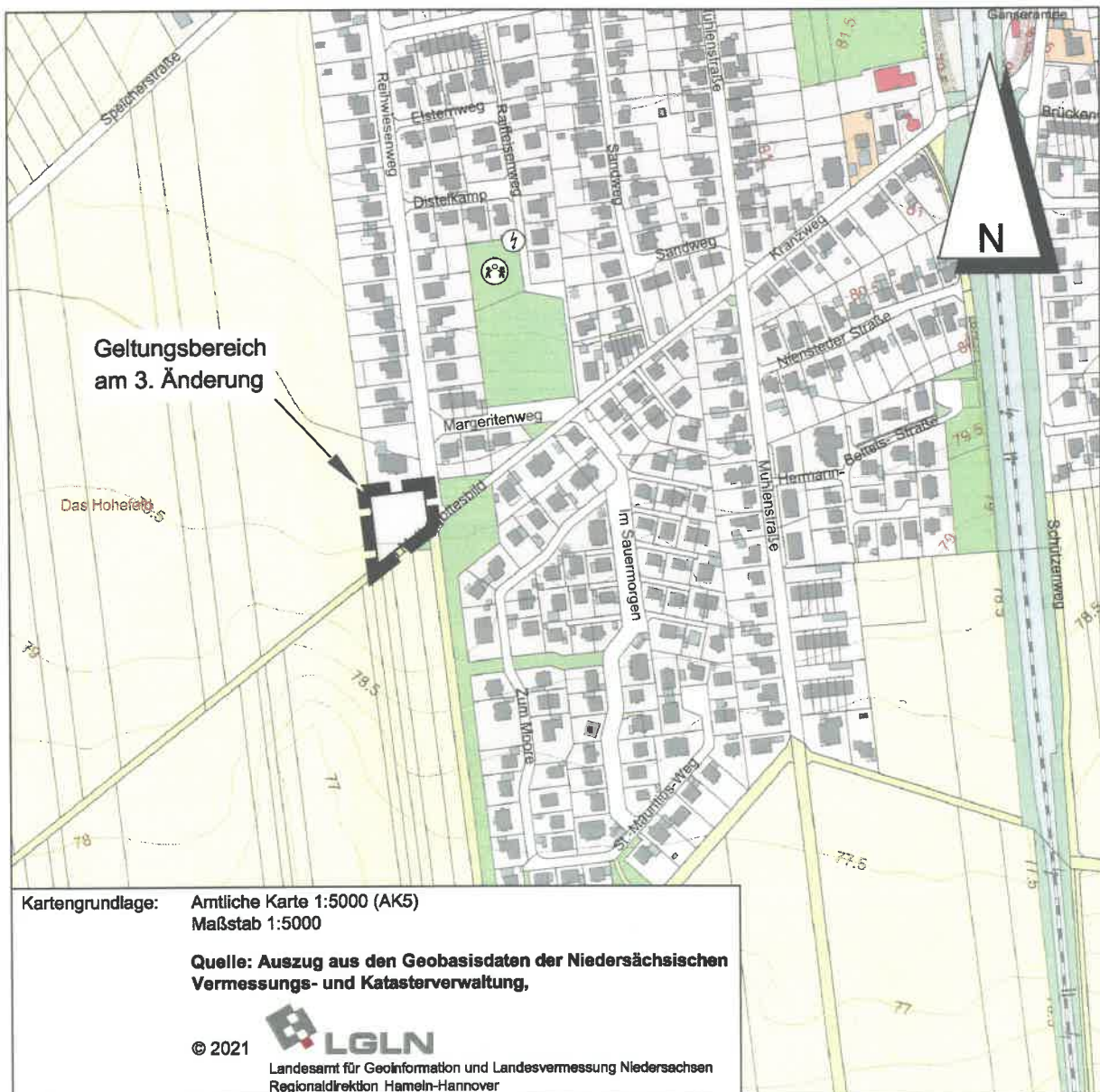


URSCHRIFT BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß §§ 13a i.V.m 3 (2) und 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	
22.10.2021			

GEMEINDE ALGERMISSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 „REIHEWIESENWEG“ 3. ÄNDERUNG



Bebauungsplan Nr. 5 „Reihewiesenweg“, 3. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB)

Gesetzesbezüge

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) - zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) – zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)

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)



WA	
0,8	0,4
II	o



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"
© 2021 LGLN
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover

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

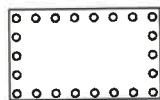


Stellung der baulichen Anlagen
(Längere Achse des Hauptbaukörpers)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be-
pflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

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

TEXTLICHE FESTSETZUNG

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind je angefangene 2 m² Anpflanzungsfläche ein standortheimischer Laubstrauch und je angefangene 100 m² Anpflanzungsfläche ein hochwachsender standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB in Verbindung mit § 9a (1) BauGB).

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3. November 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. 5 „Reihewiesenweg“, 3. Änderung (beschleunigt), bestehend aus der Planzeichnung und der Textlichen Festsetzung, als Satzung beschlossen.

Algermissen, den 19.01.2022



Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Algermissen hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 3. Änderung (beschleunigt) des Bebauungsplanes 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 der 3. Änderung (beschleunigt) des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Algermissen, den

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Algermissen hat in seiner Sitzung am 1.9.2021 die Aufstellung der 3. Änderung (beschleunigt) des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Algermissen, den 19.01.2022

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Algermissen hat den Bebauungsplan, 3. Änderung (beschleunigt) nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.12.2021 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Algermissen, den 19.01.2022

Bürgermeister

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Algermissen Flur: 8

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

©2021 **LGLN**
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. (Antragsnummer: L4-199/2021, Stand vom 30.08.2021)

Hildesheim, den 12.1.2022

LGLN RD Hameln-Hannover - Katasteramt Hildesheim

W. Steinhilber
(Unterschrift)



Siegel

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung (beschleunigt) des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.12.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die 3. Änderung (beschleunigt) des Bebauungsplanes ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Algermissen, den 19.01.2022

Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf der 3. Änderung (beschleunigt) des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im August 2021



Büro für architektonische Planung
30559 Hannover | Löhningergäßchen 35
Telefon (0511) 52 28 30 | Fax 52 96 82

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 3. Änderung (beschleunigt) 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 der 3. Änderung (beschleunigt) des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber dem Gemeinde Algermissen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Algermissen, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Algermissen hat in seiner Sitzung am 1.9.2021 dem Entwurf der 3. Änderung (beschleunigt) des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.9.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 21.9.2021 bis 21.10.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Algermissen, den 19.01.2022

Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

1. Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinde Algermissen hat die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Reihewiesenweg“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 3. Änderung überdeckt eine südwestliche Teilfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes im Südwesten Algermissens auf der südlichen Westseite des Reihewiesenweges. Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Algermissen stellt für den Änderungsbereich eine Wohnbaufläche dar. Die Bebauungsplanänderung kann somit aus ihm entwickelt werden.

2.2 Bebauungsplanung

Der Bebauungsplan setzt in seiner Fassung für die 2. Änderung für den Geltungsbereich der 3. Änderung ein Allgemeines Wohngebiet fest, in dem eine eingeschossige Bebauung bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 in offener Bauweise zulässig ist. Die trotz Eingeschossigkeit höhere Geschossflächenzahl ergibt sich daraus, dass zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Flächen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, bei der Ermittlung der zulässigen Geschossflächen noch einzurechnen waren. Textlich wurde im Ursprungsplan bestimmt, dass bei Nichtausnutzung der Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse die der gewählten Zahl der Vollgeschosse entsprechenden Werte der Geschossflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 der damaligen BauNVO einzuhalten sind. In der 2. Änderung wurde ergänzt, dass auf der Anpflanzungsfläche je angefangene 2 m² Anpflanzungsfläche ein standortheimischer Laubstrauch und je angefangene 100 m² Anpflanzungsfläche ein hochwachsender standortheimischer Laubbaum zu pflanzen ist.

Der ursprüngliche Bebauungsplan mit eingearbeiteter 2. Änderung wird im Folgenden dargestellt.

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Änderungsbereich ist bislang noch nicht bebaut worden, so dass er sich als Brachland mit einigen wenigen Gehölzen darstellt.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 5 „Reihewiesenweg“ mit eingearbeiteter 2. Änderung, verkleinert aus M 1 : 1.000



3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch die vorliegende Planänderung soll eine Nachverdichtung des einzigen bislang in diesem Bereich unbebauten Grundstücks ermöglicht werden. Damit soll eine Bebauung zugelassen werden, wie sie dem üblichen Maß in Algermissen entspricht, auch wenn die bisher entstandene Bebauung im Umfeld nur ein geringeres Maß der baulichen Nutzung in Anspruch nehmen durfte. Allerdings wurde in einem kleinen Teilbereich der 2. Änderung an anderer Stelle bereits ebenfalls eine Zweigeschossigkeit mit erhöhter Grund- und Geschossflächenzahl vorgesehen, so dass innerhalb dieser 3. Änderung dieselben Möglichkeiten gegeben werden soll.

Die Textliche Festsetzung hinsichtlich der zulässigen Geschossfläche ist heute nicht mehr erforderlich, während an der Anpflanzfestsetzung festgehalten wird, um deutlich zu machen, dass hier nach wie vor der Ortsrand gestaltet werden soll. Allerdings wird eine zeitliche Bindung hinzugefügt, um sicherzustellen, dass die Anpflanzungen in angemessener Zeit durchzuführen sind.

Die vorhandenen Gehölze entsprechen der bislang schon bestehenden Anpflanzfestsetzung und sind somit zu erhalten.

Das Aufstellungsverfahren wird gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB beschleunigt durchgeführt. 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. Der Grenzwert gemäß § 13 (1) Nr. 1 BauGB von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht. Der Bebauungsplan kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch diese Änderung nicht betroffen und gelten unverändert weiter. Dies betrifft auch die Festsetzung der Versorgungsfläche für einen Brunnen.

4. Zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereichs nicht bekannt.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches ist durch den Planinhalt nicht berührt.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 3. Änderung (beschleunigt) des Bebauungsplanes Nr. 5

„Reiheweisenweg“

vom 21.9.2021 bis einschließlich 21.10.2021

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

Algermissen, den *19.01.2022*

Siegel



Bürgermeister

