Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung vom 15.06.1995 (Nds. GVBl, S. 158) und des § 40 Abs. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 28.08.1996 (Nds. GVBl, S. 382) hat der Rat der Gemeinde Algermissen diesen Bebauungsplan Nr. 13 "Über dem Kranzweg", 3. Änderung bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung am 04.07.2000 beschlossen.

Algermissen, den 20. JUL. 2000

Bürgermeisterin

Gemeinde Algermissen Landkreis Hildesheim

Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschluß der Gemeinde Algermissen hat in seiner Sitzung am 28.09.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Über dem Kranzweg", 3. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.09.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Algermissen, den 20. JUL 2000

Gemeindedirektor

Planunterlage

Vervielfältigungsvermerk:

Kartengrundlage: Flurkartenwerk, Maßstab 1 : 1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§§ 13 Abs. 4, 19 Abs. 1 Nr. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 – Nds. GVBl. S. 187 geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, GVBl, S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand.....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hildesheim, den 28. Juli 2000

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Schuchardt und Oldeweme
Immengarten 15
31134 Hildesheim

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der

Hannover, im April 2000

NILEG – Norddeutsche Gesellschaft für Landesentwicklung, Wohnungsbau und kommunale Anlagen mbH
in der NORD/LB Gruppe

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Algermissen hat in seiner Sitzung am 15.05.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.05.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 26.05.2000 bis 26.06.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Algermissen, den 20. JUL 2000

Gemeindedirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Algermissen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.07.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Algermissen, den 20. JUL 2000

Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß der Gemeinde Algermissen ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12. JULI 00 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Algermissen, den 20. JUL 2000

Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Algermissen, den 15. 12. 2004

Gemeindedirektor i. V.

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Algermissen, den

Gemeindedirektor

Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990 und BauGB)

Art der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

2. Die Traufhöhe (TH) im allgemeinen Wohngebiet (WA), die die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut ist, ist mit maximal 4,50m festgesetzt. Bezugspunkt ist die OK Fahrbahn der erschließenden Straße in der Mitte des Baugrundstücks.

Verkehrsflächen

3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze und Parkplätze und ihre Zufahrten im privaten und öffentlichen Raum nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o.ä.) gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB zulässig.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4. Die " Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB sind je 100 m2 mit einem großkronigen oder zwei kleinkronigen Bäumen zu bestücken. Die verbleibende Fläche ist mit Sträuchern in einem Rastermaß von 1,5 m anzulegen. Es sind nur standortgerechte Laubbäume bzw. Laubsträucher zu verwenden (vgl. Pflanzenliste 2).

Pflanzenliste 2:

Laubbäume:		Laubsträucher:	
Ahorn	(Acer pseudoplatanus)	Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Aspe	(Populus tremula)	Schlehe	(Prunus spinosa)
Stiel-Eiche	(Quercus robur)	Faulbaum	(Rhamnus frangula)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)	Hundsrose	(Rosa canina)
Winter-Linde	(Tilia cordata)	Sal-Weide	(Salix caprea)

Bei nährstoffreichen Böden und für freiwachsende Hecken können Verwendung finden:
Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Hasel (Corylus avellana)
Purpur-Weide (Salix purpurea)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Für niedrigwachsende Sträucher und zur Abpflanzung kleiner Flächen können verwendet werden:

Sal-Weide (Salix caprea)
Purpur-Weide (Salix purpurea)
Hundsrose (Rosa canina)
Faulbaum (Rhamnus frangula = Frangula alnus)
Johannisbeere (Ribes rubrum)
Korallenbeere (Symphoricarpus racemosa)

Für die privaten Hausgärten können, unter Berücksichtigung der durch das Nachbarrecht geregelten Pflanzenbestände, folgende Obstbäume als Hochstamm Hochstamm gepflanzt werden:

Apfel (Ontario, Goldpärmene)
Süßkirsche (Schwarze Knorpel)
Birne, Zwetsche

5. Bei Neuversiegelung von Böden durch Bebauung, Pflasterung der Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen o.ä. ist je Grundstück von mehr als 300 m2 mindestens ein standortgerechter Laubbaum (auch Obstbaum) lt. Pflanzenliste 2 zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Um jeden Baum ist einen offene Vegetationsfläche von mindestens 25 m2 freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB)

6. Innerhalb der Baugebiete für Einzel- und Doppelhäuser sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Gärten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Als Gestaltungsmittel kommen insbesondere Rasen-, Wiesen-, Stauden- und Gehölzflächen sowie Einzelgehölze vorzugsweise standortgerechter Arten laut Pflanzenliste 2 in Betracht.

7. Nadelgehölze in Reihen von mehr als 3 Exemplaren sind mit Ausnahme von Eibe (Taxus baccata) und europäischer Lärche (Larix deciduda) unzulässig.

Durchführung

8. Die Maßnahmen müssen spätestens bis zum Ende der auf den Abschluß der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) abgeschlossen werden (§ 8 a Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG).

Unterhaltung

9. Die festgesetzten Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Oberflächenentwässerung

10. Eine Versickerung des Oberflächenwassers über Schächte ist zulässig. Angestrebt wird jedoch eine Mulden-Rigolen-Versickerung, bei der die belebte Bodenschicht mit Sand abzumagern ist, damit ein Durchlässigkeitswert von $K_f = 10^{-5}$ erreicht wird.

Grundwasser

11. Bei Kellergeschossen sind gemäß § 9 Albs. 5 BauGB wegen der äußeren Einwirkungen des Grundwassers besondere Schutzmaßnahmen zu treffen.

Örtliche Bauvorschrift

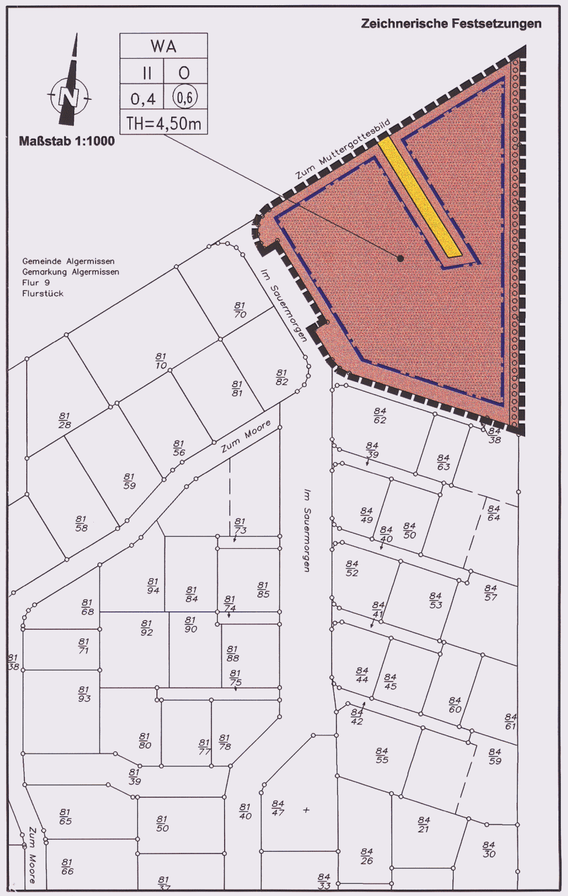
(gemäß § 56 NBauO in Verbindung mit den §§ 97 und 98 NBauO)

Besondere Anforderungen an die Form und Neigung der Dächer

1. Dachformen

1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° bis maximal 43° auszuführen. Für Dachgauben als Dachaufbauten und Erker ist ausnahmsweise eine Dachneigung von bis maximal 55° zulässig. Zulässig sind ebenso von gegenüberliegenden Außenseiten zueinander versetzt aufsteigende Pultdächer in der oben bezeichneten Dachneigung.
Zusätzlich sind Walmdächer auf Hauptgebäuden und quadratischen und/oder rechteckigen Grundrissen mit einer Dachneigung von mindestens 20° bis maximal 43° zulässig.
Bei Hauptgebäuden mit rechteckigem Grundriß sind die schmalen Seiten des Daches mit einer Dachneigung von mindestens 20° bis maximal 55° auszuführen. Die Dachflächen der Längsseiten der Hauptgebäude sind symetrisch auszuführen.

Zeichnerische Festsetzungen



1.2 Für Garagen und Nebengebäude werden lediglich zugelassen:

- Flachdächer mit umlaufenden Sims oder
- Sattel- oder Krüppelwalmdächer in Neigung des Hauptgebäudes.

1.3 Für die flachen Dächer der Garagen und Nebenanlagen von maximal 10° Neigung sind nur dauerhaft extensiv zu begrünende Dächer oder ausnahmsweise Glasdächer zulässig.

2. Drempel (Kniestöcke)

Das Maß zwischen der Oberkante des Dachgeschoß-Rohfußbodens und der Oberkante der Dachhaut , gemessen an der äußeren Seite der Gebäudeaußenwand, darf eine maximale Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Besondere Anforderungen an die Gestaltung von Außenwänden

3. Wandflächen von Garagen und baulichen Nebenanlagen sind außerhalb der Bereich von Öffnungen wie Fenster, Türen oder Tore dauerhaft zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 20 und 25 a BauGB). Je 2,0 m Wandfläche ist mindestens eine standortgerechte Pflanze laut Pflanzenliste 3 anzupflanzen.

Pflanzenliste 3:

1. ohne Rankhilfe:

Kletterwein (Parthenocissus tricuspidata)
Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)

2. mit Rankhilfe

Strahlengriffel (Actinidia arguta)
Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla)
Alpenwaldrebe (Clematis alpina)
Anemonenwaldrebe (Clematis montana rubens)
Gewöhnliche Waldrebe (Clematis vitalba)
Immergrünes Geißblatt (Lonicera henryi)
Waldgeißblatt (Lonicera periclymenum)

Besondere Anforderungen an die Gestaltung und Art von Einfriedungen

4. Einfriedungen der Wohnbaugrundstücke sind entlang der Straßen- und Fuß/Radweg zugewandten Gartenseiten als Hecken anzulegen. Es sind standortgerechte Laubsträucher laut Pflanzenliste 4 zu verwenden.

Als geeignete Pflanzenarten kommen in Betracht:

Pflanzenliste 4:

Liguster (Ligustrum vulgare)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Weißdorn (Crataegus monogyna)

Ordnungswidrigkeiten

5. Ordnungswidrig handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zu widerhandelt (§ 91 (3) NBauO).
6. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 100.000 DM behandelt werden (§ 91 (5) NBauO).

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches –BauGB–, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung –BauNVO–)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

(0,6) — Geschoßflächenzahl
0,4 — Grundflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse
TH=4,50m — Höhe baulicher Anlagen in .....m über einem Bezugspunkt hier: Traufhöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

O — Offene Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

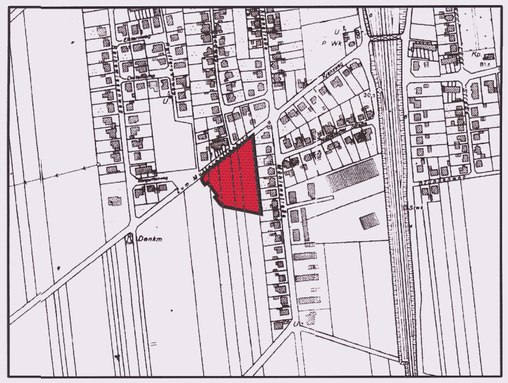
Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) Abs.6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Gemeinde Algermissen
Bebauungsplan Nr. 13
"Über dem Kranzweg"
3. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift



NILEG
Norddeutsche Gesellschaft für Landesentwicklung, Wohnungsbau und kommunale Anlagen mbH
in der NORD/LB Gruppe

Urschrift