PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) (siehe Textliche Festsetzung Nr. 4 und 7)

* — siehe Textliche Festsetzung Nr.1)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,5 — Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,3 — Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II — als Höchstmaß

(I) — zwingend

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

FH 9,0m / 7,5m — Firsthöhe als Höchstmaß (siehe Textliche Festsetzung Nr. 3)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

ED — offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (siehe Textliche Festsetzung Nr. 8)

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche

Fuß- und Radweg

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsgrün (siehe Textliche Festsetzung Nr. 8)

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünanlage, öffentlich (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 9 und 10)

H — Hausgarten, privat

WASSERFLÄCHEN, HÄFEN UND DIE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT VORGESEHENEN FLÄCHEN SOWIE DIE FLÄCHEN, DIE IM INTERESSE DES HOCHWASSERSCHUTZES UND DER REGELUNG DES WASSERABFLUSSES FREIZUHALTEN SIND
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

RRB — Regenrückhaltebecken (siehe Textliche Festsetzung Nr. 10)

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)

Bäume, zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB) (siehe Textliche Festsetzung Nr. 5)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB) (siehe Textliche Festsetzung Nr. 7)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) (siehe Textliche Festsetzung Nr. 2)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

nicht überbaubare Fläche / bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der durch ✱ gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB).

2. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen in einer Höhe von über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten (gemäß § 9 (1) Nr. 10 und Nr. 25 BauGB).

3. 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 ohne besondere Zweckbestimmung. 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).

4. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen jeglicher Art liegen, sind Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig (gemäß § 23 (5) BauNVO)

5. Der als zu erhalten gekennzeichnete Einzelbaum (Linde) ist zu erhalten. Bei Bauarbeiten im Traufbereich des Baumes sind die Vorschriften der DIN 18920 (Ausgabe 08.2002) zu beachten. Sofern die Beseitigung des Baumes aus Gründen der Gefahrenabwehr o.a. unabweindbar ist, ist ein neuer standortheimischer Baum der gleichen Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm einschließlich Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit wiederum in gleicher Art, Menge und Qualität zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25b und a BauGB).

6. Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist jeweils eine dreireihige Pflanzung aus standortheimischen Sträuchern, 60-100 cm, zweimal verpflanzt, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Menge und Qualität zu ersetzen.Der Reihenabstand muss 1,0 m und der Abstand der Pflanzen untereinander in den Reihen jeweils 1,5 m betragen. Sträucher sind als zweimal verpflanzte Gehölze, Höhe 60 - 100 cm, zu pflanzen. Höherwachsende Straucharten sind in die dem Plangebiet zugewandte Pflanzreihen zu setzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

7. Je 400 m² Baugrundstück ist mindestens ein höherwachsender standortheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm einschließlich Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Stückzahl zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

8. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsgrün sind (unter Berücksichtigung des Freihaltens notwendiger Sichtachsen aus Verkehrssicherheitsgründen) flächig mit standortheimischen Straucharten zu bepflanzen. Die Sträucher sind als zweimal verpflanzte Gehölze, Höhe 60 - 100 cm, zu pflanzen. Zusätzlich sind insgesamt 8 Stück höherwachsende Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm einschließlich Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.
Außerdem sind innerhalb der Verkehrsfläche weitere 5 Stück höherwachsendeLaubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfangvon mindestens 14 - 16 cm einschließlich Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaftzu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

9. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der ausschließlichen Zweckbestimmung „Grünanlage" sind insgesamt 9 Stück höherwachsende Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm einschließlich Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB.

10. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage" sowie dem Symbol „Regenrückhaltebecken" ist bei der Herstellung der Einrichtung zur Regenwasserrückhaltung durch die Ausformung der Böschungen mit Neigungen nicht steiler als 1:2 eine möglichst naturnahe Gestaltung zu anzustreben. Erforderliche Befestigungen für Zufahrten, bauliche Einrichtungen zur Wasserbewirtschaftung o.ä. müssen sich auf das notwendige Minimum beschränken. Auf der Gesamtfläche sind 7 Stück standortheimische Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm einschließlich Baumverankerung an geeigneten Stellen anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Art, Menge und Qualität zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nrn. 14, 20 und 25a undBauGB).

11. Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in den Baugebieten und Grünflächen dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb der Baugebiete durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der Übernächsten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen. Anpflanzungen auf Verkehrsflächen sind durch die Gemeinde Algermissen spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich
Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 28 „Alpeblick" der Gemeinde Algermissen.

§ 2 Freileitungen
Freileitungen sind unzulässig.

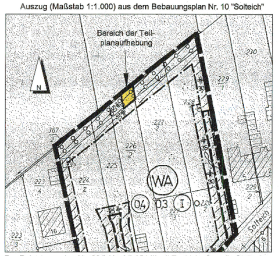
§ 3 Einstellplätze
Je Baugrundstück sind mindestens zwei Einstellplätze für PKW anzulegen.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer den Festsetzungen dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

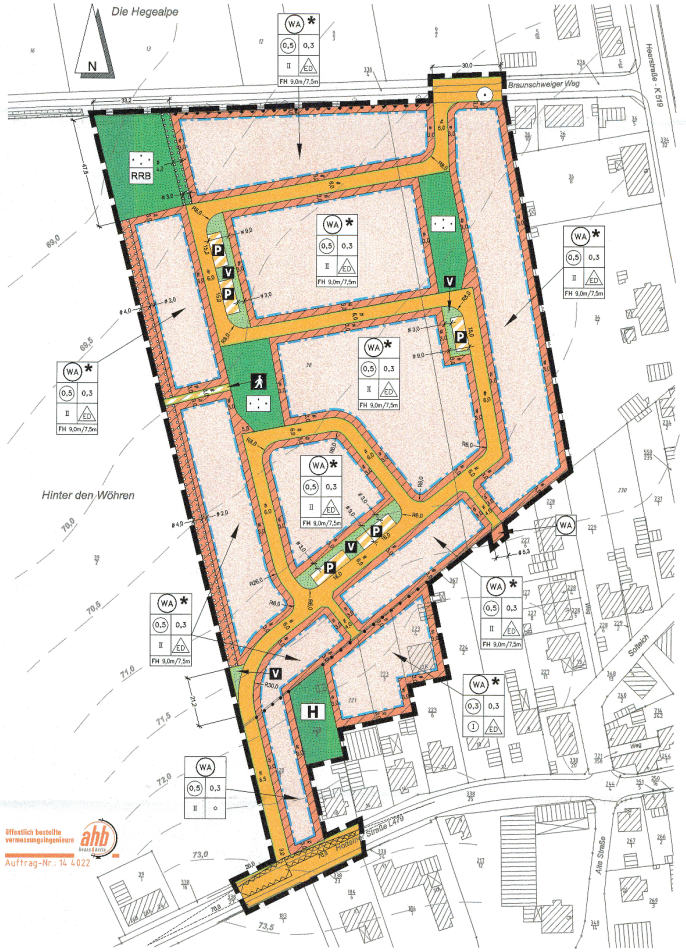
HINWEIS

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege können Funde und Befunde der Archäologie im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Es wird daher auf die Beachtung der § 12-14 NDSchG hingewiesen.

Auszug (Maßstab 1:1.000) aus dem Bebauungsplan Nr. 10 "Solteich"



Der Bebauungsplan Nr. 28 " Alpeblick" tritt mit Rechtskraft an die Stelle des gekennzeichneten Teilbereichs des Bebauungsplanes Nr. 10 "Solteich"



öffentlich bestellte vermessungsingenieure
ahb
Auftrag-Nr.: 14 4022

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

Bebauung

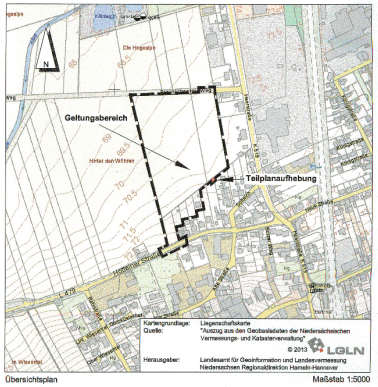
Flurstücksgrenze

Nutzungsgrenze

Höhenlinie über N.N.

Bäume

Gesetzesbezüge:
Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414) - zuletzt geändert am 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132) - zuletzt geändert am 11.6.2013 (BGBl. I Seite 1548)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3.4.2013 (Nds. GVBl. Seite 46)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert am 22.10.2014 (Nds. GVBl. S. 291)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I Seite 58) - zuletzt geändert am 22.7.2011 (BGBl. I Seite 1509)



Übersichtsplan — Maßstab 1:5000

ALGERMISSEN

OS ALGERMISSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 28
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

ALPEBLICK

MIT
TEILPLANAUFHEBUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 10
SOLTEICH

URSCHRIFT

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2004, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990,
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990,
NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2012
IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und der § 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 geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Algermissen diesen Bebauungsplan Nr. 28, sowie die Teilplanaufhebung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden örtlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Algermissen, den 12.1.2015 — Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.2.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Teilplanaufhebung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Algermissen, den 12.1.2015 — Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte // Gemarkung Algermissen // Flur 8
Maßstab: 1:1000 // Landkreis Hildesheim
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2014 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover
Die Übereinstimmung der Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Januar 2014).
Die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. *(Nur bei Bebauungsplänen, bei denen Durchführung neue Grenzen geteilt werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird)*
Sie ist hinsichtlich der Übereinstimmung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. *(Nur bei Bebauungsplänen, bei denen Durchführung neue Grenzen geteilt werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird)*
Hannover, den 2.2.2015
- (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) -
(Unterschrift)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Teilplanaufhebung wurde ausgearbeitet vom
Hannover im Februar 2014
BÜRO KELLER
Büro für Architektur und Stadtplanung
Lothringer Straße 15 30559 Hannover
Telefon (0511) 832000 Fax 832002

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.7.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Teilplanaufhebung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.7.2014 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Teilplanaufhebung und der Begründung hat vom 23.7.2014 bis25.8.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Algermissen, den 12.1.2015 — Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Teilplanaufhebung und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Teilplanaufhebung und der Begründung hat vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.
Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.
Algermissen, den — Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan mit Teilplanaufhebung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.10.2014 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Algermissen, den 12.1.2015 — Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit Teilplanaufhebung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.01.15 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan sowie die Teilplanaufhebung ist somit am 24.01.2015 rechtsverbindlich geworden.
Algermissen, den 26.01.2015 — 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 des Bebauungsplanes mit Teilplanaufhebung und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes mit Teilplanaufhebung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).
Algermissen, den — Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB			
bearbeitet am: 28.3.2014 / RO / BAU	bearbeitet am: 10.6.2014 / RO	bearbeitet am: 9.9.2014 / RO			