PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

MD — Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) (siehe Textliche Festsetzung Nr.1)

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

(1,2) — Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,6 — Grundflächenzahl

GR 200 qm — Grundfläche

Zahl der Vollgeschosse

II — als Höchstmaß

(I) — zwingend eingeschossig

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

ED — offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

H — Hausgarten, privat (siehe Textliche Festsetzung Nr. 6 und 7)

Obstbaumwiese, privat (siehe Textliche Festsetzung Nr. 5)

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 Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 4 und 5)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB)
(siehe Textliche Festsetzungen 2,3,6 und 7)

SONSTIGE PLANZEICHEN

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 des durch * gekennzeichneten Dorfgebietes sind nur sonstige Wohngebäude zulässig (gemäß § 1 (4) BauNVO).

2. Innerhalb der mit **A1** gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Bäume mit einem Mindeststammdurchmesser von 20 cm (gemessen in einem Meter über dem Boden) und Sträucher (mit einer Höhe von mehr als zwei Metern über dem Boden) zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.
Gehölzfreie Bereiche sind mit Ausnahme von Zufahrten in einer Pflanzdichte von einer Pflanze pro 1,5 m² mit naturraumtypischen Laubbäumen und -sträuchern im Verhältnis von 1:5 zu bepflanzen. Anpflanzungen sind zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgängigkeit zu ersetzen.
Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm und Sträucher als zweimal verpflanzte Gehölze, Höhe 60 - 100 cm, anzupflanzen.
Die Anlage einer bis zu 4 m breiten Zufahrt je Baugrundstück ist zulässig.
(gemäß § 9 (1) Nrn. 11, 25a und b BauGB)

3. Innerhalb der mit **A2** gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Bäume mit einem Mindeststammdurchmesser von 20 cm (gemessen in einem Meter über dem Boden) und Sträucher (mit einer Höhe von mehr als zwei Metern über dem Boden) zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.
Gehölzfreie Bereiche sind in einer Pflanzdichte von einer Pflanze pro 1,5 m² mit naturraumtypischen Laubbäumen und -sträuchern im Verhältnis von 1:12 zu bepflanzen. Anpflanzungen sind zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgängigkeit zu ersetzen.
Bäume sind als Heister, Höhe 150 - 200 cm und Sträucher als zweimal verpflanzte Gehölze, Höhe 60 - 100 cm, anzupflanzen.
(gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

4. Innerhalb der mit **A3** gekennzeichneten Fläche ist eine insgesamt 4 m breite, dreireihige Gehölzzeile aus naturraumtypischen Laubbäumen und -sträuchern anzupflanzen, zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgängigkeit zu ersetzen.
Die Pflanzdichte beträgt eine Pflanze pro 1,5 m². Es sind hierzu insgesamt 10 höherwachsende Bäume als Heister, Höhe 150 - 200 cm, und 115 Sträucher als zweimal verpflanzte Gehölze, Höhe 60 - 100 cm, anzupflanzen, zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgängigkeit zu ersetzen.
(gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

5. Im Bereich der mit **A4** gekennzeichneten Fläche (private Grünfläche - Obstbaumwiese) ist eine extensiv unterhaltene Obstwiese einschließlich Pflanzung von insgesamt 6 Obstbäumen (bewährte heimische Stein- und Kernobstsorten) anzulegen. Die Bäume sind zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgängigkeit zu ersetzen.
Die Obstbäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm zu pflanzen.
Anpflanzungen nach anderen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind nicht anrechenbar.
(gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

6. Innerhalb der mit **A5** gekennzeichneten Fläche (private Grünfläche - Hausgarten) ist je angefangene 750 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum 1. Ordnung als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm anzupflanzen, zu entwickeln und zu erhalten bzw. bei Abgängigkeit zu ersetzen.
Anpflanzungen nach anderen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind nicht anrechenbar.
(gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

7. Innerhalb der mit **A5** gekennzeichneten Fläche (private Grünfläche - Hausgarten) sind Bäume mit einem Mindeststammdurchmesser von 20 cm (gemessen in einem Meter über dem Boden) zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.
(gemäß § 9 (1) Nr. 25b und a BauGB)

8. Anpflanzungen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in dem Baugebiet dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb des Baugebietes durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

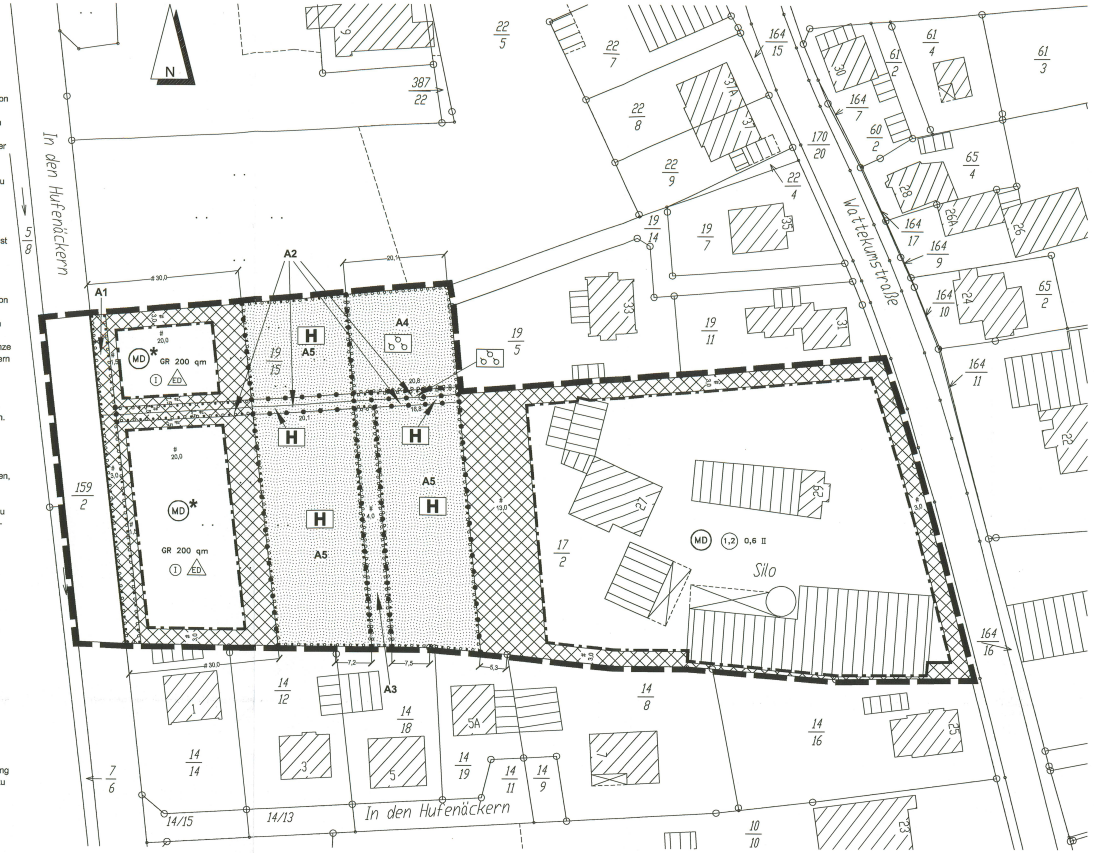
Gesetzesbezüge:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. IS. 2414) - zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. IS. 132) - zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473) - zuletzt geändert am 7.12.2006 (Nds. GVBl. S. 575)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 2 "Am Graben", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Algermissen, den 23. JULI 2008 — Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.12.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB) ortsüblich bekanntgemacht.

Algermissen, den 23. JULI 2008 — Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte - ALK / L 4 - 423/07
Landkreis: Hildesheim
Gemarkung: Wätzum
Flur: 1

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Verwertung für nicht eigene oder gewerbliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.01.2008).

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.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Hameln -Katasteramt Hildesheim- Hildesheim, den 21. JULI 2008 — Siegel — (Dr. Kohlenberg)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Dezember 2007

BÜRO KELLER
Büro für Landschaftsplanung und Freiraumplanung
Lothringer Straße 15 · 30559 Hannover
Telefon (0511) 520000 · Fax 520660

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 31.1.2008 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 8.2.2008 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.2.2008 bis 18.3.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Algermissen, den 23. JULI 2008 — Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 letzter 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 des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Algermissen, den — Bürgermeister

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.

Algermissen, den — Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.6.2008 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Algermissen, den 23. JULI 2008 — Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 9.7.2008 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 9.7.2008 rechtsverbindlich geworden.

Algermissen, den 23. JULI 2008 — 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 und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

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

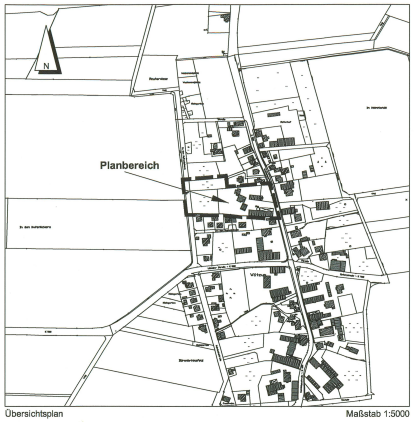
Algermissen, den

Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Grünland
- Höhenlinie über N.N. (nicht vorhanden)
- Graben



Übersichtsplan — Maßstab 1:5000

ALGERMISSEN

OS WÄTZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 2

AM GRABEN

URSCHRIFT

M. 1:500

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

BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB		
bearbeitet am: 14.12.2007 / RO	bearbeitet am: 6.2.2008 / RO	bearbeitet am: 28.3.2008 / RO			