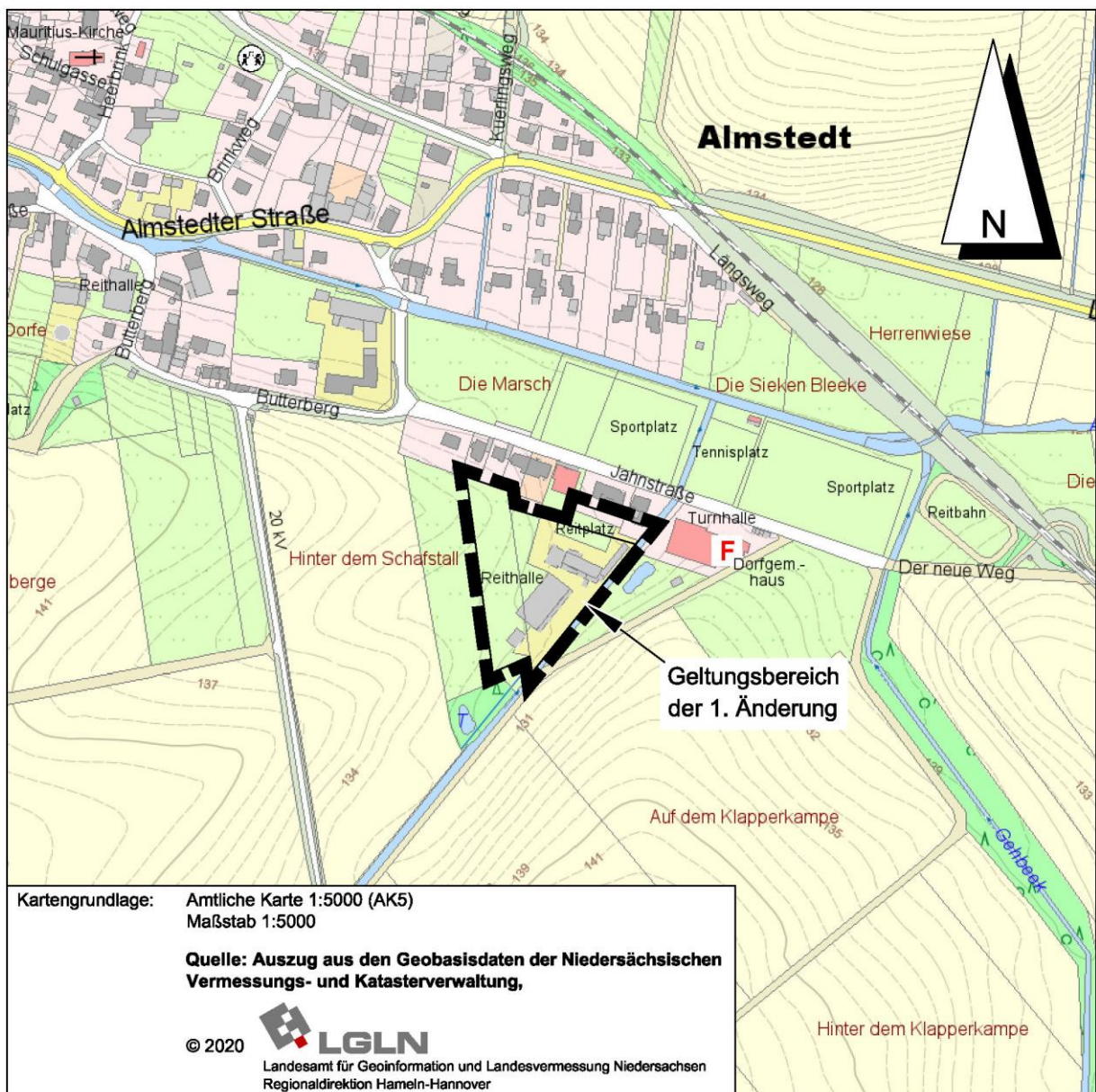


BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND BEGRÜNDUNG

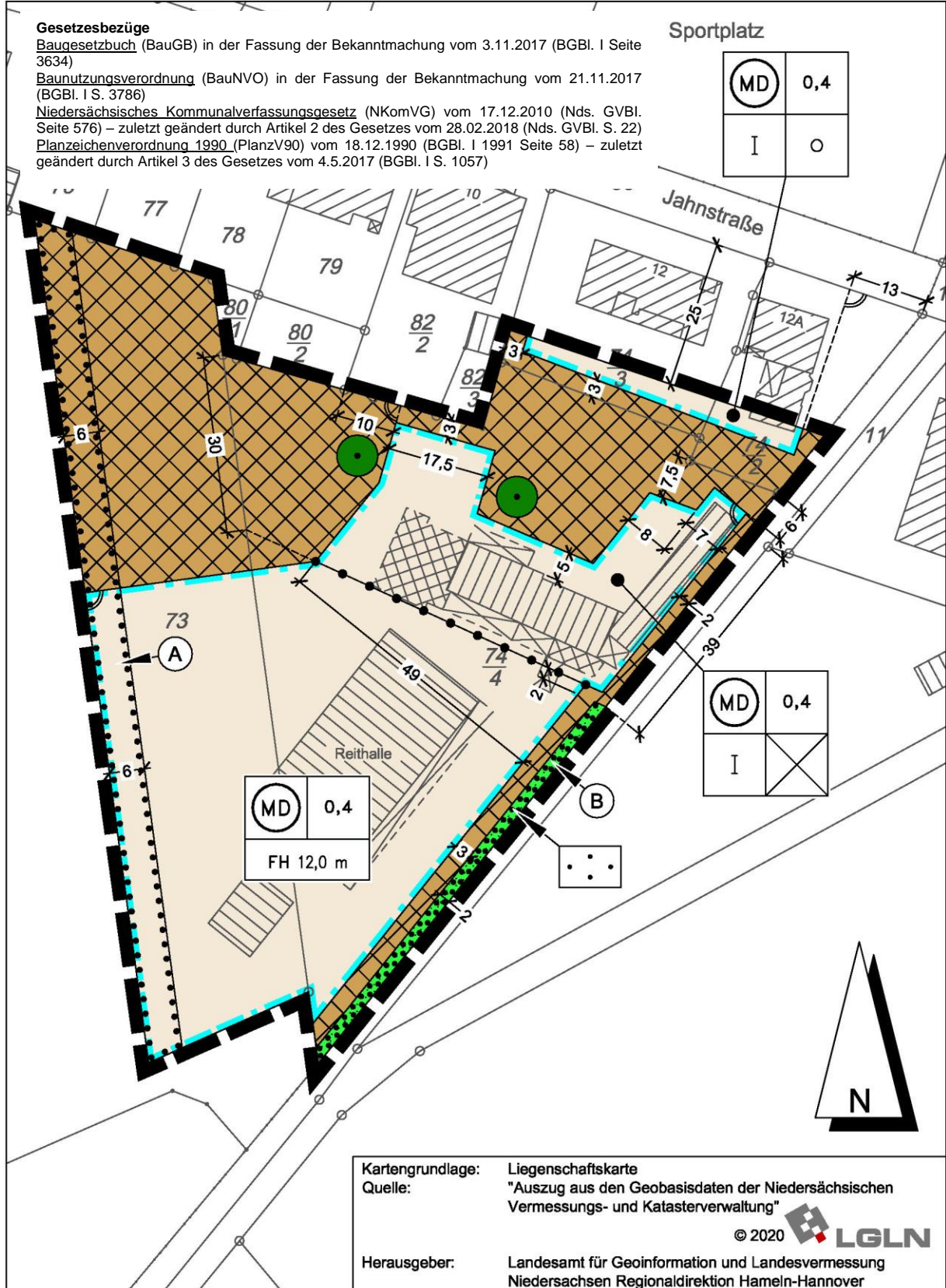
Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
16.6.2021	gemäß § 10 (3) BauGB		

GEMEINDE SIBBESSE, OS ALMSTEDT

BEBAUUNGSPLAN ALMSTEDT NR. 5 „JAHNSTRASSE - ERWEITERUNG“, 1. ÄNDERUNG



Bebauungsplan Almstedt Nr. 5 „Jahnstraße - Erweiterung“, 1. Änderung, M 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Dorfgebiete
(§ 5 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

I als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

FH 12,0 m Firsthöhe als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



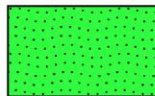
offene Bauweise



Baugrenze

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

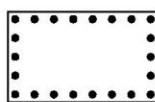


Grünanlage, privat

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

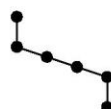


Bäume, zu erhalten

SONSTIGE PLANZEICHEN



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die Firsthöhe darf die festgesetzte Höhe über dem höchsten Schnittpunkt des Hauptbaukörpers mit dem gewachsenen Gelände nicht überschreiten. Der Firstpunkt ist bestimmt durch die Oberkante der Dachhaut (gemäß §§ 16 (2) Nr.4 und 18 (1) BauNVO).
2. Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume (Ross-Kastanie - *Aesculus hippocastanum*, Silberweide - *Salix alba*) und ihr Schirmbereich dürfen nicht beeinträchtigt werden. Sie sind im Zuge von Bauarbeiten gemäß DIN 18920 zu sichern und zu schützen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Im Fall ihrer natürlichen Abgängigkeit sind sie durch die gleiche Art zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
3. Innerhalb der durch **A** gekennzeichneten Fläche für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind Obstbäume zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Falls Baumstandorte für bauliche Maßnahmen in Anspruch genommen werden müssen, sind die Bäume durch Ersatzpflanzungen in gleichwertiger Qualität der dann erreichten Wuchsgröße zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 b und a BauGB i.V.m. § 1a (3) BauGB).
4. Innerhalb der durch **B** gekennzeichneten Fläche für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind Laubbäume und Laubsträucher zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind innerhalb dieser Fläche unzulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 25 b und a BauGB).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Almstedt Nr. 5 „Jahnstraße - Erweiterung“ der Gemeinde Sibbesse.

§ 2 Dachfarben

Für die Dächer sind nur mittel-, bis dunkelgehaltene Dacheindeckungen der Farbreihe „Rot“ und „Braun“ zu verwenden, die den nachfolgend genannten Farbtönen des RAL-Farbregisters 840 HR entsprechen müssen. Zwischentöne sind zulässig

Aus der Farbreihe Rot

3000 Feuerrot	3009 Oxidrot
3001 Signalrot	3011 Braunrot
3002 Karminrot	3013 Tomatenrot
3003 Rubinrot	3016 Korallenrot

Aus der Farbreihe Braun

8004 Signalbraun
8007 Kupferbraun
8012 Rotbraun

Eingangsüberdachungen, Hauseingangstrepfen, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese Vorbauten und Gebäudeteile insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, begrünte Dächer, Nebenanlagen einschließlich Solar-/Photovoltaikanlagen, Carports, Flachdachgaragen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen.

§ 3 Wandfarben

Für die Wände sind nur mittel- bis dunkelgehaltene Dachdeckungen der Farbreihe „Grün“ und „Braun“ zu verwenden, die den nachfolgend genannten Farbtönen des RAL-Farbregisters 840 HR entsprechen müssen. Zwischentöne sind zulässig.

Aus der Farbreihe Grün

6002 Laubgrün	6009 Tannengrün
6003 Olivgrün	6025 Farngrün
6005 Moosgrün	6028 Kiefergrün
6007 Flaschengrün	

Aus der Farbreihe Braun

8011 Nussbraun
8014 Sepiabraun
8016 Mahagonibraun
8028 Teerbraun

Wandöffnungen; Fenster, Türen und Tore sind hiervon ausgenommen.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

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

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 Almstedt Nr. 5 „Jahnstraße - Erweiterung“, 1. Änderung, bestehend aus der vorstehenden Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Sibbesse, den 28.10.2021

Siegel
gez. Amft
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Sibbesse hat in seiner Sitzung am 2.12.2020 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Almstedt Nr. 5 „Jahnstraße - Erweiterung“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.1.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Sibbesse, den 28.10.2021

Siegel
gez. Amft
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Almstedt Flur: 10

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

©2020  LGLN

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: L4-130/2020, Stand vom 21.10.2020). 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.

Alfeld, den 15.10.2021

- LGLN RD Hameln-Hannover, Katasteramt Alfeld -

Siegel
gez. Thomas
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Hannover im Oktober 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Almstedt Nr. 5 „Jahnstraße - Erweiterung“ mit Begründung am 20.4.2021 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 5.5.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Almstedt Nr. 5 „Jahnstraße - Erweiterung“ mit Begründung hat vom 12.5.2021 bis 11.6.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sibbesse, den 28.10.2021

Siegel
gez. Amft
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 1. 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 1. 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 Almstedt Nr. 5 „Jahnstraße - Erweiterung“, 1. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.7.2021 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sibbesse, den 28.10.2021

Siegel
gez. Amft
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Almstedt Nr. 5 „Jahnstraße - Erweiterung“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.10.2021 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Almstedt Nr. 5 „Jahnstraße - Erweiterung“, 1. Änderung, ist damit am 27.10.2021 rechtsverbindlich geworden.

Sibbesse, den 28.10.2021

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 1. 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Almstedt Nr. 5 „Jahnstraße - Erweiterung“ 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 1. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Sibbesse hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Almstedt Nr. 5 „Jahnstraße - Erweiterung“ in der Ortschaft Almstedt beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 1. Änderung liegt am südöstlichen Ortsrand Almstedts südlich der Jahnstraße und westlich angrenzend an das Gewässer der Subeek. Er überdeckt den gesamten ursprünglichen Planbereich und wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung 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 Bebauungsplanes zeichnerisch als „vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherten Bereich“ dar. Direkt östlich angrenzend verläuft ein linienhaftes Vorranggebiet „Natura 2000“.

Grundlegende Ziele bzw. zeichnerische Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2016 für den Landkreis Hildesheim sind durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung einschließlich des Umweltberichts nicht negativ betroffen.

2.2 Flächennutzungsplan

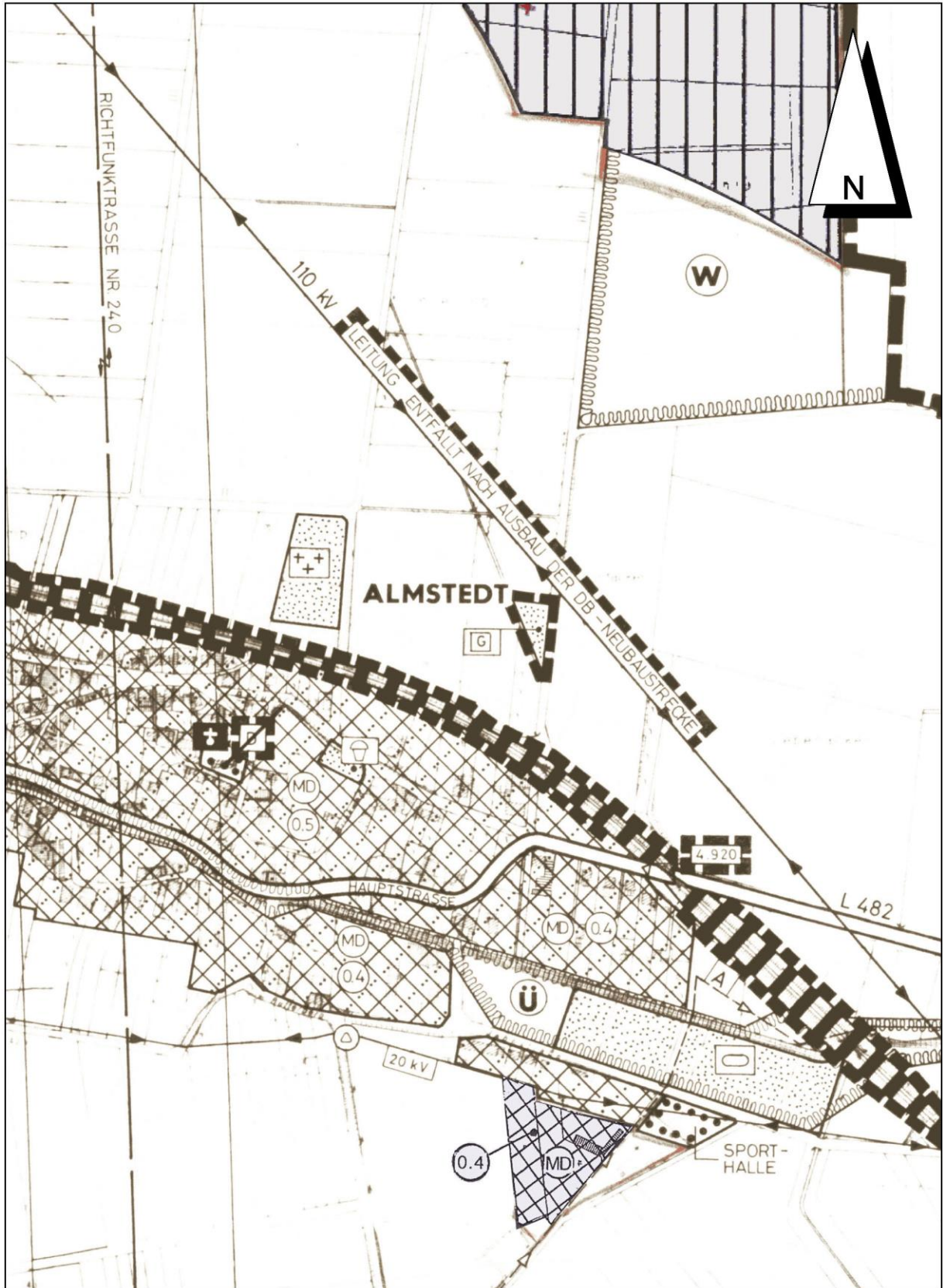
Innerhalb seiner 18. Änderung stellt der Flächennutzungsplan der früheren Samtgemeinde Sibbesse für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ein Dorfgebiet mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,4 dar. Er ist durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen und wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

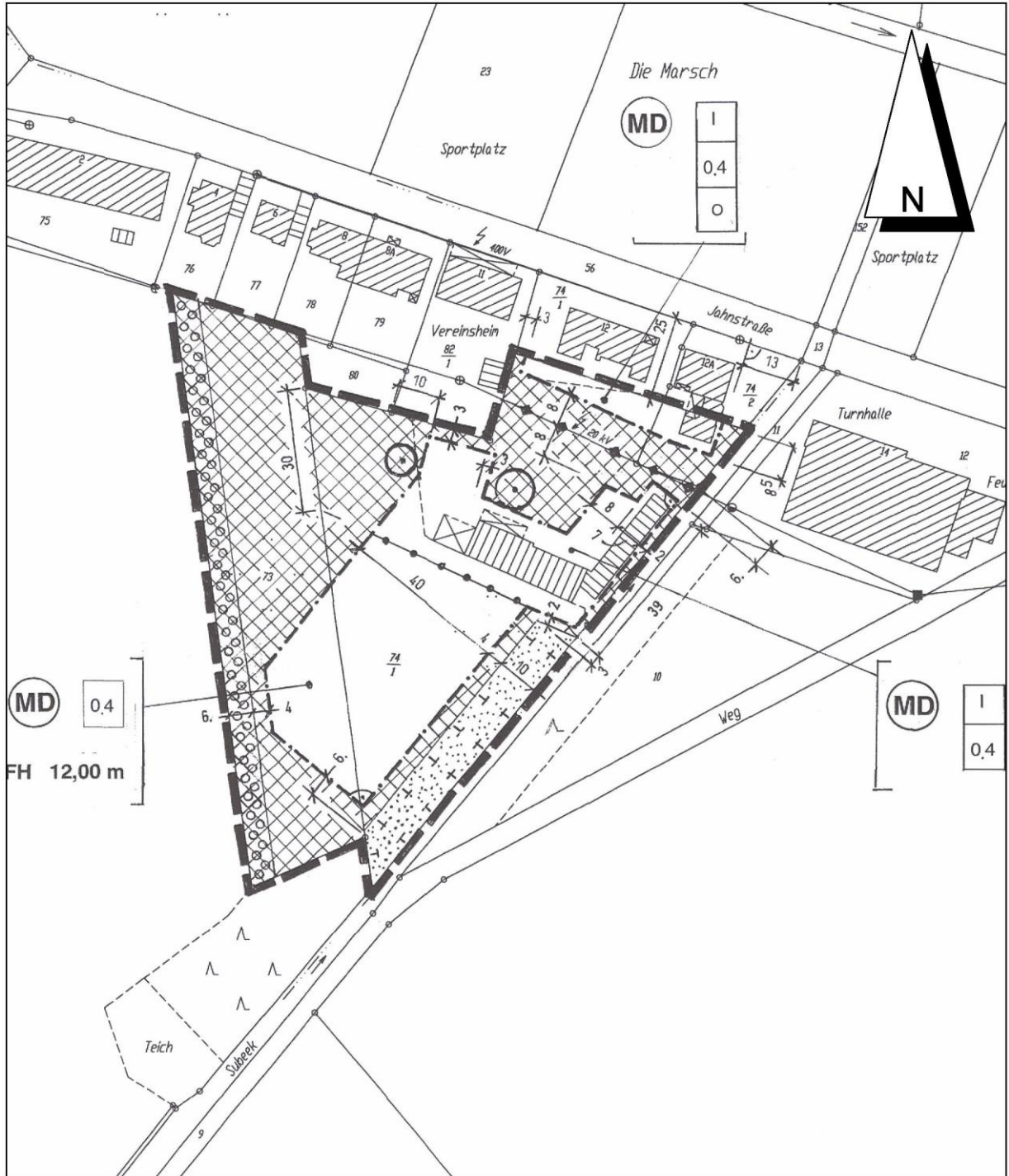
Der Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung bislang ein Dorfgebiet fest, das bei einer Grundflächenzahl im Norden eingeschossig (teils in offener Bauweise) und im Süden bis zu einer Firsthöhe von 12,0 m bebaut werden darf. Im Norden wird eine querende Elt-Freileitung dargestellt. Im Südosten entlang der Subeek ist eine 10 m breite Grünfläche für eine Sukzession einschließlich anzupflanzender Strauchgruppen und im Westen eine 6 m breite Fläche zum Anpflanzen von Obstbäumen vorgesehen. Innerhalb dieser Flächen sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ausgeschlossen. Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen.

Der Ursprungsplan wird im Maßstab 1:1.500 im Folgenden dargestellt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit eingearbeiteten Änderungen, M 1: 5.000



**Bebauungsplan Almstedt Nr. 5 „Jahnstraße - Erweiterung“
verkleinert auf M 1:1.500**



2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen, der durch die Landschaftsarchitektin Sabine Lichtenberg-Diefenbach, Alfeld, erstellt wurde, und der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigelegt ist.

2.5 Denkmalschutz

Aufgrund der siedlungstopographisch guten Lage und bereits bekannten Funden und Befunden im Umfeld weist der Landkreis Hildesheim darauf hin, dass Erdarbeiten im Bau- gebiet (gegebenenfalls die Fläche der Kompensationsmaßnahmen auch) archäologisch zu untersuchen seien.

3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch diese Bebauungsplanänderung soll der hier vorhandene landwirtschaftliche Betrieb in seiner weiteren Entwicklungsfähigkeit unterstützt werden. Nachdem er in den vergangenen Jahren bereits eine positive Entwicklung genommen hat, hat sich herausgestellt, dass die damit erforderlichen Ansprüche an die Grundstücksnutzung mit den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr in Einklang zu bringen sind.

Um den Betrieb zu unterstützen, soll die bislang festgesetzte Grünfläche für Sukzession mit Strauchpflanzungen verkleinert werden. Statt einer Breite von 10 m für Sukzession und das Anpflanzen von Laubsträuchern wird eine 2 m breite Grünfläche festgesetzt, innerhalb der die inzwischen angepflanzten bzw. hochgewachsenen Laubbäume und –sträucher erhalten bleiben sollen. Die Bestimmungen zur Neuanpflanzung und zur Sukzession sind somit hier nicht mehr erforderlich.

Dem Hinweise der Unteren Wasserbehörde nach dem gemäß § 58 Abs. 1 Satz 1 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) der Gewässerrandstreifen an Gewässern dritter Ordnung - wie hier der Subeeck –in der Regel 3 Meter betrage kann in diesem Fall nicht gefolgt werden, weil dieser Abstand auf dieser Gewässerseite aufgrund der vorhandenen Bebauung und Gehölze nicht eingehalten werden kann.

Die bislang festgesetzte Fläche für Anpflanzungen am Westrand des Plangebiets wurde entsprechend umgesetzt. Auch hier soll jedoch wie nach Süden eine bauliche Erweiterung landwirtschaftlicher Anlagen ermöglicht werden, die über die Planbereichsgrenze hinaus in die angrenzende in demselben Eigentum stehende Fläche reichen kann. Andererseits soll die vorhandene Obstbaumreihe erhalten bleiben. Wenn naturschutzrechtlich auf die Baumreihe nicht verzichtet werden kann, andererseits aber die Bebauung ermöglicht werden soll, kann durch Ersatzpflanzungen auf der Westseite der zukünftigen Bebauung das städtebauliche Bild des eingegrünten Ortsrandes wiederhergestellt werden. Da diese Anpflanzung sich aber dann nur außerhalb des Planbereichs befinden kann, muss diese Anpflanzung über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden, der vor dem Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu schließen ist.

Die überbaubare Fläche im Nordwesten wird so erweitert, dass den westlichen Nachbarn den Blick in die freie Landschaft nicht „verbaut“ wird. Bei gleich bleibender Grundflächenzahl wird damit keine dichtere und damit über das im Flächennutzungsplan vorgegebene Maß hinausgehende Bebauung ermöglicht, wohl aber eine flexiblere Verteilbarkeit baulicher Anlagen auf dem Grundstück.

Der sich aus der Verkleinerung der Grünfläche und aus der Aufgabe der westlichen Anpflanzfläche ergebende Kompensationsbedarf wird in dem beiliegenden Umweltbericht ermittelt; die Kompensation wird außerhalb des Planbereiches bestimmt; ihre Durchführung wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Diese Bebauungsplanänderung liegt im öffentlichen Interesse, weil in einer ländlich geprägten Gemeinde wie Sibbesse die Entwicklungsfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe als wichtiger Wirtschaftszweig von besonderer Bedeutung ist.

Die Festsetzung der Wasserdurchlässigkeit privater Stellplätze wird nicht aus dem Ursprungsplan übernommen, da es hierfür in der Niedersächsischen Bauordnung eine entsprechende allgemein geltende und ausreichende Bestimmung gibt.

Die im Ursprungsplan dargestellte Elt-Freileitung ist nicht mehr vorhanden, so dass sie ebenfalls nicht übernommen wird.

Die Maßgaben der Örtlichen Bauvorschrift werden aus dem Ursprungsplan sinngemäß übernommen, allerdings aktualisiert und insbesondere hinsichtlich der Ausnahmeregelungen erweitert.

4. Zur Verwirklichung der 1. Änderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt. 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 Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs ist bereits gesichert. Hinweise darauf, dass für Erweiterungsbauten eine ausreichende Löschwasserversorgung technisch grundsätzlich nicht möglich wäre, liegen nicht vor.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Almstedt Nr. 5

„Jahnstraße - Erweiterung“

vom 12.5.2021 bis einschließlich 11.6.2021

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

Sibbesse, den 28.10.2021

Siegel

gez. Amft
Bürgermeister