

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die bisherige Festsetzung Nr. 2:

„Die durch FH festgesetzte maximale Firsthöhe von maximal 9 m bemisst sich nach der Höhe des jeweiligen Dachfirstes, in der Mitte der Firstlänge gemessen, über der Oberkante der jeweils nächstgelegenen in diesem Bebauungsplan festgesetzten und fertig ausgebauten Verkehrsfläche.

Für Flachdächer und für Dächer mit einer Neigung von maximal 10 % gilt eine Firsthöhe von maximal 7,5 m (gemäß §§ 16 (2) Nr.4 und 18 (1) BauNVO).“

wird wie folgt gefasst:

Die durch **FH** festgesetzte maximale Firsthöhe von maximal 9 m bemisst sich nach der Höhe des jeweiligen Dachfirstes, in der Mitte der Firstlänge gemessen, über der Oberkante der jeweils nächstgelegenen in diesem Bebauungsplan festgesetzten und fertig ausgebauten Verkehrsfläche.

Für Flachdächer und für Dächer mit einer Neigung von maximal 10 % gilt eine Firsthöhe von maximal 7,5 m über der Oberkante der jeweils nächstgelegenen in diesem Bebauungsplan festgesetzten und fertig ausgebauten Verkehrsfläche.

Dieser Höhenbezug gilt auch für Carports und Garagen.
(gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO)

2. Der letzte Absatz der Textlichen Festsetzung Nr. 3 des ursprünglichen Bebauungsplanes:

„Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine mindestens 8 m hohe Lärmschutzanlage zu errichten. Die Anlage kann als Wand oder Wall oder als Kombination aus beiden ausgeführt werden.“

wird wie folgt gefasst:

Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzanlage mit einer Oberkante in einer Höhe von mindestens 79,5 m über Normal Null zu errichten. Die Anlage kann als Wand oder Wall oder als Kombination aus beiden ausgeführt werden (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).

3. Die Definition in der Zeichenerklärung unter

„Sonstige Planzeichen“:

„Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen“

wird wie folgt angepasst:

Lärmschutzanlage als Wand oder Wall oder als Kombination aus beiden mit einer Höhe von mindestens 79,5 m über Normal Null.

Präambel

§ 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 19.12.2016 (Nds. 2414) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung der Gemeinde Algermissen diesen Bebauungsplan Nr. 30, bestehend aus den textlichen Festsetzungen als

20.04.2017

Siegel



Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

20.04.2017

Siegel



Bürgermeister

Planunterlage

Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:5000
Bemerkung: Algermissen

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

© 2016



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 13 BauGB des Baugesetzbuches aus-

2016

BÜRO KELLER

Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover, Lohringer Straße 15
Telefon (0511) 62 25 80 Fax 62 96 82

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.12.2016 dem Bebauungsplan die Begründung beigefügt. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a

Öffentliche Auslegung wurde am 23.12.2016 ortsüblich bekannt-

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 13 BauGB des Baugesetzbuches und Begründung am 17.12.2016 bis einschließlich 2.2.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich

20.04.2017

Siegel



Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan, 1. Änderung, gemäß § 13 BauGB nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 3.4.2017 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Algermissen, den

20.04.2017

Siegel



Inkrafttreten

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 5.4.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, gemäß § 13 BauGB ist damit am 5.4.2017 rechtsverbindlich geworden.

Algermissen, den

20.04.2017

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 der 1. Änderung gemäß § 13 BauGB 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 1. Änderung gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Algermissen, den

Siegel

Bürgermeister

Begründung

1. Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Algermissen hat die Aufstellung der 1. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am See“ im Ortsteil Algermissen beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 1. Änderung befindet sich nördlich des Ziegeleiwegs im Norden Algermissens und überdeckt den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes. Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Grundlegende Ziele bzw. zeichnerische Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2016 für den Landkreis Hildesheim sind durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Algermissen stellt innerhalb seiner 22. Änderung für den Änderungsbereich eine verhältnismäßig kleine Wohnbaufläche im Bereich der früheren Ziegeleigebäude sowie ergänzend nordwestlich des Ziegeleiweges, eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, eine Fläche für Wald sowie darüber hinaus eine Grünfläche für eine den ehemaligen Ziegeleiteich umgebenden Grünanlage dar. Der Flächennutzungsplan ist durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzt in seiner Ursprungsfassung textlich unter anderem eine maximale Bauhöhe von 9 m, bemessen nach der Höhe des jeweiligen Dachfirstes, in der Mitte der Firstlänge gemessen, über der Oberkante der jeweils nächstgelegenen in diesem Bebauungsplan festgesetzten und fertig ausgebauten Verkehrsfläche. Für Flachdächer und für Dächer mit einer Neigung von maximal 10 % gilt eine Firsthöhe von maximal 7,5 m.

Weiterhin wird textlich, ebenfalls unter anderem, bestimmt, dass innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen eine mindestens 8 m hohe Lärmschutzanlage als Wand oder Wall oder als Kombination aus beiden zu errichten ist.

Bebauungsplan Nr. 30 „Am See“, M 1 : 3.000



2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Es handelt sich hier um ein rechtlich festgesetztes Wohngebiet am Rande der bebauten Ortslage Algermissens. Neben der zulässigen Bebauung sind Freibereiche nach der Niedersächsischen Bauordnung als Grünflächen anzulegen. Darüber hinaus sind einige Anpflanzfestsetzungen getroffen worden, die zu einer Durchgrünung des Baugebietes beitragen. Daneben sind Grünflächen festgesetzt, die entsprechend zu gestalten sind.

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)

Aufgrund der Formulierung der Höhenfestsetzung baulicher Anlagen ergab sich das Problem, dass zwar für Hauptgebäude mit geneigten Dächern, die bis zu 9 m hoch sein dürfen, die Höhe auf die Oberkante der jeweils nächstgelegenen in diesem Bebauungsplan festgesetzten und fertig ausgebauten Verkehrsfläche bezogen wird. Für Flachdächer oder flach geneigte Dächer wurde dieser Höhenbezug aber nicht wiederholt, so dass der Höhenbezug hier gemäß Niedersächsischer Bauordnung auf das gewachsene Gelände vorgenommen wurde. Dies betrifft insbesondere auch Garagen und Carports, die in der Regel keine Dachneigung aufweisen. Das kann für aufgefüllte Grundstücke, die höher liegen als der gewachsene Boden, dazu führen, dass solche Gebäude nicht errichtet werden können. Um dies zu vermeiden, erfolgt eine Ergänzung der entsprechenden Festsetzung. Der in der Planänderung zunächst versehentlich genannte falsche Wert von maximal 4,0 m Höhe für Flachdächer und flach geneigte Dächer wird redaktionell auf den korrekten Wert des Ursprungsplanes von 7,5 m korrigiert.

Auch für die festgesetzte Lärmschutzanlage ergab sich ein vergleichbares Problem, da deren Mindesthöhe ebenfalls auf den gewachsenen Boden zu beziehen war. Hier wird stattdessen zukünftig eine Höhe über Normalnull vorgegeben. Die entsprechende Formulierung innerhalb der Planzeichenerklärung wird redaktionell an die neue und maßgebende Formulierung der Textlichen Festsetzung Nr. 3 angepasst. Ein offizieller Höhenpunkt wird in der Übersichtskarte auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung nachrichtlich dargestellt, um einen entsprechenden Bezug herstellen zu können.

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 vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sonstige zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch diese Änderung nicht betroffen und gelten weiterhin unverändert.

4. Zur Verwirklichung der 1. Änderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Die Frage nach Altablagerungen und Bodenkontaminationen ist durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

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.

Die Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30

„Am See“

vom 2.1.2017 bis einschließlich 2.2.2017

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

Algermissen, den 20.04.2017

Siegel

Bürgermeister