

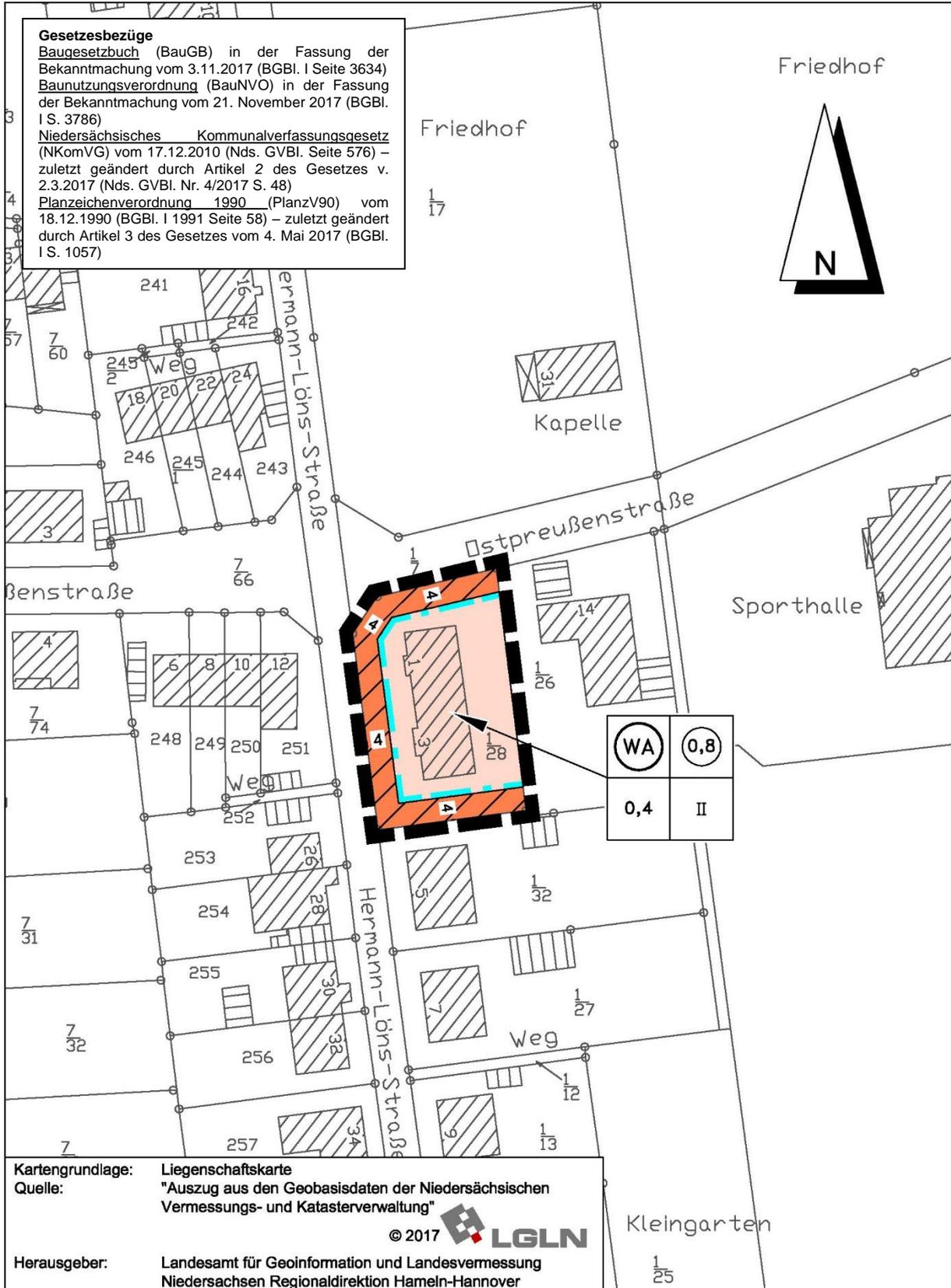
# BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß §§ 13a i.V.m. 3 (2), 4 (2) BauGB		
14.3.2018			

## GEMEINDE ALGERMISSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1B „SÜD - NEU“, 6. ÄNDERUNG



### Bebauungsplan Nr. 1B „Süd - Neu“, 6. Änderung, M 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)

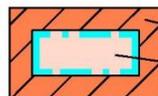


Baugrenze

### SONSTIGE PLANZEICHEN



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



nicht überbaubare Fläche  
bebaubare Fläche

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Vorhandene Bäume mit einem Mindeststammdurchmesser von 20 cm, 1 m über Boden gemessen, sowie Sträucher mit einer Höhe von mindestens 2 m sind zu erhalten bzw. bei Abgängigkeit oder bei Inanspruchnahme ihrer Standorte für bauliche Zwecke durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25b und a BauGB).
2. Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist mindestens ein hochwertender Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten bzw. bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 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 Algermissen diesen Bebauungsplan Nr. 1B „Süd-Neu“, 6. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und den Textlochen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Algermissen, den

Siegel

Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Algermissen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Algermissen, den

Siegel

Bürgermeister

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Gemarkung: Algermissen Flur: 6  
**Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,**

© 2018



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

Hildesheim, den .....

LGLN, Regionaldirektion Hameln/Hannover, Katasteramt Hildesheim

Siegel

(Unterschrift)

**Planverfasser**

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im März 2018

**BÜRO KELLER**  
Büro für städtebauliche Planung  
30559 Hannover Lothringer Straße 15  
Telefon (0511) 522530 Fax 52 96 82

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 6. 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 6. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Algermissen, den

Siegel

Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Algermissen hat die 6. Änderung des Bebauungsplan 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 6. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes, 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 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 6. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Algermissen, den

Siegel

Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde Algermissen hat dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § Abs. 2 BauGB am beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Algermissen, den

Siegel

Bürgermeister

## Begründung

### 1. Aufstellung der Bebauungsplanänderung

#### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Algermissen hat die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1B „Süd-Neu“ beschlossen.

#### 1.2 Planbereich

Der Planbereich dieser Änderung befindet sich im Kernort Algermissen südöstlich der Kreuzung Ostpreußenstraße / Hermann-Löns-Straße. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

### 2. Planungsvorgaben

#### 2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind durch die Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

#### 2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Algermissen stellt den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung als Wohnbaufläche dar. Die Bebauungsplanänderung kann somit aus ihm entwickelt werden.

#### 2.3 Bebauungsplan

In seiner bisherigen Fassung setzt der Bebauungsplan Nr. 1B, „Süd-Neu“ für den Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet fest, das bei einer Geschossflächenzahl von 0,8 maximal zweigeschossig bebaut werden darf. Die Hauptfirstrichtung wird parallel zur Hermanns-Löns-Straße festgesetzt. Vorhandene Bäume sind als zu erhalten; weitere Bäume als anzupflanzen bestimmt. Im Nordwesten des Änderungsbereiches ist für den Straßenkreuzungsbereich ein so genanntes Sichtdreieck zu beachten.

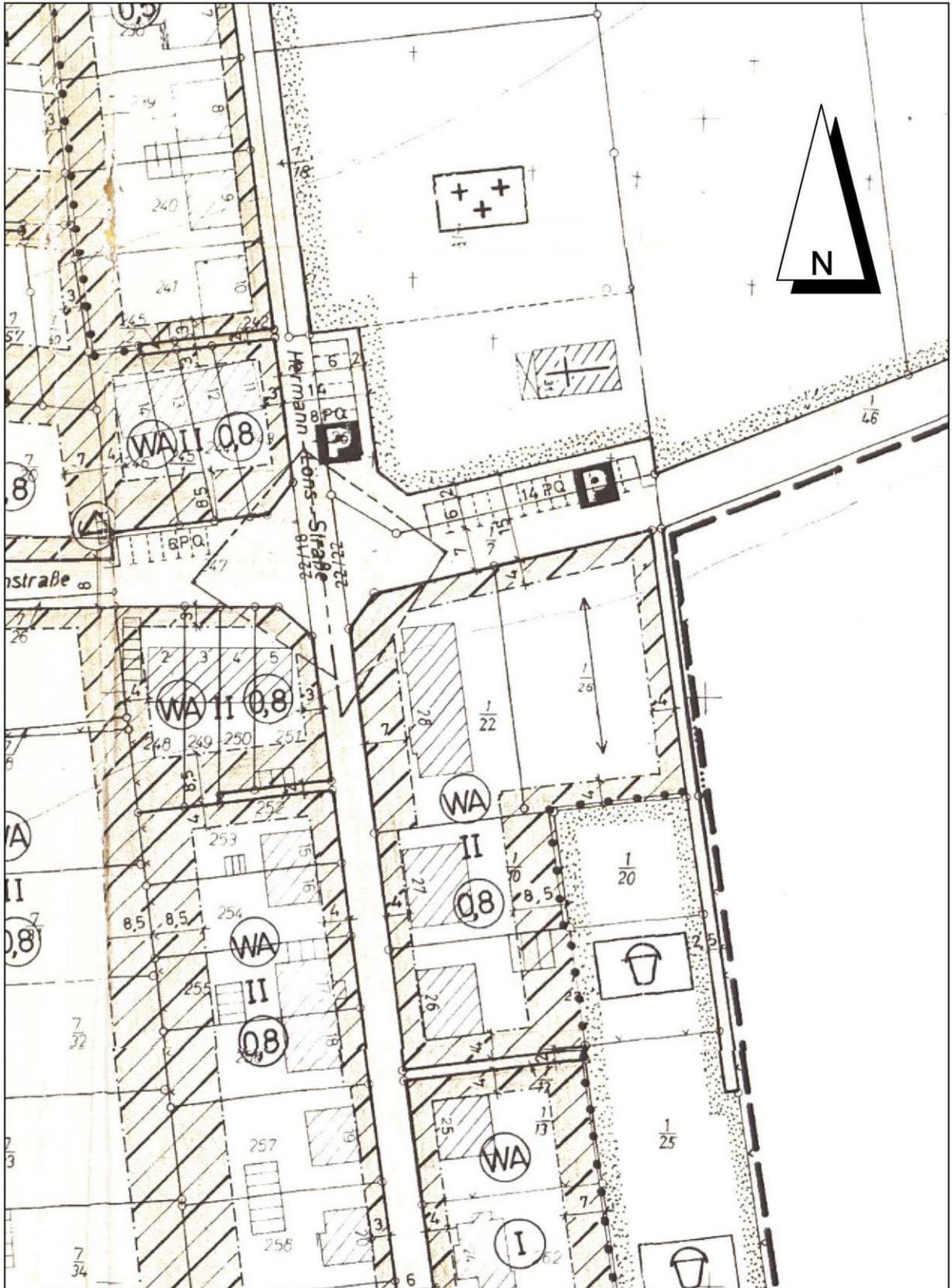
Die bisherigen Änderungen betreffen nicht den Geltungsbereich der hier vorliegenden 6. Änderung.

Im Folgenden wird ein Ausschnitt aus dem ursprünglichen Bebauungsplan im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

#### 2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Es handelt sich hier um einen innerörtlichen Bereich, der bereits baulich genutzt wird. Eine besondere Funktion für Natur und Landschaft erfüllt er innerhalb dieses Gemeindebereiches nicht. Die Freibereiche sind als Grünflächen anzulegen, in denen ein einzelner Baum vorhanden ist.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1B „Süd-Neu“, M. 1 : 1000



### **3. Verbindliche Bauleitplanung**

#### **3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)**

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes soll in einem besonderen Fall die überbaubare Fläche vergrößert werden, um eine bessere Ausnutzbarkeit des betroffenen Grundstücks zu ermöglichen. In den Nachbargrundstücken ist ein Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze von lediglich 4m statt im Änderungsbereich von 7 m vorgesehen, so dass im Sinne einer Gleichbehandlung hier eine Anpassung erfolgen soll.

Da das Maß der baulichen Nutzung dabei nicht verändert, sondern lediglich durch die Aufnahme einer Grundflächenzahl ergänzt wird, bleibt die zulässige Baumasse gleich. Lediglich die Verteilbarkeit dieser Baumasse wird erweitert.

An der Festlegung der Hauptforstrichtung wird nicht festgehalten, weil für eine solche Einschränkung der Baufreiheit keine Notwendigkeit mehr gesehen wird.

Das so genannte Sichtdreieck wird aus der Planung genommen, weil es heute innerhalb von Gemeindestraßen nicht mehr als notwendig beurteilt wird.

Die Festsetzungen hinsichtlich des Erhalts und der Neuanpflanzung von Bäumen wird aus dem Ursprungsplan übernommen. Anlass für eine Änderung besteht in dieser Hinsicht nicht.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass in der Summe eine zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Satz 2 BauGB überschreiten würde, festgesetzt wird. 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.

### **4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen**

#### **4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen**

Altablagerungen und Bodenkontaminationen, die die geplante Nutzung in Frage stellen könnten, sind innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung nicht bekannt.

#### **4.2 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches ist bereits gesichert.

#### **4.4 Städtebauliche Werte**

Die Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,1005 ha.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1B

„Süd-Neu“

vom bis einschließlich

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

Algermissen, den

Bürgermeister