

URSCHRIFT

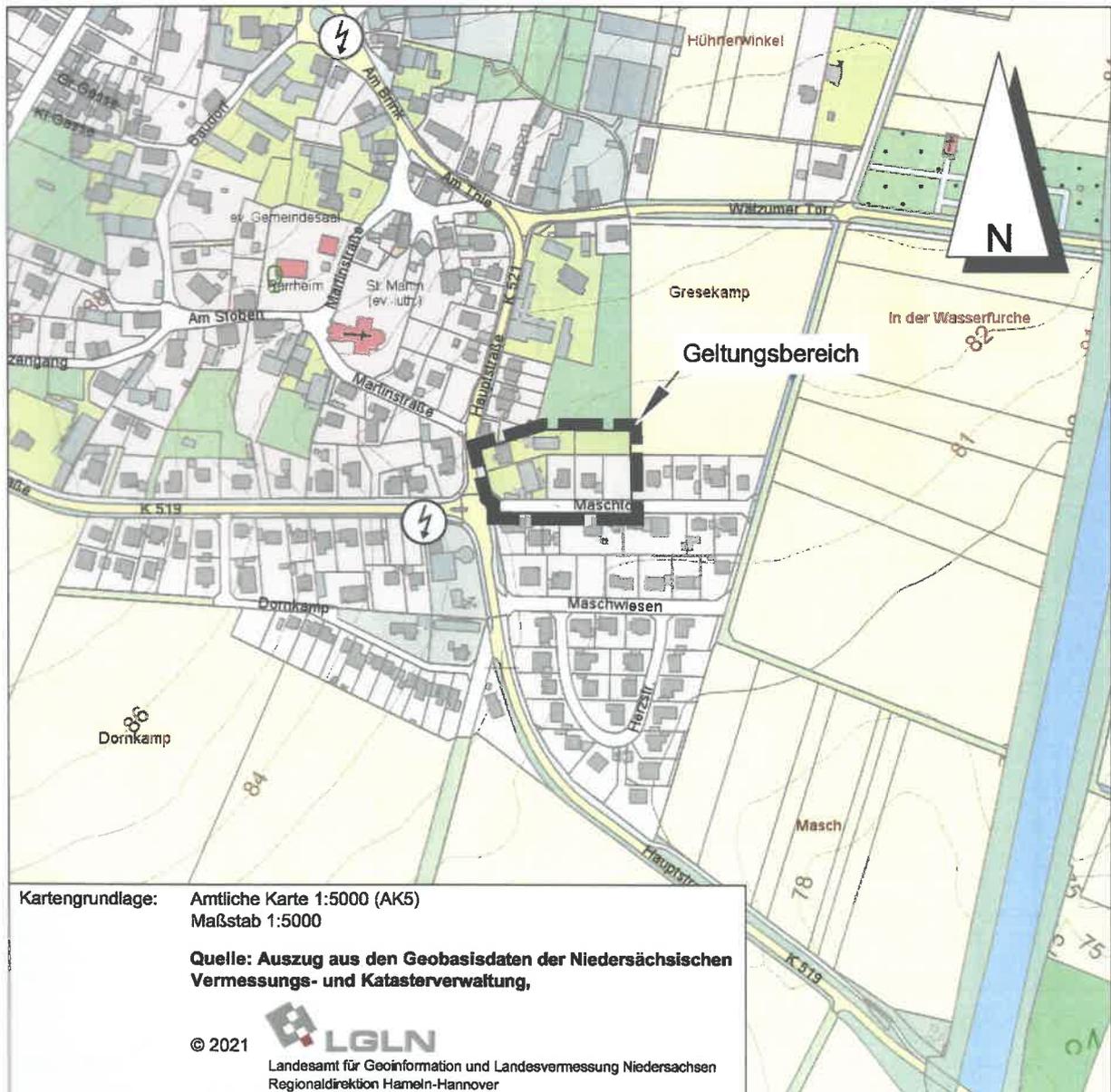
BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
11.5.2021			

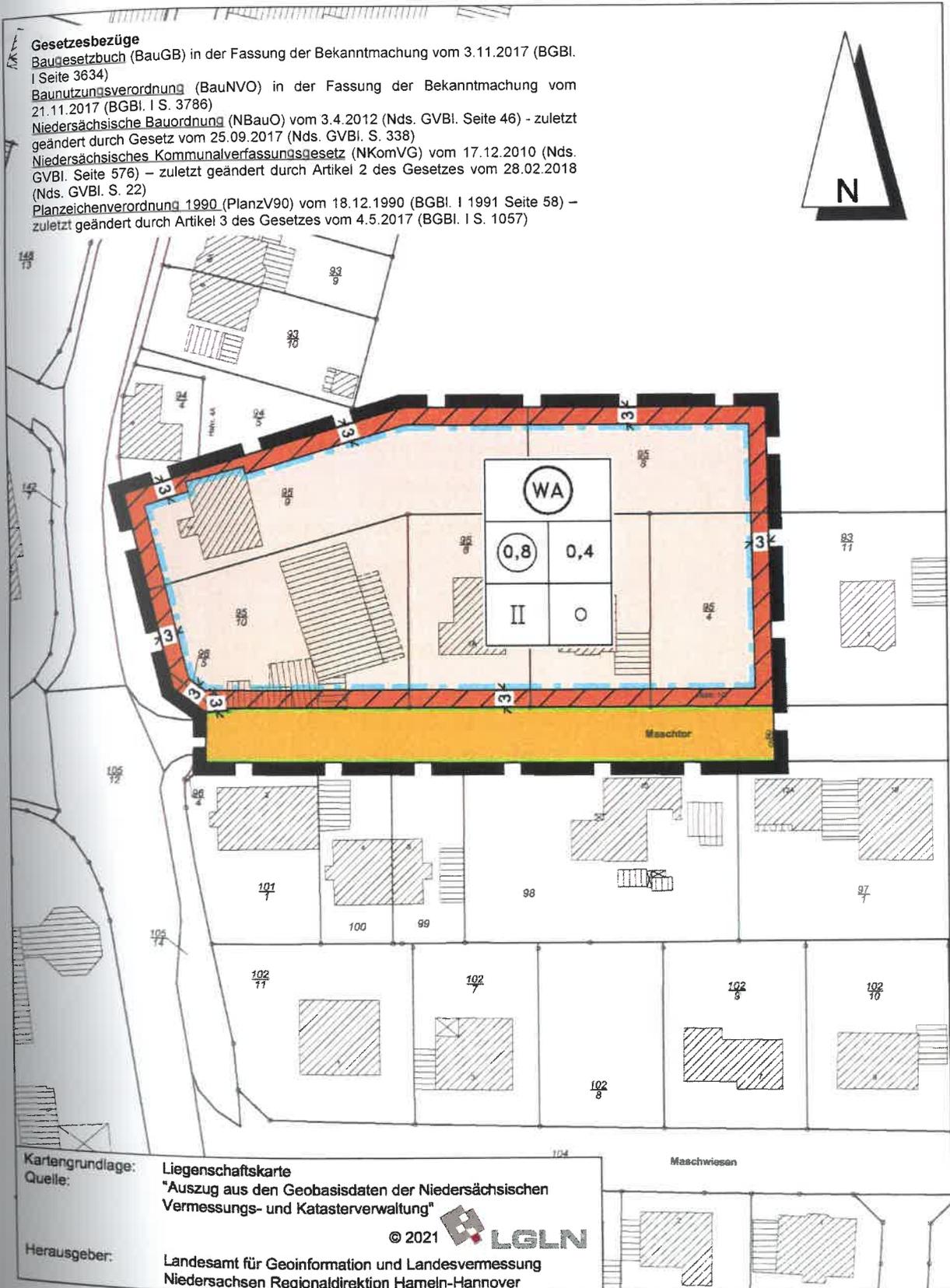
GEMEINDE ALGERMISSEN

OT LÜHNDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 10 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT „MASCHTOR“
MIT BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



Bebauungsplan Nr. 10 „Maschtor“, M 1: 1000



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



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



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

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 gefassten Fassung hat der Rat der Gemeinde Algermissen diesen Bebauungsplan Nr. 10 „Maschtor“, bestehend aus der Planzeichnung mit Ordlicher Bauverschrift, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Algermissen, den 12.07.2021



Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Algermissen hat in seiner Sitzung am 22.3.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Maschtor“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Algermissen, den 12.07.2021



Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Lühnde

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 Januar 2021 / Geschäftsbuchnummer 233601)

Hildesheim, den 09.07.2021



Siegel

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 „Maschtor“ wurde ausgearbeitet vom Hannover im Februar 2021

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

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Algermissen hat in seiner Sitzung am 22.3.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 „Maschtor“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.3.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 „Maschtor“ und der Begründung hat vom 31.3.2021 bis 3.5.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Algermissen, den 12.07.2021



Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde Algermissen hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 „Maschtor“ 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. 10 „Maschtor“ 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. 10 „Maschtor“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.6.2021 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Algermissen, den 12.07.2021



Siegel

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 10 „Maschtor“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.06.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Maschtor“ ist damit am 30.06.2021 rechtsverbindlich geworden.

Algermissen, den 12.07.2021



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. 10 „Maschtor“ 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. 10 „Maschtor“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich in der südöstlichen Ortsmitte der Ortschaft Lühnde nördlich der Straße „Maschtor“. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. **Planungsvorgaben**

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Für die Ortschaft Lühnde der Gemeinde Algermissen werden im Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 (RROP) für den Landkreis Hildesheim keine besonderen Ziele oder Grundsätze festgelegt. Zeichnerisch ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Teil einer Darstellung als „Vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“. Grundlegende Ziele und Grundsätze bzw. zeichnerische Darstellungen des RROP 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 ohne besondere Kennzeichnung mit M, MI oder MD aus. Nachdem hier nicht mit einem Bedarf an Baugrundstücken für mischgebietsverträgliche Betriebe oder landwirtschaftliche Anlagen gerechnet wird, muss der Flächennutzungsplan durch die Ausweisung einer Wohnbaufläche berichtigt werden.

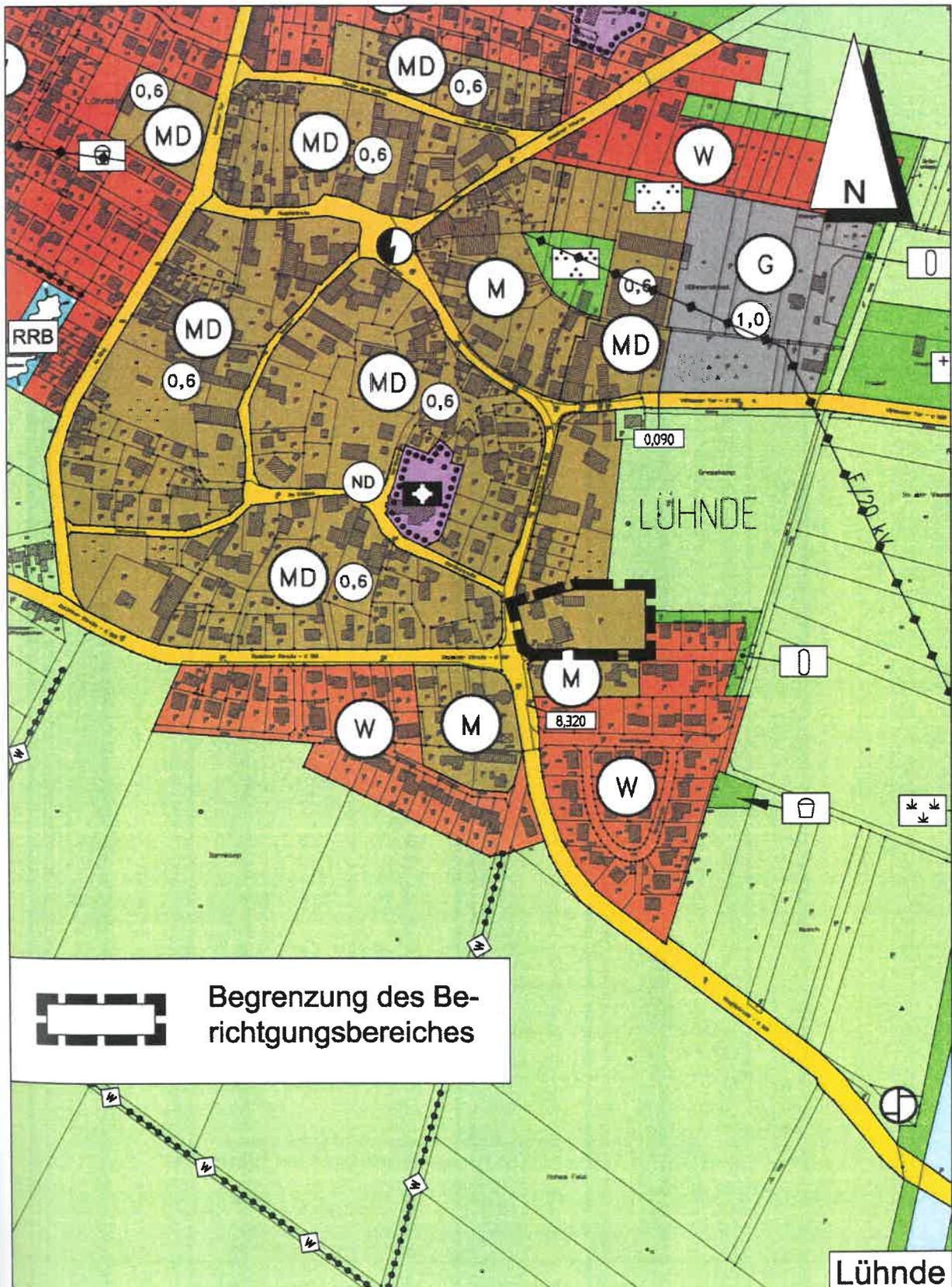
Ein entsprechender Ausschnitt des ursprünglichen Flächennutzungsplanes sowie seine Berichtigung werden im Folgenden jeweils im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Planbereich ist in seinem vorderen Bereich bereits weitgehend mit Wohnhäusern bebaut. Die rückwärtigen Flächen sind gärtnerisch angelegt bzw. stellen sich als Grünland dar und beinhalten einzelne Laubgehölze.

Der Landschaftsplan für den Landkreis Hildesheim stellt hier keinen wichtigen Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften oder für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft dar; besondere Maßnahmen oder Entwicklungen sind hier nicht vorgesehen.

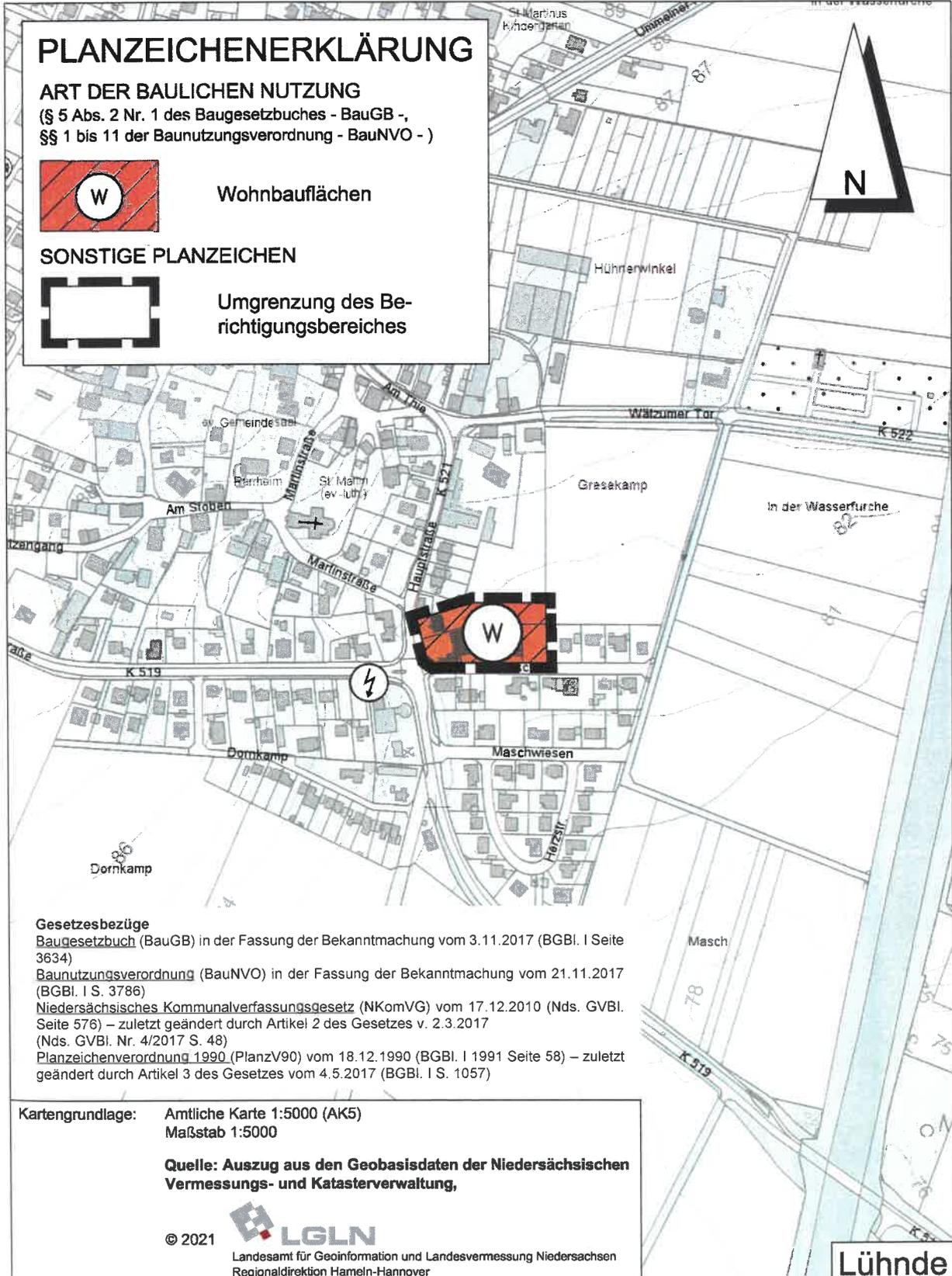
Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes
mit eingearbeiteten bisherigen Änderungen, M 1 : 5.000



Begrenzung des Berichtungsbereiches

Lühnde

Berichtigung des Flächennutzungsplanes, M 1 : 5.000



2.4 Denkmalschutz

Der Landkreis Hildesheim weist darauf hin, dass innerhalb des Plangebietes keine archäologischen Fundstellen bekannt sind. Es sei aber aus archäologischer Sicht festzustellen, dass sich das Plangebiet direkt am südöstlichen Rand des historischen Ortskernes von Löhnde befinde, der auf eine sehr alte Siedlungsgeschichte zurückschauen. In unmittelbarer Nähe liege die ehemalige bedeutende Archidiakonatskirche St. Martin, die vermutlich auf eine fränkische Gründung zurückgehe und damit unterstreiche, dass Löhnde zu den ältesten bekannten Besiedlungen im Kreisgebiet gehören. Im Hochmittelalter war der Ortskern von Löhnde von einer Wallanlage zum Zwecke der Verteidigung umgeben. Daran erinnern die Straßenbezeichnungen wie Bledelner Tor, Bolzumer Tor, Maschtor und Wätzumer Tor.

Ungeachtet der Tatsache, dass das Plangebiet bereits bebaut sei, könne im Zuge einer geplanten Nachverdichtung auf Grund der siedlungstopografisch herausragenden Lage nicht ausgeschlossen werden, dass archäologische Funde und Befunde im Zuge von Erdarbeiten auftreten.

Wer Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen wolle, von der er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, in der die facharchäologische Begleitung jeglicher Erdarbeiten im Plangebiet zu beauftragen sei. Die entsprechenden gesetzlichen Regelungen seien zu beachten. entsprechend.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch den Bebauungsplan soll eine bauliche Nutzung des rückwärtigen Bereichs auch über die Maßgaben des § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) hinaus ermöglicht werden, um eine Nachverdichtung in diesem Bereich Löhndes zu ermöglichen.

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.

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 Straße „Maschtor“ ausreichend erschlossen. Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen sind nicht erforderlich. Die rückwärtige Erschließung kann über private Zuwegungen erfolgen.

Der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr besteht an der unmittelbar benachbarten Bushaltestelle „Lühnde Südsiedlung“ über die Buslinie 23 von Harsum über Algermissen mit S-Bahnanschluss nach Groß Lobke und die Buslinie 201 Sarstedt Schulzentrum und Innenstadt ebenfalls nach Groß Lobke.

3.5 Grün

Besondere Festsetzungen für Grünmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 (2) Niedersächsische Bauordnung (NBauO) nicht überbaute Flächen der Grundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. So genannte Schottergärten sind somit nicht zulässig.

4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind innerhalb des Planbereiches nicht bekannt.

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 private Zuwegungen an die öffentlichen Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen werden.

5.4 Städtebauliche Werte

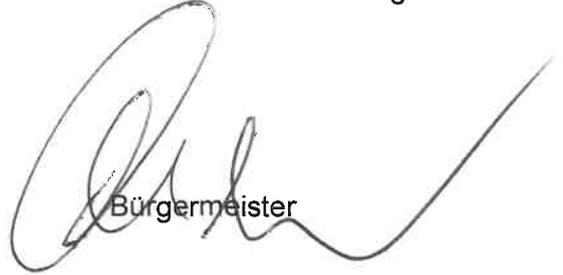
Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von	0,5987 ha
davon sind	
Allgemeine Wohnbaufläche	0,5084 ha
Verkehrsfläche	0,0903 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 10
„Maschtor“

vom 31.3.2021 bis einschließlich 3.5.2021

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

Algermissen, den *12.07.2021*



Bürgermeister

