

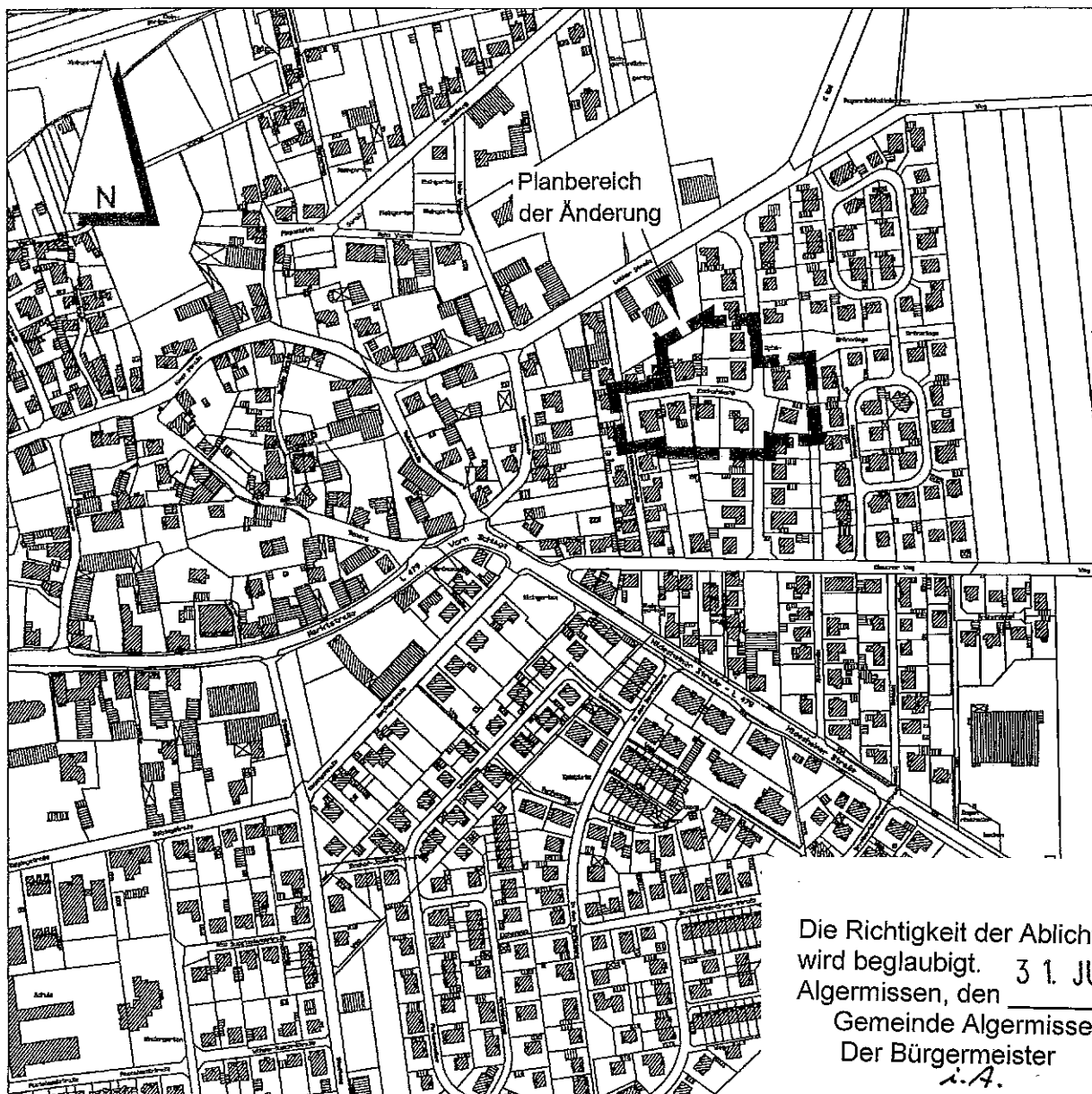
URSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 13, 3 (2), 4 (2) BauGB	erneut gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
23.6.2009			

GEMEINDE ALGERMISSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 „BISCHOFSKAMP“ 4. ÄNDERUNG




Die Richtigkeit der Ablichtung
wird beglaubigt. 3 1. JULI 2009
Algermissen, den _____
Gemeinde Algermissen
Der Bürgermeister
i.A.



ZEICHENERKLÄRUNG

DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 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)

0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse


 zwingend


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

 Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)


 Straßenverkehrsflächen


 Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung


 Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

 Öffentliche Parkfläche

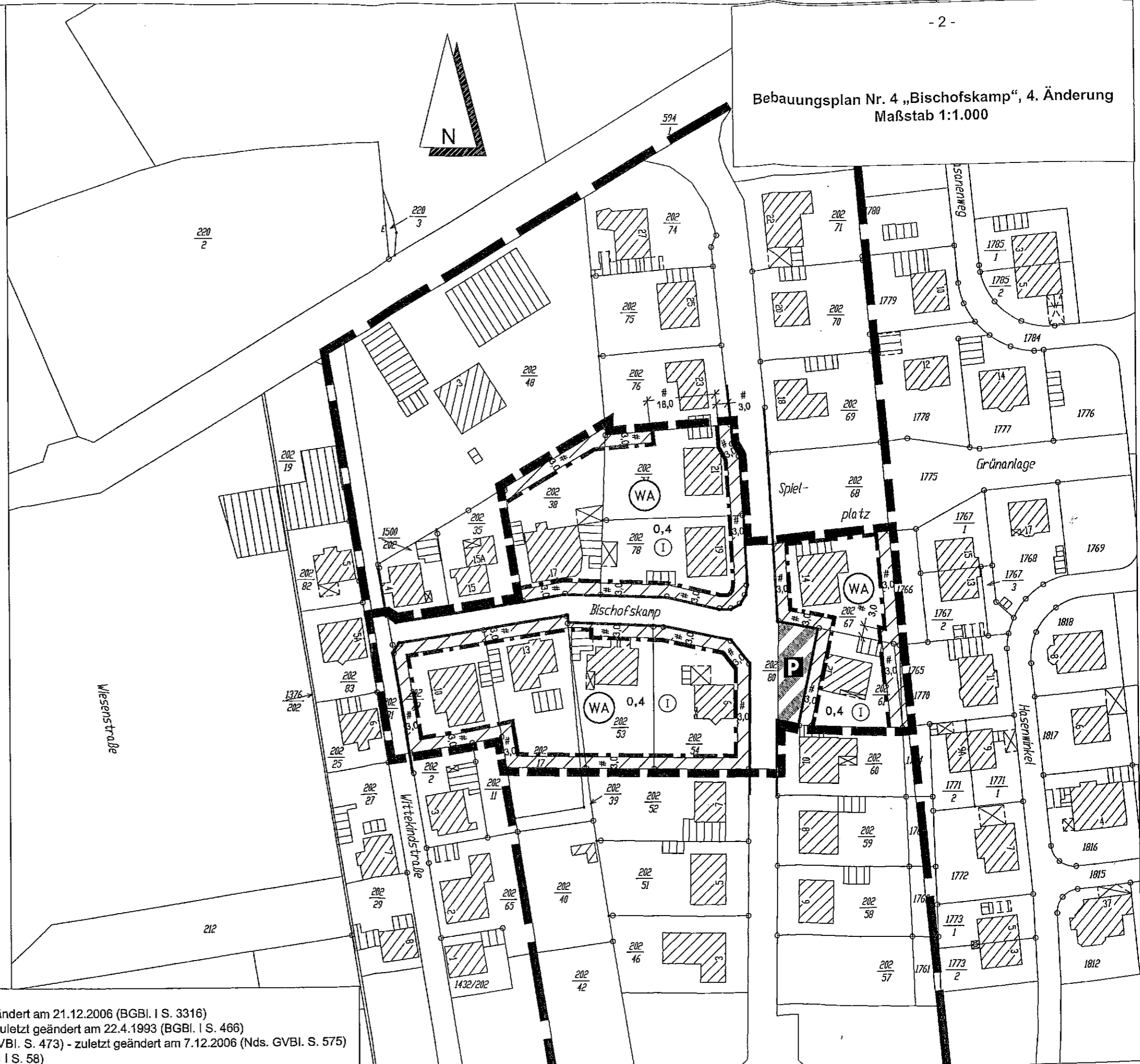
SONSTIGE PLANZEICHEN

 Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

 nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

Bebauungsplan Nr. 4 „Bischofskamp“, 4. Änderung Maßstab 1:1.000



Gesetzesbezüge:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) - zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) - zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473) - zuletzt geändert am 7.12.2006 (Nds. GVBl. S. 575)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Präambel

des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 2004 (BGBl. I S. 2414) und das § 40 der Nds. Gemeindeordnung vom 06.2006 (Nds. GVBl. S. 473) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 4, 4. Änderung, bestehend aus der vorstehenden Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Algermissen, den 23.07.09
 Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 8.12.2008 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Algermissen, den 23.07.09
 Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte - ALK / L 4-313/08
Landkreis: Hildesheim
Gemarkung: Algermissen
Flur: 1



Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Verwertung für nicht eigene oder gewerbliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.8.2008).

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.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Hildesheim
- Katasteramt Hildesheim
Hildesheim, den 24.06.09
 Planverfasser

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
Hannover im August 2008

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

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes mit 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 12.12.2008 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 22.12.2008 bis 22.1.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Algermissen, den 23.07.09
 Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.3.2009 dem geänderten Entwurf der 4. 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 31.3.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 8.4.2009 bis 8.5.2009 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 23.07.09
 Bürgermeister

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

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

Algermissen, den
Siegel
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan, 4. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.6.2009 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Algermissen, den 23.07.09
 Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.07.09 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 4. Änderung, ist damit am 01.07.09 rechtsverbindlich geworden.

Algermissen, den 23.07.09
 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 der 4. 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 4. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Algermissen, den
Siegel
Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 4 „Bischofskamp“, 4. Änderung

1. Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Algermissen hat die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Bischofskamp“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Osten des Kernortes Algermissen um den in Westost-Richtung verlaufenden Teil der Straße „Bischofskamp“. Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Algermissen weist für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung im Norden ein Dorfgebiet mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,5 sowie im Süden eine Wohnbaufläche aus. Er ist in seinen Grundzügen somit von der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

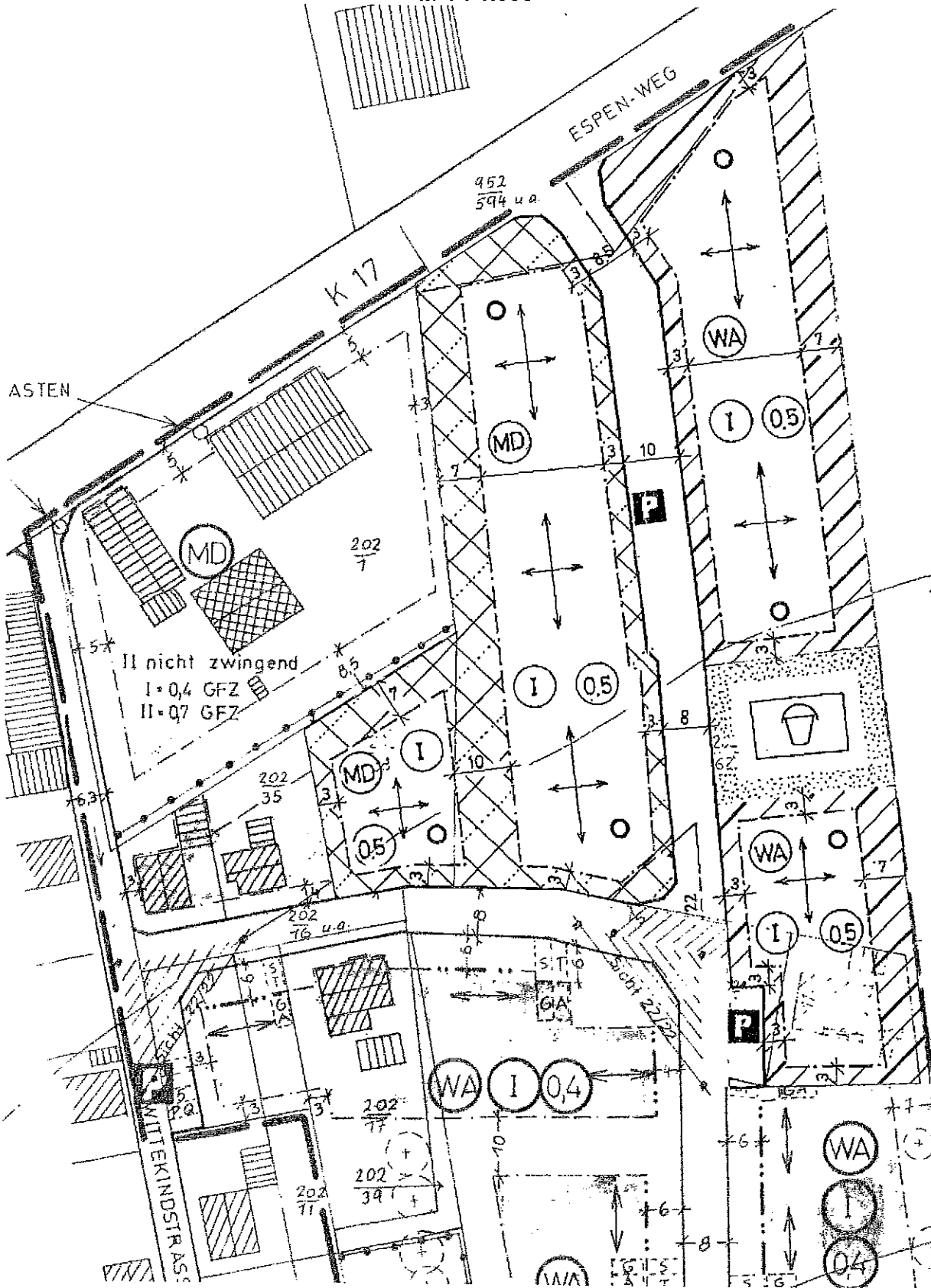
In der bislang für den Geltungsbereich der 4. Änderung gültigen Fassung des Bebauungsplanes, die zum Teil aus der Ursprungsfassung, zum Teil aus der 1. Änderung besteht, war im Südwesten der hier anstehenden 4. Änderung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das bei einer Geschossflächenzahl von 0,4 eingeschossig bebaut werden darf. Die überbaubaren Flächen sind entlang der Straßen mit einem relativ großen Abstand zu ihnen durch Baulinien bestimmt; die Firstrichtung von Gebäuden ist festgesetzt. Weiterhin sind Flächen für Garagen ausgewiesen.

In der zentralen Straßeneinmündung ist ein so genanntes Sichtdreieck vorgesehen.

Nordwestlich dieser Einmündung ist ein Dorfgebiet festgesetzt, das in offener Bauweise bei einer Geschossflächenzahl von 0,5 ebenfalls eingeschossig und ebenfalls unter Vorgabe der Firstrichtung zu bebauen ist. Hier sind allerdings keine Baulinien vorgesehen, an die zwingend herangebaut werden muß, sondern lediglich Baugrenzen, bis zu denen herangebaut werden kann.

Dieselbe Ausnutzbarkeit ist für das Allgemeine Wohngebiet östlich der Straße vorgesehen. weiterhin ist hier eine Fläche für einen Parkplatz festgesetzt, die nicht der tatsächlich vorhandenen Fläche entspricht.

Ausschnitt des Bebauungsplanes Nr. 4 „Bischofskamp“ mit eingearbeiteter 1. Änderung
M 1 : 1.000



Für die nordwestlichen und östlichen Baugebiete ist innerhalb der 1. Änderung textlich bestimmt, dass mindestens ein Stellplatz je Wohneinheit einzurichten ist, dass vor Garagentoren mindestens 6 m ebene Standfläche einzuhalten ist und dass vorhandene Bäume und Sträucher, „soweit irgend möglich“ zu erhalten sind. Je Baugrundstücke bzw. je 500 m² Freifläche „sollte ...“, wenn nicht vorhanden, mindestens ein hoch werdender Laubbaum angepflanzt und erhalten werden.“

Die 2. und 3. Änderung betrifft jeweils den Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung nicht.

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Änderungsbereich befindet sich inmitten der bebauten Ortslage Algermissens. Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hildesheim stellt dementsprechend 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 im Nordwesten vorgesehenen Dorfgebiete werden wieder in Wohngebiete geändert, so wie sie vor der 1. Änderung des Bebauungsplanes bestanden und wie es der tatsächlichen Nutzung entspricht.

als Maß der baulichen Nutzung wird nunmehr eine Grundflächenzahl vom 0,4 festgesetzt; eine Geschossflächenzahl ist bei eingeschossiger Bauweise nicht mehr erforderlich, da Flächen in anderen als in Vollgeschossen im Rahmen der Niedersächsischen Bauordnung auch ohnedies zulässig sind und nicht mehr berücksichtigt werden müssen.

Die Bebaubarkeit der hier überplanten Grundstücke wird durch relativ eng gefasste überbaubare Flächen in Verbindung mit den festgesetzten Baulinien aus heutiger Sicht so weit eingeschränkt, dass nunmehr eine Änderung erfolgen soll. Weiterhin wurden Flächen für Garagen und Stellplätze bestimmt, die ebenfalls aus heutiger Sicht nicht unbedingt an bestimmten Stellen vorgegeben werden müssen. Das Gleiche trifft für die festgesetzten Stellungen baulicher Anlagen zu. Nachdem östlich des Änderungsbereiches Bauabstände von 3 m zugelassen wurden, wird keine Veranlassung mehr gesehen, hier Abstände von 10 m und mehr zu erzwingen.

Die Parkplatzfläche wird an ihren tatsächlichen Bestand angepasst. Die so genannten Sichtdreiecksflächen werden nicht mehr berücksichtigt, da für sie im Bereich von Gemeindestraßen kein Erfordernis besteht.

An der im Ursprungsplan enthaltenen unbestimmten Anpflanzungsvorschrift wird nicht festgehalten. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze und die Länge von Standplätzen vor Garagen sind auf allgemeiner Rechtsgrundlage ausreichend bestimmt, so dass eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht mehr erforderlich ist.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass eine zusätzlich zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB erreichen würde, festgesetzt wird. Eingriffe, die durch die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht werden, waren im Ausmaß bereits vor der Änderung zulässig. Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Ziele des Artenschutzes bzw. Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten.

Die Änderung 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 Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch diese Änderung nicht betroffen.

Zur Verwirklichung der 4. Änderung 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.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

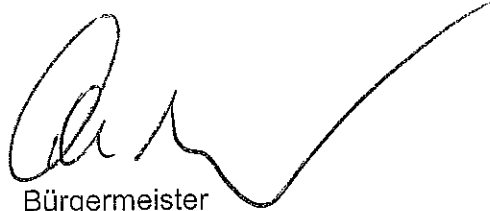
„Bischofskamp“

vom bis einschließlich

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

Algermissen, den 23.07.08




Bürgermeister