

Bebauungsplan Nr. 32 „Vorm Schlage“, M 1: 1000

Gesetzesbezüge

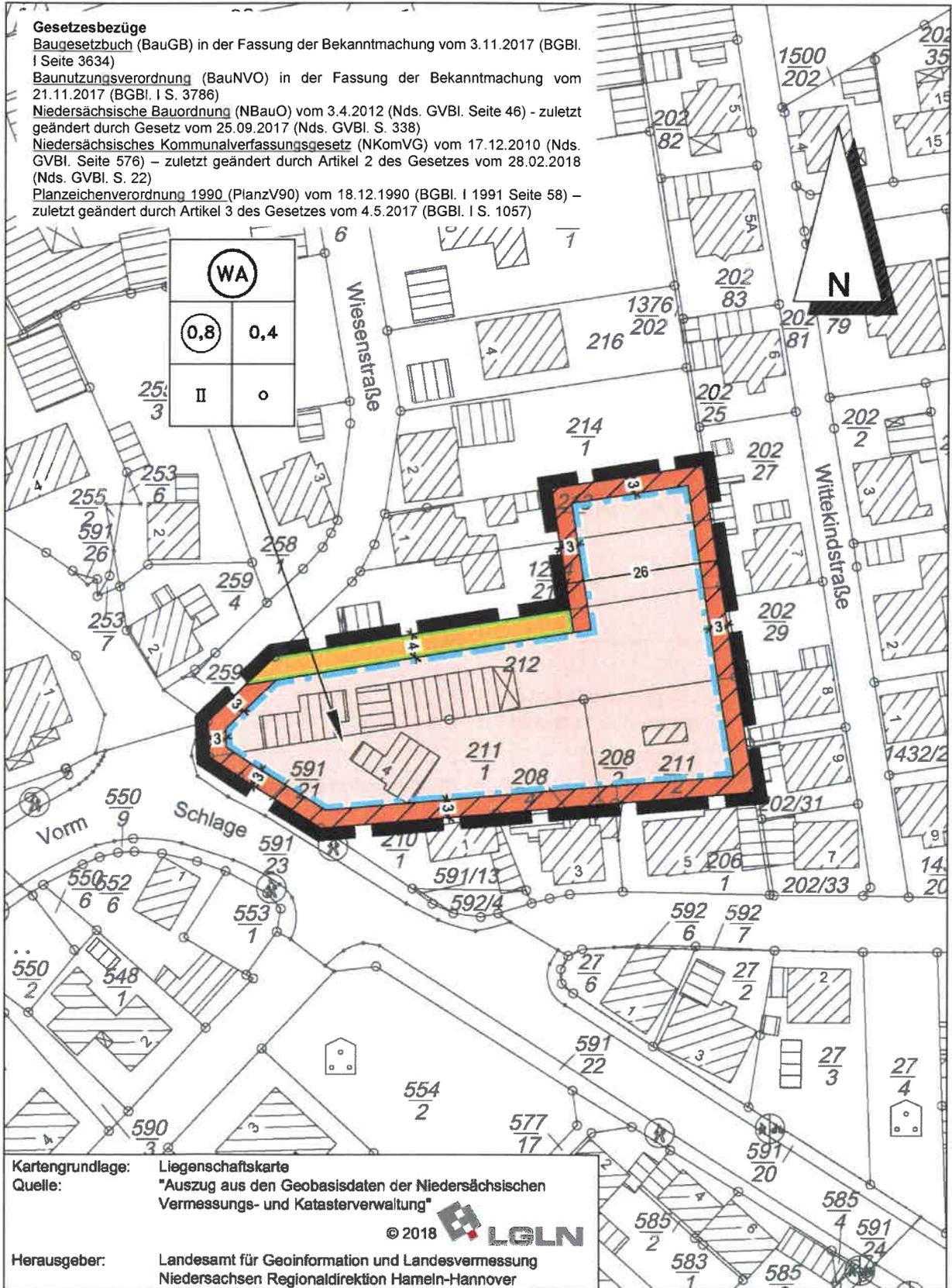
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3.4.2012 (Nds. GVBl. Seite 46) - zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) – zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.02.2018 (Nds. GVBl. S. 22)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58) – zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)



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)



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



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



private Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

SONSTIGE PLANZEICHEN



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



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 32 „Vorm Schlage“ der Gemeinde Algermissen.

§ 2 Einstellplätze

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze (gerundet auf ganze Zahlen) anzulegen.

§ 3 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.

HINWEIS

Im Plangebiet sind Funde und Befunde der Ur- und Frühgeschichte nicht auszuschließen. Es sind die §§ 10, 12.14 NDSchG zu beachten.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634), 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 Nr. 32 „Vorm Schläge“, bestehend aus der Planzeichnung mit Örtlicher Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Algermissen, den 21.12.18
 Siegel
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Algermissen hat in seiner Sitzung am 17.9.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Vorm Schläge“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Algermissen, den 21.12.18
 Siegel
Bürgermeister

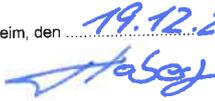
Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Algermissen

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



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.4.2018).

Hildesheim, den 19.12.2018
 Siegel
Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32 „Vorm Schläge“ wurde ausgearbeitet vom

Hannover im April 2018

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lohringer Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 522682

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Algermissen hat in seiner Sitzung am 17.9.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32 „Vorm Schläge“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.9.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32 „Vorm Schläge“ und der Begründung hat vom 26.9.2018 bis 26.10.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Algermissen, den 21.12.18
 Siegel
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde Algermissen hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32 „Vorm Schläge“ und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32 „Vorm Schläge“ und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Algermissen, den
Siegel
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Algermissen hat den Bebauungsplan Nr. 32 „Vorm Schläge“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.12.2018 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Algermissen, den 21.12.18
 Siegel
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 32 „Vorm Schläge“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 32 „Vorm Schläge“ ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Algermissen, den 21.12.18
 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 von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Vorm Schläge“ schriftlich gegenüber der Gemeinde Algermissen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Algermissen, den
Siegel
Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Algermissen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Vorm Schlage“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Osten des Kernorts Algermissen südöstlich der Wiesenstraße. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

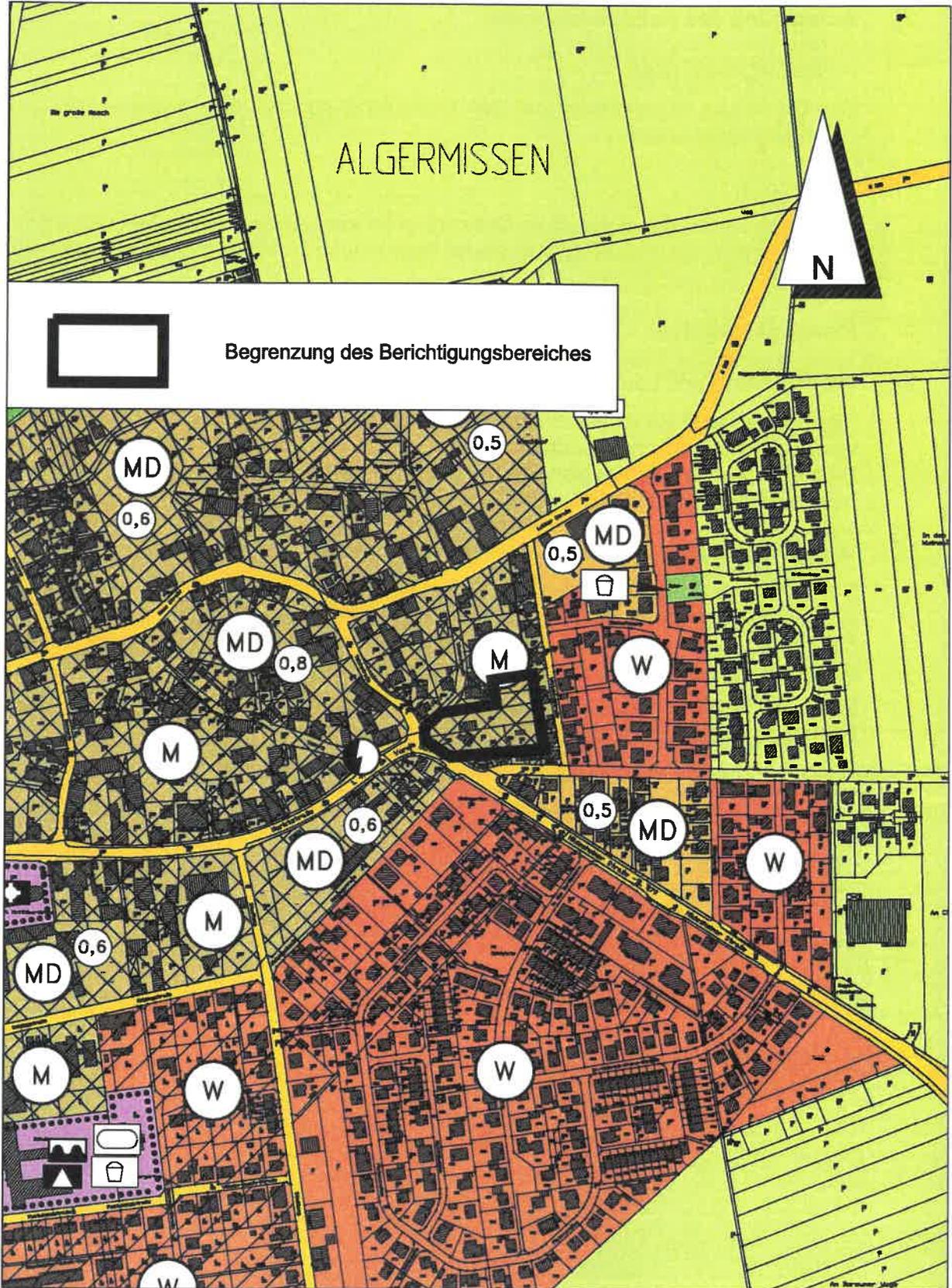
Algermissen wird als Grundzentrum festgelegt, dem die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs zugewiesen ist. Grundlegende Ziele bzw. zeichnerische Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2016 für den Landkreis Hildesheim sind durch den Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes nicht betroffen.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

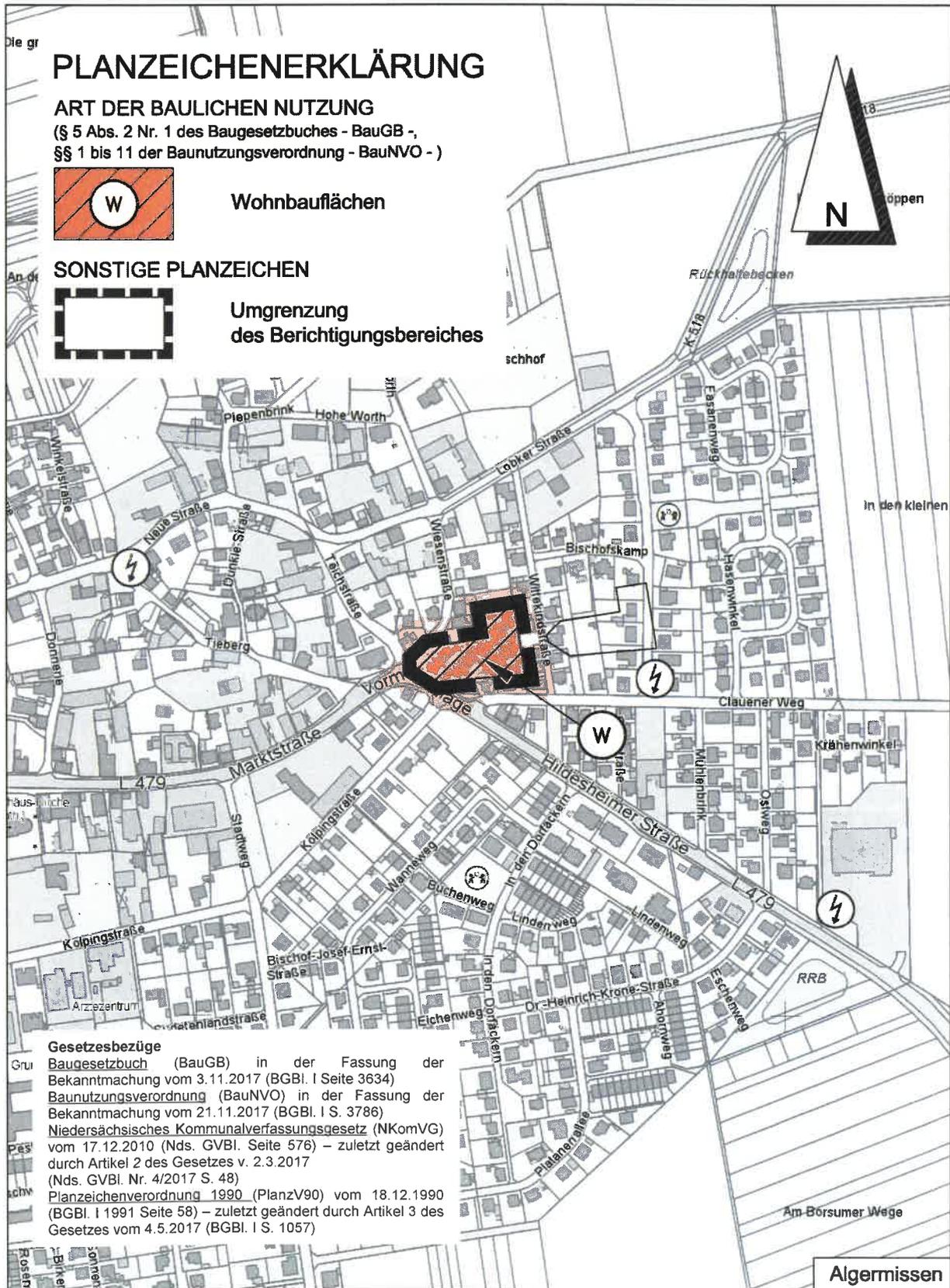
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Algermissen weist in seiner aktuellen Fassung eine gemischte Baufläche aus. Nachdem hier nicht mit einem Bedarf an Baugrundstücken für mischgebietsverträgliche Betriebe gerechnet wird, muss der Flächennutzungsplan durch die Ausweisung einer Wohnbaufläche berichtigt werden.

Ein entsprechender Ausschnitt des ursprünglichen Flächennutzungsplanes sowie seine Berichtigung werden im Folgenden jeweils im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes mit eingearbeiteten bisherigen Änderungen und dem Berichtigungsbereich, M 1 : 5.000



Berichtigung des Flächennutzungsplanes, M 1:5000



2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Planbereich wurde bislang als Tankstelle sowie als Werkstatt genutzt. Die rückwärtigen Flächen sind gärtnerisch angelegt und beinhalten einige wenige Bäume.





3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch den Bebauungsplan soll eine Nachnutzung auch über die Maßgaben des § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) ermöglicht werden, um eine Nachverdichtung auch des rückwärtigen Bereichs zu erreichen.

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

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

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, weil in diesem Bereich entgegen der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan keine Mischung zwischen Gewerbe und Wohnen mehr erwartet wird. Dennoch ist auch auf der Grundlage eines Allgemeinen Wohngebietes eine gewerbliche Nutzung in einem verträglichen Rahmen möglich.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht dem höchstzulässigen Wert gemäß Bau-nutzungsverordnung, so dass eine möglichst flächensparende Bebauung erreicht werden kann.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, weil dies der vorhandenen Nachbarschaft entspricht und so eine städtebauliche Einbindung in die Umgebung erreicht werden kann.

Die Baugrenzen werden großzügig vorgesehen, weil für eine Einschränkung der durch sie bestimmten überbaubaren Fläche kein städtebaulicher Anlass besteht.

3.4 Verkehr

Der Planbereich ist durch die Wiesenstraße ausreichend erschlossen. Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen sind nicht erforderlich. Die rückwärtige Erschließung erfolgt dementsprechend über einen Privatweg.

4. Örtliche Bauvorschrift

Durch die Örtliche Bauvorschrift soll sichergestellt werden, dass in diesem Bereich, in dessen Umfeld kaum öffentliche Parkplätze vorhanden sind, eine ausreichende Anzahl von -Stellplätzen angelegt werden. Dadurch soll eine zusätzliche Belastung des Umfelds mit Parksuchverkehr und parkenden Autos vermieden werden.

5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Aufgrund der Vornutzung durch eine Tankstelle wurden Boden- und Luftuntersuchungen durch die DEKRA Automobil GmbH Industrie, Bau und Immobilien, Hannover, mit Datum 4.8.2017 / 1.3.2018 durchgeführt. Nach den Ergebnissen kann ohne weiteres jede Art von auch sensibler Nachnutzung (z.B. Wohngebiet) vorgesehen werden; eine Gefährdung ist laut Gutachter nicht zu ersehen. Laut Landkreis ist der Rückbau der ehemaligen Tankstelle durch Messungen zu begleiten, die im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen sind.

5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist gesichert. Rückwärtige Flächen können über den Privatweg an die öffentlichen Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen werden.

Der Landkreis Hildesheim weist darauf hin, dass zu allen Baugrundstücken die mehr als 50 m von der öffentlichen Straße entfernt sind, gemäß § 4 NBauO sowie § 1 und 2 DVQ-NBauO i.V.m. der DIN 14090 Zufahrten für Feuerlösch und Rettungsfahrzeuge anzulegen sein müssen. Die Straßen und Wege, die als Feuerwehrezufahrten zu den Baugrundstücken erforderlich sind, müssen mindestens 3,00 m breit sein, eine lichte Höhe von 3,50 m haben und für 16 t-Fahrzeuge befestigt sein. Zur Löschwasserversorgung des Plangebietes müsse für die ausgewiesene Nutzung WA max. 2 Vollgeschosse, GEZ 0,8 im Umkreis von 300 m zu jeder baulichen Anlage für eine Löschzeit von 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (96 m³/h) zur Verfügung gestellt werden. Als Löschwasserentnahmestellen seien in ausreichender Anzahl Löschwasserhydranten anzuordnen. Die baulichen

Anlagen dürfen für den Erstangriff nicht weiter als 80 m von einem Hydranten entfernt sein, Jeder Hydrant muss eine Leistung von mindestens 800 l/min. aufweisen, wobei der Druck im Hydranten nicht unter 1,5 bar fallen darf.

5.4 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von	0,3281 ha
davon sind	
Allgemeine Wohnbaufläche	0,3067 ha
private Verkehrsfläche	0,0214 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 32
„Vorm Schlage“

vom 26.9.2018 bis einschließlich 26.10.2018

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

Algermissen, den 21. 12. 2018



Bürgermeister

