

BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

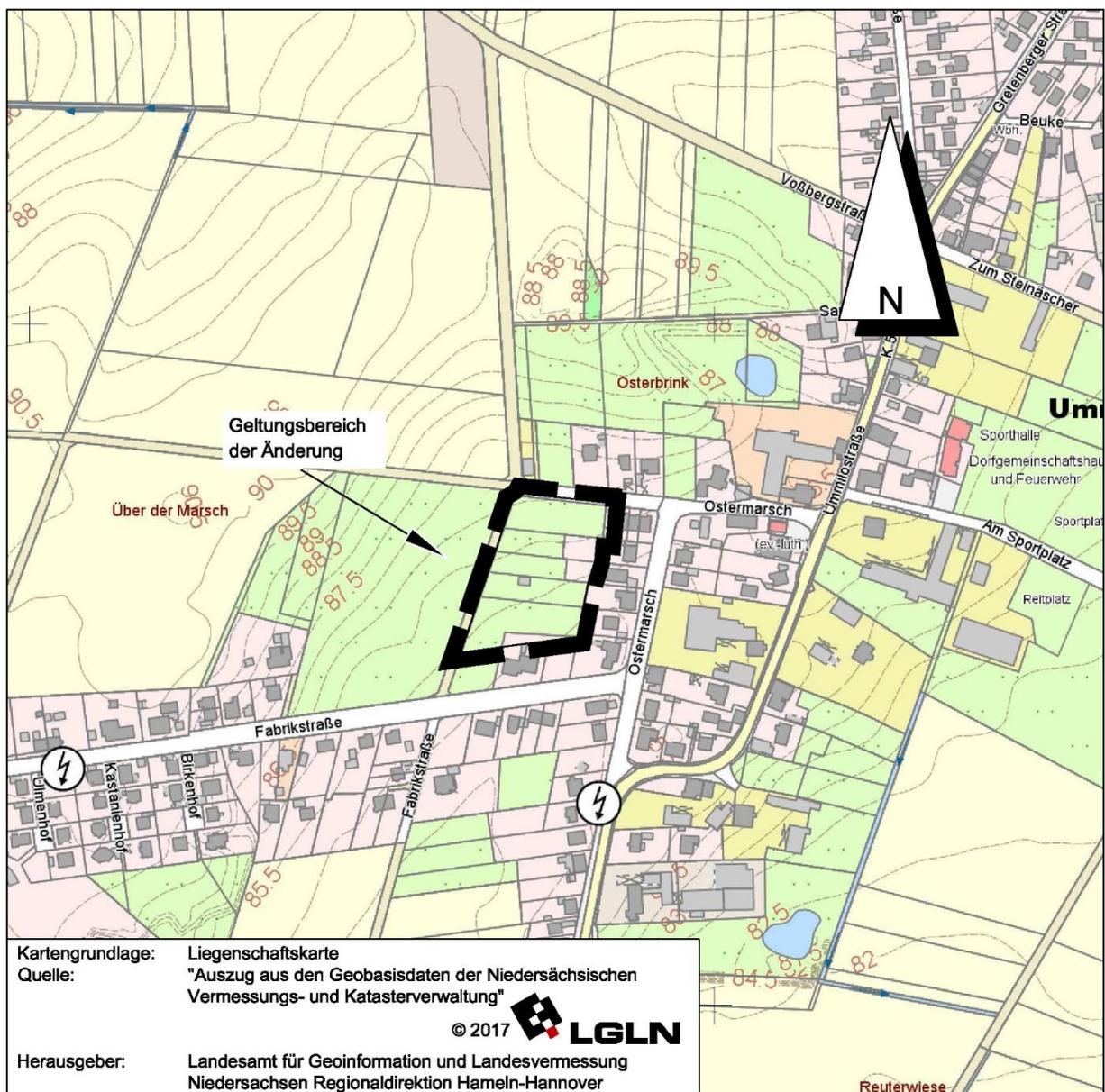
| | | | |
|-------------------|--|--|--|
| Stand der Planung | gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB | | |
| 19.5.2017 | | | |

GEMEINDE ALGERMISSEN

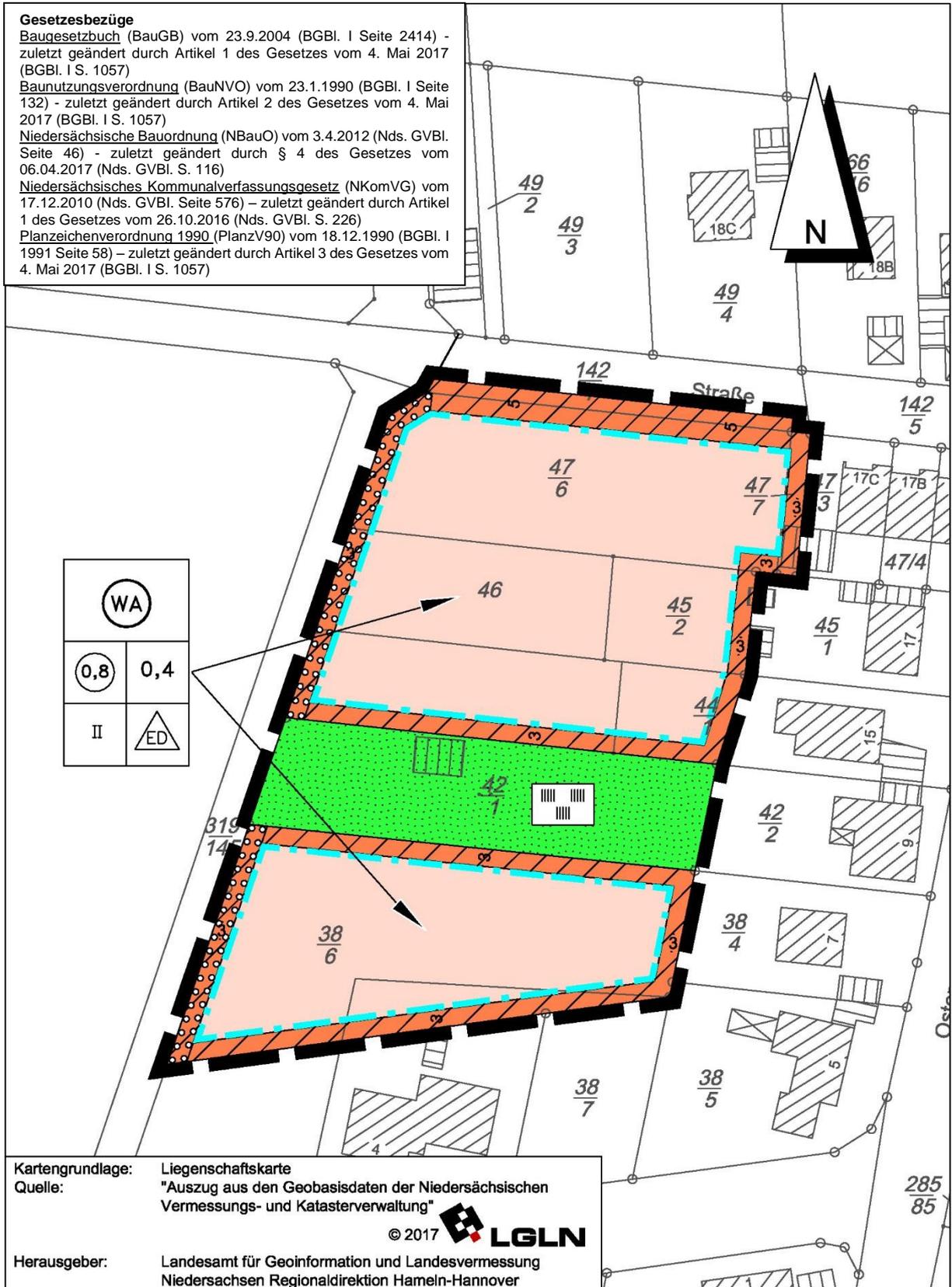
ORTSTEIL UMMELN

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT NR. 9 „OSTERMARSCH - WEST II“

1. ÄNDERUNG (GEMÄß § 13A BAUGB)



Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschrift Nr. 9 „Ostermarsch - West II“, 1. Änderung 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)

0,8

Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,4

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II

als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



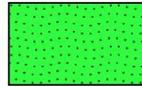
offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig



Baugrenze

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



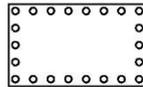
Weideland, privat

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)

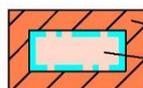


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN



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



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist bei der Errichtung von Carports, Garagen und auch untergeordneten Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen auf den unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen diesen baulichen Anlagen und der Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten (gemäß § 23 (5) BauNVO).

2. Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Pflanzung aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Art, Menge und Qualität zu ersetzen.

Der Abstand der Pflanzen untereinander muss jeweils 1,5 m betragen.

Bäume sind als Heister, Höhe 150 – 200 cm, und Sträucher als zweimal verpflanzte Gehölze, Höhe 60 – 100 cm, zu pflanzen.

Die Pflanzung ist in Bezug auf erforderliche Pflanzenstückzahlen zu 97 % mit Sträuchern und zu 3 % mit Bäumen 1. und 2. Größenordnung auszustatten.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit Ausnahme von transparenten Einfriedungen und einer maximal 3,5 m breiten Zufahrt je Grundstück die Anlage von Garagen, Carports und Nebenanlagen unzulässig.

(gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB, §§ 12 (6), 14 (1) BauNVO)

3. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind je Wohngrundstück zwei höherwachsende standortheimischer Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm einschließlich Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

4. Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in den Baugebieten und Verkehrsflächen dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb der Baugebiete durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen. Anpflanzungen auf Verkehrsflächen sind durch die Gemeinde Algermissen spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr. 9 „Ostermarsch - West II“, 1. Änderung, im Ortsteil Ummeln der Gemeinde Algermissen.

§ 2 Dachneigung

Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 10° - 45° zulässig. Untergeordnete Dachaufbauten, mit einer Länge von bis zu 20 % der Gesamtdachlänge, Terrassen- und Eingangsüberdachungen, Gartenhäuser und Wintergärten sind hiervon ausgenommen. Nebenanlagen, Carports und Garagen sind nur ausgenommen, wenn sie ein begrüntes Dach aufweisen.

§ 3 Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den in § 2 dieser Örtlichen Bauvorschrift festgelegten Dachneigungen entspricht, auch wenn sie baugenehmigungsfrei ist, sowie die nicht dem in § 3 dieser Örtlichen Bauvorschrift festgelegten Verbot von Freileitungen entspricht.

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

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), des § 84 der Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) 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 Algermissen diesen Bebauungsplan Ummeln Nr. 9, 1. Änderung gemäß § 13 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Algermissen, den

Siegel

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung gemäß § 13a BauGB des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht am

Algermissen, den

Siegel

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Ummeln Flur: 3

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



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 (L4-44/2017 vom 31.03..2017).

Hildesheim, den

LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Hildesheim

Siegel

.....
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung gemäß § 13a BauGB des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im März 2017

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

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 1. 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 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes und Begründung hat vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Algermissen, den

Siegel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

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

Algermissen, den

Siegel

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung gemäß § 13a BauGB des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, gemäß § 13a BauGB ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Algermissen, 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 der 1. 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 1. Änderung gemäß § 13a BauGB des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Algermissen, den

Siegel

Bürgermeister

Begründung

1. Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Algermissen hat die Aufstellung der 1. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 9 „Ostermarsch - West II“ im Ortsteil Ummeln beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 1. Änderung befindet sich am südwestlichen Ortsrand Ummelns nördlich der Fabrikstraße und westlich der Straße „Ostermarsch“. Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit 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 Gemeinde Algermissen stellt innerhalb seiner 18. Änderung den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar. Er ist durch die Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzt in seiner Ursprungsfassung Allgemeine Wohngebiete fest, die bei einer Grund- und Geschossflächenzahl von jeweils 0,3 mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden können. Die Anzahl der Wohnungen je Einzel- bzw. Doppelhaus ist begrenzt. Ein fünf Meter breiter Pflanzstreifen ist entlang der Westgrenze des Änderungsbereichs vorgesehen.

Innerhalb einer Örtlichen Bauvorschrift sind grundsätzlich Dachneigungen zwischen 30° und 45° vorgeschrieben; Freileitungen sind ausgeschlossen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Hierzu wird auf den grünordnerischen Fachbeitrag verwiesen, der durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, erarbeitet wurde, und der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt ist.

Bebauungsplan Nr. 9 „Ostermarsch - West II“, M 1 : 1.000



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es, die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der beiden betroffenen Wohngebiete zu erweitern. Für das nördliche Allgemeine Wohngebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes wird dies so nicht vorgesehen, weil hier kein entsprechender Bedarf erkannt wird. Außerdem stellt dieses Gebiet an zwei Seiten den zukünftigen Ortsrand dar, so dass eine intensivere Bebaubarkeit hier nicht angemessen ist.

In diesem Zusammenhang soll hier zukünftig eine maximal zweigeschossige Bebauung mit erhöhter Grund- und Geschossflächenzahl bei einem erweiterten Bereich zulässiger Dachneigungen ermöglicht werden. Die Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten wird aufgehoben. Der Pflanzstreifen im Westen des Änderungsbereiches wird schmaler.

Die sich daraus ergebenden erhöhten Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft werden in dem beiliegenden grünordnerischen Fachbeitrag, der als gesonderter Teil dieser Begründung zu verstehen ist, bewertet und entsprechend berücksichtigt.

Die Verkehrsfläche im Norden ist verkleinert worden; die katastermäßig abgetrennte Fläche kann dem Allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen werden.

Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete.

Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Ziele des Artenschutzes, Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten.

Die Bebauungsplanänderung kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sonstige zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch diese Änderung nicht betroffen und gelten weiterhin unverändert.

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.

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 und Örtliche Bauvorschrift Nr. 9

„Ostermarsch – West II“

vom bis einschließlich

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

Algermissen, den

Siegel

Bürgermeister