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, 5 und 10)
*	siehe Textliche Festsetzung Nr.1

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

⓪,3	Geschossflächenzahl als Höchstzahl
0,3	Grundflächenzahl
GR 85 qm	Grundfläche

Zahl der Vollgeschosse

III	als Höchstmaß
Ⓘ	zwingend

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

FH 9,0m / 7,5m	Firsthöhe als Höchstmaß (siehe Textliche Festsetzung Nr. 2)

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

○	offene Bauweise
△E	offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
- - -	Baugrenze

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

🟧	Straßenverkehrsflächen (siehe Textliche Festsetzung Nr. 12)
—	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P	Öffentliche Parkfläche

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

🟩	
⁘	Grünanlage, öffentlich (siehe Textliche Festsetzung Nr. 6)
🔥	Platz für Osterfeuer, öffentlich

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

▦	Flächen für Wald (siehe Textliche Festsetzung Nr. 8)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICK- LUNG 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. 10)
⬚	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB) (siehe Textliche Festsetzung Nr. 8)

WASSERFLÄCHEN, HÄFEN UND DIE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT VORGESEHENEN FLÄCHEN SOWIE DIE FLÄCHEN, DIE IM INTERESSE DES HOCHWASSER- SCHUTZES UND DER REGELUNG DES WASSER- ABFLUSSES FREIZUHALTEN SIND
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

🟦	Wasserflächen / Teich (siehe Textliche Festsetzung Nr. 6)

SONSTIGE PLANZEICHEN

⬚	Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immisionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen // Lärm- schutzwall von 8,50 m Höhe über gewachsenen Boden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
☒	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind // Ziegelbruch und Hausmüll (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
▭	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)
II	Schalldämmbereiche (Lärmpegelbereiche) gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) (siehe Textliche Festsetzung Nr. 3)
🟥	nicht überbaubare Fläche bebaubare Fläche
🟩	nicht überbaubare Fläche bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der durch * gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB).

2. 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.
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).

3. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Die Norm ist zu beziehen bei Beuth Verlag / Berlin) sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß R' w,res entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

3. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Die Norm ist zu beziehen bei Beuth Verlag / Berlin) sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß R'W,res entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:
Tabelle 1:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher[dB(A)] Außenlärmpegel R'W,res [dB]	Erforderliches resultierendes Schall-dämmmaß des Außenbauteils	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und ähnliches
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30

Für Schlafräume und Kinderzimmer ist abweichend zu den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ein um zwei Stufen erhöhter Lärmpegelbereich heranzuziehen.
In Schlafräumen und Kinderzimmern sind schalldämpfende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind.
Ab dem 2.OG sind Fenster zu Schlaf- sowie Kinderzimmern nur nach Osten zulässig.
Außenwohnbereiche (Terrassen/Balkone) sind ab dem Lärmpegelbereich IV ausgeschlossen.
Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der Tabelle 1 aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.
Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine mindestens 8 m hohe Lärmschutzanlage zu errichten. Die Anlage kann als Wand oder Wall oder als Kombination aus beiden ausgeführt werden.
(gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

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

5. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Grünanlage ist innerhalb der überbaubaren Fläche eine Schutzhütte zulässig. Weiterhin sind eine Transformatorenstation sowie allgemein zweckgebundene bauliche Anlagen wie Spazierwege, eine Aussichtsplattform, ein Denkmalobjekt und ähnliches zulässig. Eine Nutzung als Osterfeuerplatz ist zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB).

6. Innerhalb der Wasserfläche - Teich ist die Anlage eines Stegs zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB).

7. Innerhalb der mit **A2** gekennzeichneten Fläche ist durch eine Ersatzaufforstung mit geeigneten standortheimischen Baumarten neuer Wald anzupflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Vorgaben des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) sind zu beachten (gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB).

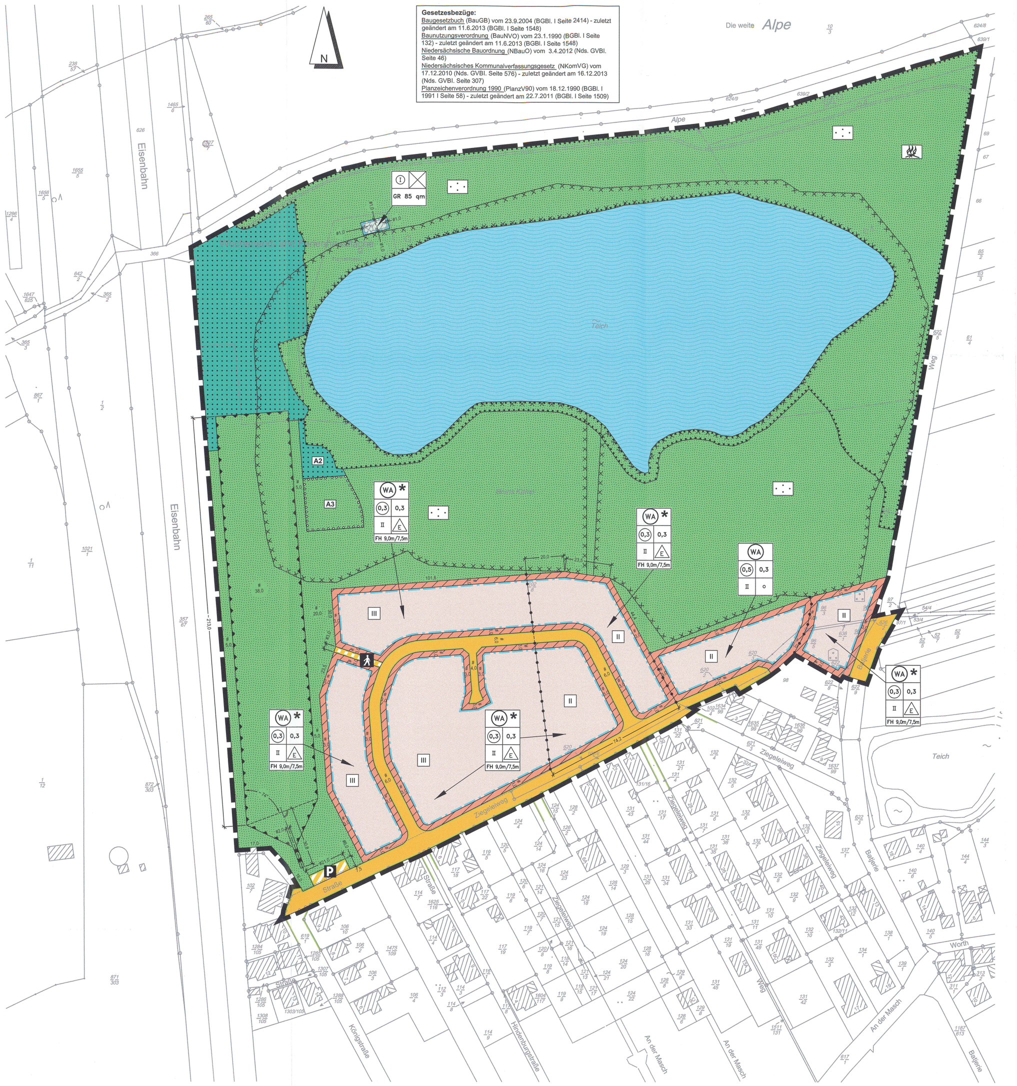
8. Innerhalb der mit ⬚ gekennzeichneten Flächen ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten. Sofern einzelne Gehölze beseitigt werden müssen, ist eine Nachpflanzung in gleicher Stückzahl an geeigneter Stelle innerhalb der öffentlichen Grünflächen vorzunehmen (gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB).

9. Innerhalb der Wohnbauflächen ist je angefangene 400 m² Baugrundstück 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 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB).

10. Auf der mit **A3** gekennzeichneten Fläche ist eine lockere Bepflanzung mit standortheimischen Laubsträuchern vorzunehmen. Die Pflanzdichte beträgt ein Stück pro drei Quadratmeter. Die Sträucher sind als zweimal verpflanzte Gehölze, Höhe 60 - 100 cm, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Stückzahl zu ersetzen (gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB).

11. Innerhalb der für die Erschließung der Wohngebiete vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen sind an geeigneten Stellen insgesamt 5 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 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB).

12. Flächen oder Maßnahmen (einschließlich Anpflanzungen) nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Grundstücken bzw. Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die im Baugebiet den Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb des Plangebietes durch den jeweiligen Grundstückseigentümer anteilig und spätestens in der übernächsten, auf den Beginn der Baumaßnahme folgende Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).



Gesetzesbezüge:
Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414) - zuletzt geändert am 11.6.2013 (BGBl. I Seite 1548)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132) - zuletzt geändert am 11.6.2013 (BGBl. I Seite 1548)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3.4.2012 (Nds. GVBl. Seite 46)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert am 16.12.2013 (Nds. GVBl. Seite 307)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I Seite 58) - zuletzt geändert am 22.7.2011 (BGBl. I Seite 1509)

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

▨	Bebauung
—•—	Flurstücksgrenze
—	Nutzungsgrenze
⌒	Höhenlinie über N.N. (siehe Übersicht)
∩∩⋀⋀	Wald
○○○○	Gehölze
∴∴∴	Gartenland

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich
Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am See“ der Gemeinde Algermissen.

§ 2 Freileitungen
Freileitungen sind unzulässig.

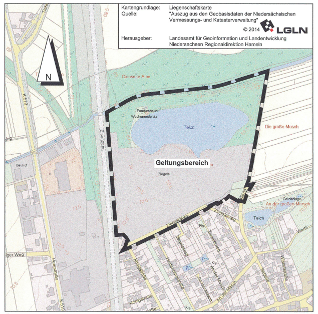
§ 3 Einstellplätze
Je Baugrundstück sind mindestens zwei Einstellplätze für PKW anzulegen.

§ 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

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hildesheim und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbes. die Abs. 2 und 4, wird deshalb besonders hingewiesen.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"
© 2014 LGLN
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln



Übersichtsplan

Maßstab 1:5000

ALGERMISSEN

OS ALGERMISSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 30
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

AM SEE

M. 1:1000

URSCHRIFT

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

BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB		
bearbeitet am: 16.5.2014 / RO	geändert am: 7.7.2014 / RO / BAU	geändert am: 9.9.2014 / RO			

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. 30 "Am See"; bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Algermissen, den 27.10.2014

Siegel

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsauschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Algermissen, den 27.10.2014

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte // Gemarkung Algermissen // Flur 1
Maßstab: 1:1000 // Landkreis Hildesheim

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

© 2014 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (L4-140/2014 vom 14.05.2014).

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

Hildesheim, den 16.03.2015

- (Katasteramt Hildesheim) -

VmAR
(Unterschrift)

Siegel

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im April 2014

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
Lothringer Straße 15 30559 Hannover
Telefon (0511) 522885 Fax 529682

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.07.2014 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 15.07.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 23.07.2014 bis 25.08.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Algermissen, den 27.10.2014

Bürgermeister

~~Öffentliche Auslegung mit Einschränkung~~

~~Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ________ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes 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 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, 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 27.10.2014

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.02.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 11.02.2015 rechtsverbindlich geworden.

Algermissen, den 10.03.2015

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 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 schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Algermissen, den

Bürgermeister