BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13 BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
28.2.2005			URSCHRIFT

GEMEINE ALGERMISSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 8 „HINTER DER FABRIKSTRASSE“ 1. ÄNDERUNG (VEREINFACHT)

BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

Bebauungsplan Nr. 8 „Hinter der Fabrikstraße“, 1. Änderung (vereinfacht)

Textliche Festsetzung

Die Textliche Festsetzung Nr. 4 des Bebauungsplanes wird wie folgt gefasst:
Gemäß § 22 (2) BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach dürfen Gebäude nur mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser mit einer maximalen Länge von 18 m und als Doppelhäuser mit einer maximalen Länge von 23 m errichtet werden.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 8 „Hinter der Fabrikstraße", 1. Änderung (vereinfacht), bestehend aus der vorstehenden textlichen Festsetzung, als Satzung beschlossen.

Algermissen, den 30.08.2005

Siegel

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der ~~Rat~~/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.3.05 die Aufstellung der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes beschlossen. Der ~~Aufstellungsbeschluss/~~Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.

Algermissen, den 30.08.2005

Siegel

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / VP

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S.187, in der zuletzt geltenden Fassung).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). 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.

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Oktober 2004

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

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Algermissen, den

Siegel

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes und der 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 öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes und der 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.

Algermissen, den

Bürgermeister

Vereinfachte Änderung

Der ~~Rat~~/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.3.05 dem Entwurf der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.3.05 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Planentwurf mit Begründung hat gemäß § 13 (2) Nr. 2 i.V. mit § 3 (2) BauGB vom 7.4.05 bis einschließlich 9.5.05 öffentlich ausgelegen.

Algermissen, den 30.08.05

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan, 1. Änderung (vereinfacht), ~~nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB~~ in seiner Sitzung am 29.08.05 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Algermissen, den 30.08.05

Siegel

Bürgermeister

Genehmigung

Der Bebauungsplan, 1. Änderung (vereinfacht), ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am zur Genehmigung eingereicht worden.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung (vereinfacht), 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, 1. Änderung (vereinfacht), hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Algermissen, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

~~Die Erteilung der Genehmigung~~/Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.08.05 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist damit am 31.08.05 rechtsverbindlich geworden.

Algermissen, den 19.09.2005

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. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

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

Algermissen, den

Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

1. Aufstellung der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Algermissen hat die Aufstellung der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 8 „Hinter der Fabrikstraße“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Westen des Ortsteils Ummeln. Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan Gemeinde Algermissen weist in seiner Ursprungsfassung für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes entlang der Fabrikstraße ein Dorfgebiet mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,5 aus. Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Erweiterung des Dorfgebietes nach Westen und Süden vorgenommen sowie südlich angrenzend eine Grünfläche für eine Park-/Gartenanlage dargestellt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan in der Fassung seiner bislang für den vorliegenden Änderungsbereich gültigen Fassung setze unter anderem eine Gebäudelängenbegrenzung von 15 m für Einzelhäuser und 20 m für Doppelhäuser fest.

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Planbereich ist bereits weitgehend bebaut. Die Freibereiche werden gärtnerisch genutzt. Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hildesheim stellt keinen wichtigen Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften oder für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft fest. Besondere Maßnahmen und Entwicklungen sind nicht vorgesehen.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Die bislang festgesetzte Gebäudelängenbegrenzung von 15 m für Einzelhäuser und 20 m für Doppelhäuser wird im Nachhinein als zu knapp bemessen beurteilt. Um Bauherren nicht zu sehr einzuschränken, soll eine Erhöhung dieser Maßzahlen vorgenommen werden. Allerdings soll von dem grundsätzlichen Ziel nicht abgewichen werden, nach dem die Gebäude das in der offenen Bauweise grundsätzlich zulässige Maß von 50 m Länge nicht erreichen können sollen, weil dies der Lage des Baugebietes und der Umgebung, insbesondere auch den vorhandenen Gebäuden in der Nachbarschaft, nicht angemessen wäre. Die vorgenommenen Maßerhöhungen lassen aber dieses Ziel grundsätzlich unberührt.

Ein zusätzlicher Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft wird durch die vorliegende Planänderung nicht ermöglicht, da das festgesetzte Maß baulichen Nutzung nicht erhöht wird. Durch die vereinfachte Änderung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten. Eine Umweltprüfung wird somit gemäß § 13 (3) BauGB nicht durchgeführt; ein Umweltbericht ist dementsprechend in der Begründung nicht enthalten.

3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch diese Änderung nicht betroffen.

4. Zur Verwirklichung der 1. Änderung (vereinfacht) zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt

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.

4.4 Der Gemeinde entstehende Kosten

Der Gemeinde Algermissen entstehen durch die Inanspruchnahme dieser Planänderung keine städtebaulich begründeten Kosten.

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

„Hinter der Fabrikstraße"

vom 7.4.05 bis einschließlich 9.5.05

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

Algermissen, den 30.8.05

Bürgermeister

Gemeinde Algermissen
Landkreis Hildesheim