die zeitliche Einordnung variiert dabei von Neolithikum bis Mittelalter. Der Flurname „Krümpel“ und die Lage im Zwickel zwischen Alme und einem ihrer Nebenarme außerhalb des Niederungsbereiches sprechen zudem für beste landwirtschaftliche Bedingungen, die in der Vergangenheit sicher ausgenutzt wurden. Das Baugebiet liege auch noch im Bereich des historischen Ortskerns sowie zwischen zwei Gewässerbächen (u.a. Westfelder Bach), so dass eine siedlungstopographisch gute Situation vorliege.

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.

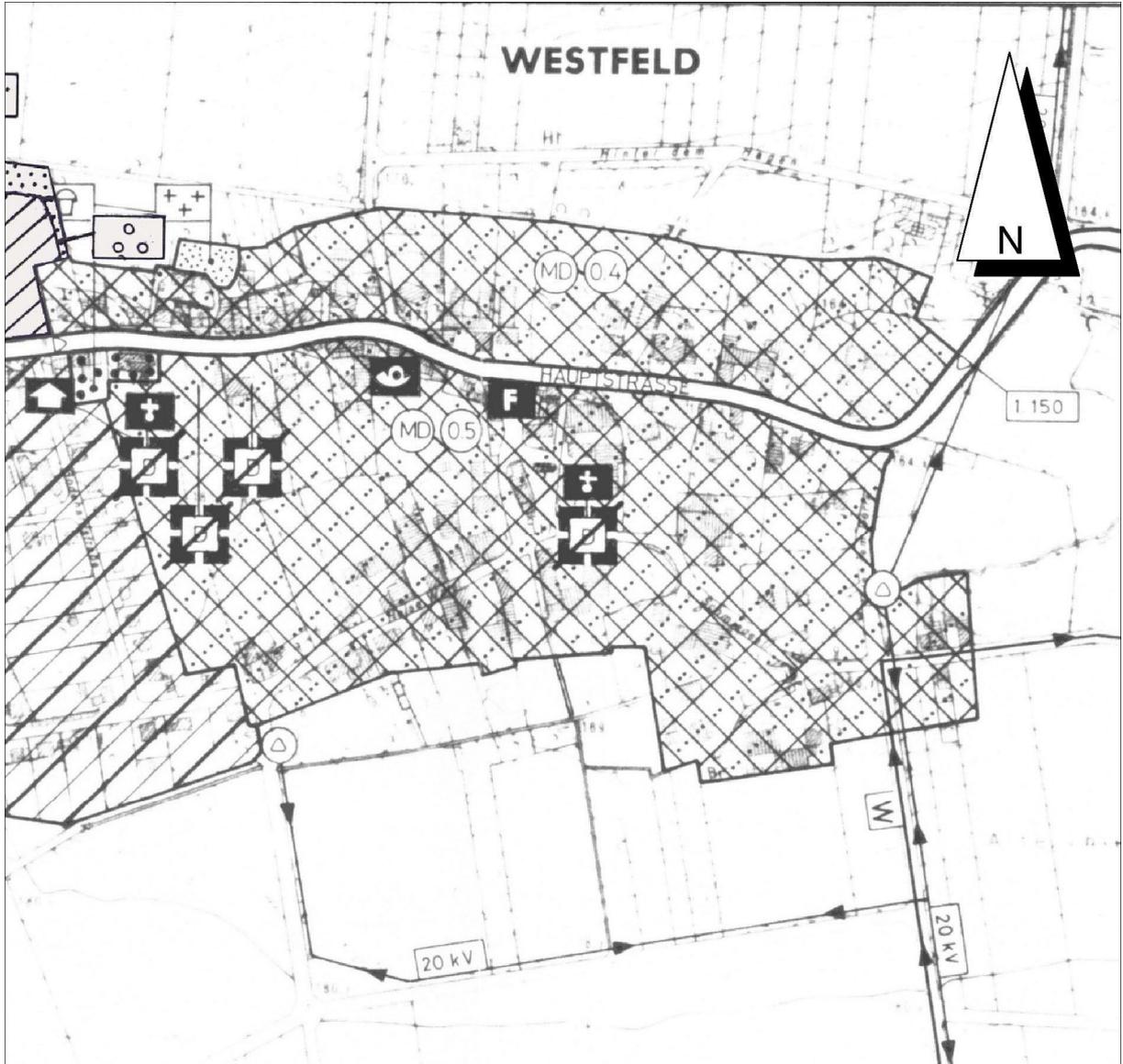
2.2 Flächennutzungsplan

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.

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Planbereich stellt sich derzeit als Brachland mit wenigen Nadelgehölzen dar. Derzeit sind auf dem Gelände vorübergehend Gegenstände abgestellt. 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



2.4 Denkmalschutz

Der Landkreis Hildesheim weist auf die erforderliche denkmalrechtliche Genehmigung für Erdarbeiten im Baugebiet hin und regt an, das gesamte Plangebiet vor Beginn der Erdarbeiten vollflächig facharchäologisch zu untersuchen, da mit Funden und Befunden zu rechnen sei. Sämtliche Erdeingriffe (Erschließungsstraße, Baugruben, Terrassen Stellflächen mit Zuwegungen, Leitungslegungen, bodennahe Abbrucharbeiten etc.) im Baugebiet seien denkmalrechtlich genehmigungspflichtig.

Nordöstlich des Baugebietes seien bereits Fundstellen bekannt. Die zeitliche Einordnung variier dabei von Neolithikum bis Mittelalter. Der Flurname „Krümpel“ und die Lage im Zwickel zwischen Alme und einem ihrer Nebenarme außerhalb des Niederungsbereiches sprechen zudem für beste landwirtschaftliche Bedingungen, die in der Vergangenheit sicher ausgenutzt wurden. Das Baugebiet liege auch noch im Bereich des historischen Ortskerns sowie zwischen zwei Gewässerläufen (u.a. Westfelder Bach), so dass eine siedlungstopographisch gute Situation vorliege.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll die Innenentwicklung Westfelds gefördert werden, um den örtlichen Bedarf an Bauland zu decken. Innenverdichtung bedeutet, dass eine Fläche im Inneren einer bebauten Ortslage intensiver genutzt wird, als dies vorher Fall war. Das soll vorrangig angestrebt werden, bevor Flächen im Außenbereich, also „auf grüner Wiese“, bebaut werden. Eine Nachverdichtung im Ortsinneren kann aber sehr wohl auch eine Bebauung bislang freier Flächen und damit eine Neuversiegelung bedeuten. Dies entspricht den übergeordneten Zielen der Landesraumordnung und der Regionalen Raumordnungsplanung für den Landkreis Hildesheim, denen die Gemeinde Sibbesse zwingend verpflichtet ist.

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

Entgegen der ersten Planfassung wird nunmehr keine Gebietsart mehr festgesetzt. Das hat zur Folge, dass es sich nicht mehr um einen qualifizierten, sondern um einen so genannten einfachen Bebauungsplan handeln wird. Nutzungen müssen sich dann entsprechend § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) in die Umgebung einpassen. Aufgrund der umgebenden Nutzungen ist dann ein Dorfgebiet als Beurteilungsgrundlage maßgebend. Diese Änderung des Planentwurfs führt zu einer erneuten öffentlichen Auslegung mit Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 (2) BauGB

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.

Es ist davon auszugehen, dass zumindest Parkverkehr über den Eigenbedarf hinaus auf die öffentliche Straße „Unter dem Dorfe“ verlagert wird. Einen Anspruch, dass neu hinzukommende Nachbarn vor der Nutzung dieser öffentlichen Straße ausgeschlossen werden müssten, gibt es jedoch nicht. Dass die verstärkte Nutzung der öffentlichen Straße unzumutbar wäre, kann nicht erkannt werden.

Stellplätze und ihre Zufahrten müssen nach der Niedersächsischen Bauordnung in wasserdurchlässiger 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 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. Darüber hinaus kann durch mehr Grün auch das städtebauliche Bild verbessert werden.

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. Aus diesem Grund kann auf die bisherige Festsetzung einer Mindestausstattung mit Photovoltaikpaneelen verzichtet werden.

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. 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. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind innerhalb des Planbereiches nicht bekannt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist auf mögliche Belastung durch Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg hin und empfiehlt eine entsprechende Luftbildauswertung, um einen Anfangsverdacht zu bestätigen oder zu widerlegen.

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:

Baugebiet	0,2648 ha
Verkehrsfläche	0,0156 ha

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

„Unter dem Dorfe“

vom 26.8.2024 bis einschließlich 25.9.2024

gemäß 3 (2) BauGB erneut öffentlich ausgelegt bzw. im Internet veröffentlicht und wurde vom Rat der Gemeinde Sibbesse beschlossen.

Sibbesse, den 07.01.2025

Siegel

gez. Köhler
Bürgermeister