

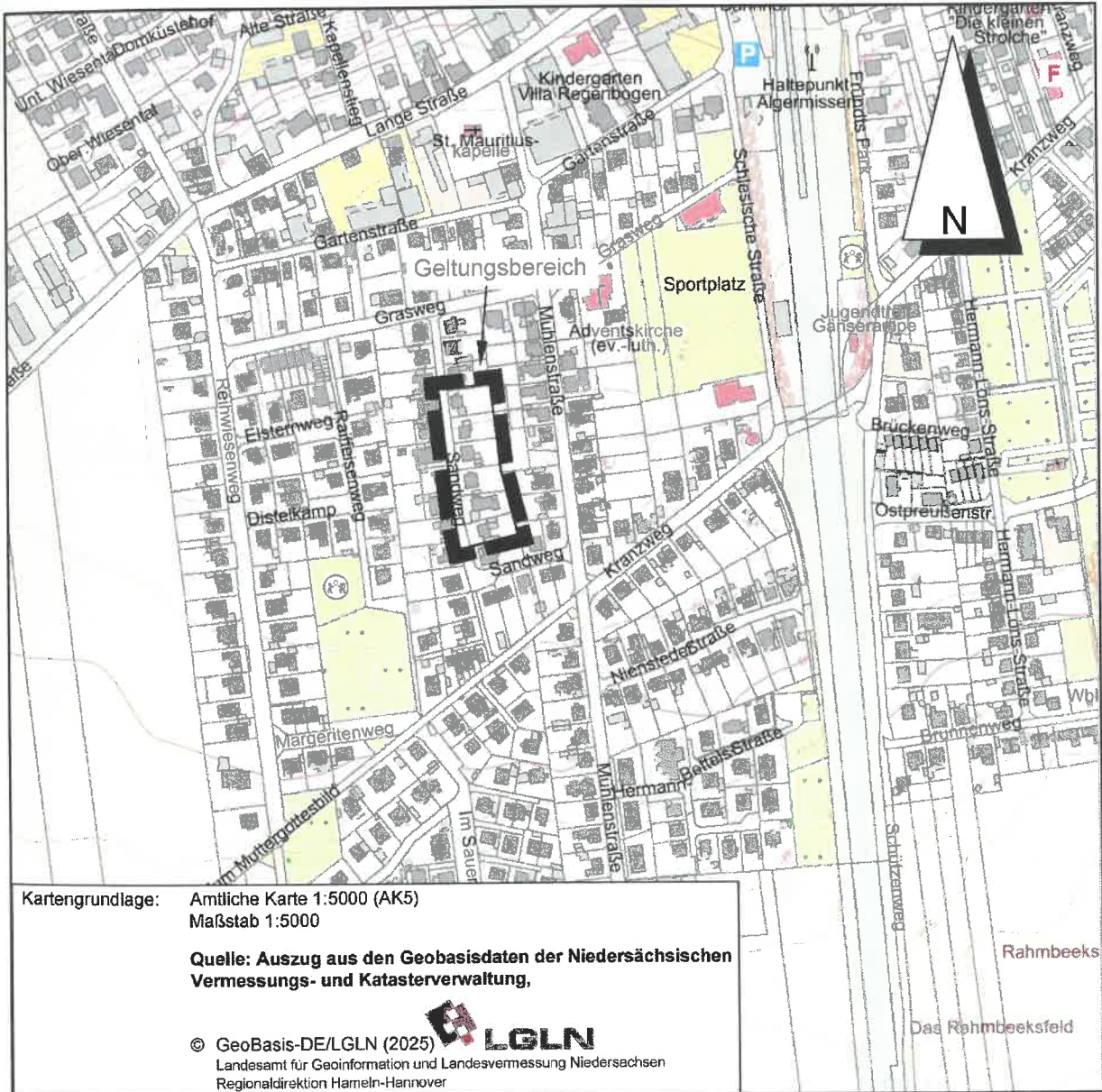
URSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

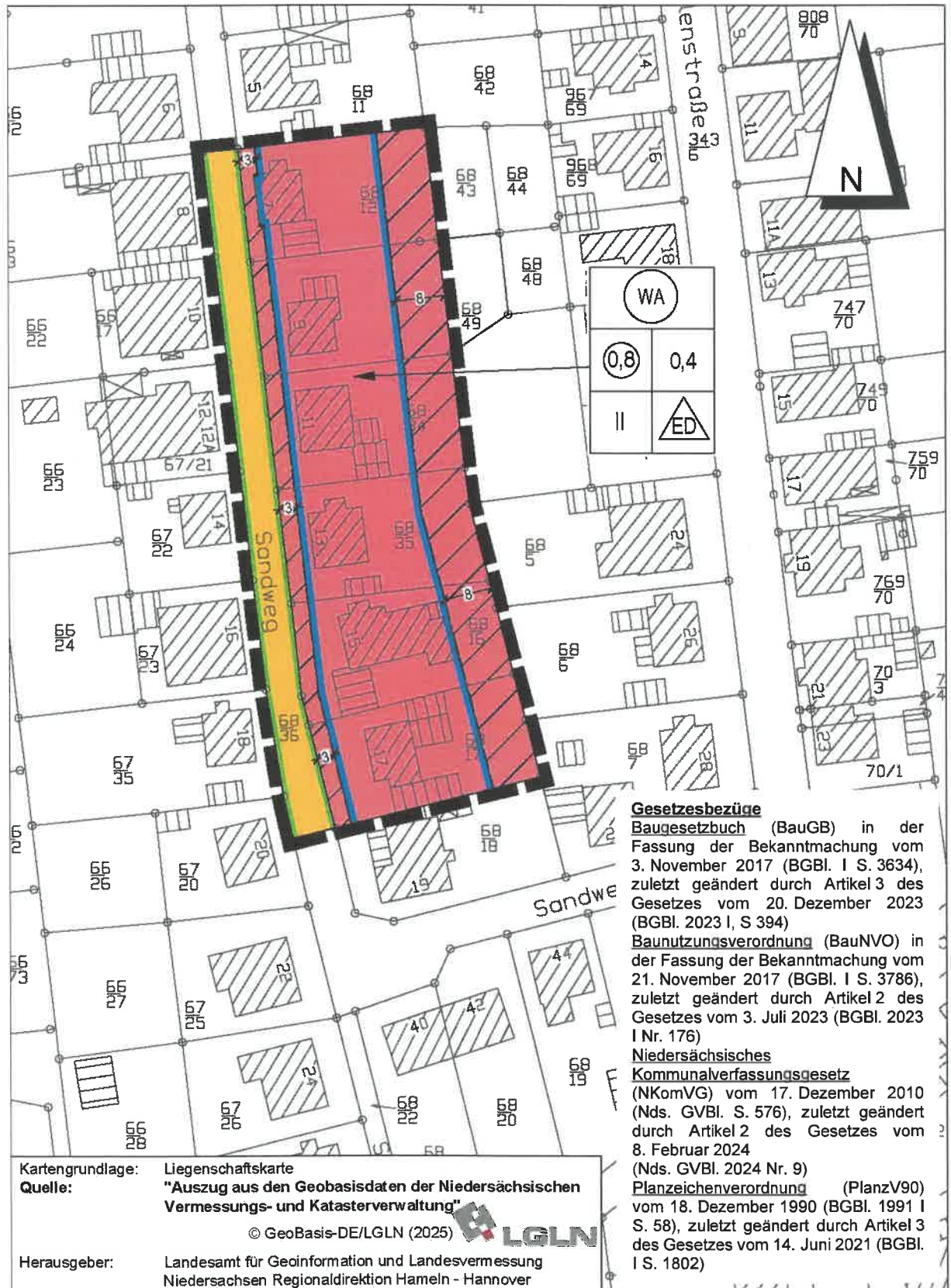
Stand der Planung	gemäß §§ 13a BauGB i.V.m. 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	
29.7.2025			

GEMEINDE ALGERMISSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 36 „NEBEN DEM SANDWEG“



Bebauungsplan Nr. 36 „Neben dem Sandweg“



Gesetzesbezüge

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I, S. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9)

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"
© GeoBasis-DE/LGLN (2025)
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)



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

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen

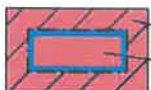


Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

SONSTIGE PLANZEICHEN



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



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

HINWEIS

Es besteht die denkmalrechtliche Genehmigungspflicht für sämtliche Erdarbeiten nach §§ 10 und 13 NDSchG i.V.m. § 35 NDSchG.

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), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. 2023 I, S 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I Seite 3786), zuletzt geändert am 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176 und des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) in der Fassung vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3) hat der Rat der Gemeinde Algermissen diesen Bebauungsplan Nr. 36 „Neben dem Sandweg“ bestehend aus der Planzeichnung, als Satzung beschlossen.

Algermissen, den 10.10.2025



Bürgermeister

Veröffentlichung im Internet

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Algermissen hat in seiner Sitzung am 26.5.2025 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am 6.6.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde vom 16.6.2025 bis 16.7.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Algermissen, den 10.10.2025

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Algermissen hat in seiner Sitzung am 26.5.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Algermissen, den 10.10.2025

Bürgermeister

Veröffentlichung im Internet mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Algermissen hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute Veröffentlichung im Internet 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 Veröffentlichung im Internet wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Algermissen, den

Bürgermeister

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

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

© GeoBasis-DE/LGLN (2025) LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Antragsnummer 056-L4-177/2024, Stand vom 1.3.2025) Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Hildesheim, den 6.10.2025

LGLN RD Hameln-Hannover - Katasteramt Hildesheim
(Amtliche Vermessungsstelle)

Im Auftrage

(Unterschrift)



Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Algermissen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.9.2025 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die beschlossen.

Algermissen, den 10.10.2025

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.10.2025 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 22.10.2025 rechtsverbindlich geworden.

Algermissen, den 22.10.2025

Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Hannover im April 2025



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 des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
- 3.

sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes schriftlich gegenüber dem Gemeinde Algermissen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Algermissen, den

Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

1 **Aufstellung des Bebauungsplanes**

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Algermissen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Neben dem Sandweg“ mit dem Ziel der Konkretisierung der Bebaubarkeit in rückwärtigen Grundstücksbereichen beschlossen.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich im Südwesten des Kernorts Algermissen auf der Ostseite des Sandwegs.

2 **Planungsvorgaben**

2.1 Raumordnung

Die Bauleitpläne sind den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung anzupassen. Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Hildesheim stellt den Planbereich als Siedlungsfläche und den Ortsteil Algermissen der Gemeinde Algermissen als Grundzentrum dar, in dem zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln sind. Dazu gehört auch die Bereitstellung von Flächen für die Wohnbauentwicklung.

Der Innenentwicklung der Ortslagen ist der Vorrang gegenüber der Entwicklung von Neubaugebietes „auf der grünen Wiese“ zu geben.

Die vorliegende Planung ist somit als mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

2.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Algermissen stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Er wird auf der folgenden Seite dargestellt.

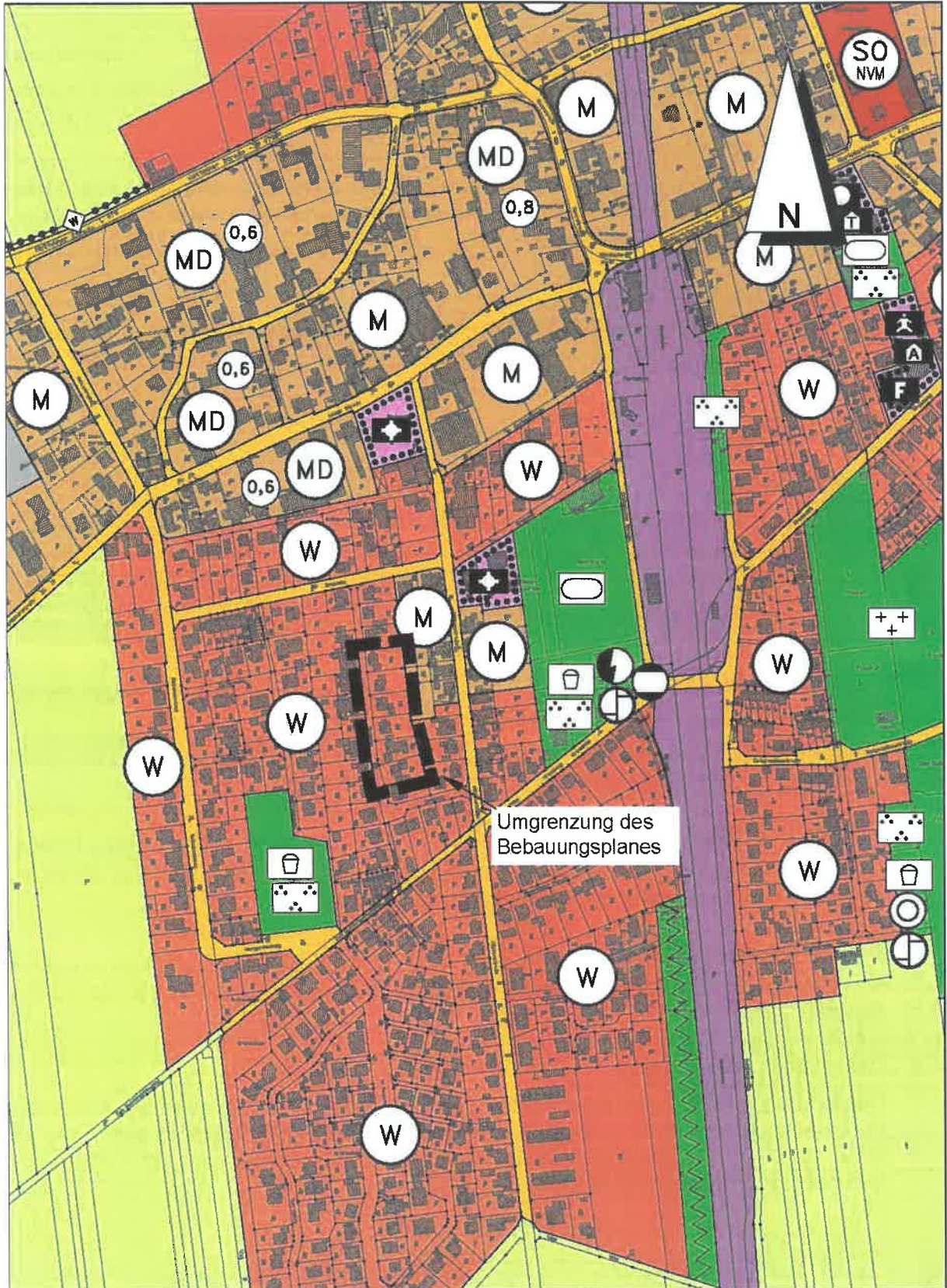
2.3 Natur und Landschaft

Der Planbereich ist mit Wohnhäusern bebaut. Freibereiche werden als Hausgärten genutzt.

2.4 Denkmalschutz

Der Landkreis Hildesheim hat mitgeteilt, dass im weiteren Umfeld zwei archäologische Fundstellen unbekannter Ausdehnung desselben Zeitraumes bekannt seien, die auf einen größeren Siedlungsraum schließen lassen. Von archäologischen Funden und Befunden im Plangebiet sei demnach auszugehen.

Ausschnitt des Flächennutzungsplans (Arbeitsplan), M 1 : 5.000



3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Aufgrund von Nachverdichtungswünschen in rückwärtigen Bereichen soll durch diesen Bebauungsplan eine Klärung herbeigeführt werden, in welchem Maß in diesem Bereich Algermissens Ergänzungen der bestehenden Bebauung zulässig sein sollen.

Im Vorfeld der Planung wurden Eigentümer befragt, ob sie an einer rückwärtigen Bebauung und damit an einer Einbeziehung in den Bebauungsplan interessiert seien. Soweit dies verneint wurde, besteht für eine Einbeziehung kein Erfordernis. Die Bebaubarkeit richtet sich dort weiter hin nach den Maßgaben des § 34 BauGB.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das aus den Vorgaben der Flächennutzungsplanung entwickelt werden kann.

Das Maß der baulichen Nutzung schöpft die laut Baunutzungsverordnung vorgesehenen Höchstgrenze aus, weil dies in diesem innerörtlichen Bereich Algermissens als angemessen beurteilt wird. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse unterschreitet nicht den vorhandenen Gebäudebestand.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, wie es dem vorhandenen Bestand entspricht.

Die Baugrenzen können großzügig gefasst werden und ermöglichen somit eine Erweiterbarkeit der Bebauung in angemessenem Rahmen. Der Anregung des Landkreises zur Beschränkung von baulichen Anlagen im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie wird nicht gefolgt, da dies einen unverhältnismäßigen nachträglichen Eingriff in die Gestaltungsfreiheit für die Eigentümer bedeuten würde.

3.4 Verkehr

Der Planbereich ist ausreichend erschlossen. Zusätzliche Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

3.5 Grün

Besondere Festsetzungen zugunsten der Grüngestaltung sind nicht erforderlich.

4 Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Innerhalb der bebauten Ortslage Algermissens ist die ausreichende Ver- und Entsorgung von Energie, Wasser (einschließlich Löschwasser) und Abwasser gesichert.

4.4 Städtebauliche Werte

Der Planbereich hat eine Größe von	0,4569 ha
Hiervon sind	
Allgemeines Wohngebiet	0,3844 ha
Verkehrsfläche	0,0725 ha

5 Nachrichtliche Hinweise

1. Gemäß § 9 (2) NBauO:

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

2. Gemäß § 9 (4) NBauO:

Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen sowie die Zu- und Abfahrten von Garagen dürfen, wenn die Versickerung des Niederschlagswassers nicht auf andere Weise ermöglicht wird, nur eine Befestigung haben, durch die das Niederschlagswasser mindestens zum überwiegenden Teil versickern kann. Satz 1 gilt nicht, soweit die Flächen für das Warten von Kraftfahrzeugen oder ähnliche Arbeiten, die das Grundwasser verunreinigen können, genutzt werden.

3. Gemäß § 32a NBauO):

(1) Bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, sind mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auszustatten. Satz 1 gilt, wenn für die Baumaßnahme der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3

1.
bei Gebäuden, die überwiegend gewerblich genutzt werden, nach dem 31. Dezember 2022,

2.
bei Wohngebäuden nach dem 31. Dezember 2024 und

3.
bei Gebäuden, die nicht unter die Nummern 1 und 2 fallen, nach dem 31. Dezember 2023 übermittelt wird.

Bei der Errichtung von Wohngebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen und bei denen für die Baumaßnahme der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 nach dem 31. Dezember 2022 übermittelt wird, ist die Tragkonstruktion des Gebäudes so zu bemessen, dass auf allen Dachflächen Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung errichtet werden können; wird der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 nach dem 31. Dezember 2024 übermittelt, so gilt nur Satz 1.

(2) Die Pflichten nach Absatz 1 Sätze 1 und 3 entfallen,

1.

wenn ihre Erfüllung im Einzelfall

a)

anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht,

b)

technisch unmöglich ist,

c)

wirtschaftlich nicht vertretbar ist

oder

2.

soweit auf der Dachfläche Solarenergieanlagen zur Erzeugung thermischer Energie errichtet sind. 1. Laut § 24 „Bauliche Anlagen an Straßen“ des Niedersächsischen Straßengesetzes sind innerhalb der gesetzlich geltenden Bauverbotszone Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen (auch Garagen, Stellflächen etc.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größerem Umfangs unzulässig, so lange nichts anderes in einem Bebauungsplan festgesetzt wird, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegene überbaubare Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 36
„Neben dem Sandweg“

vom 16.6.2025 bis einschließlich 16.7.2025

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

Algermissen, den *10.10.2025*



Bürgermeister

