

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I, S. 2414) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung vom 10.02.2003 (Nds. GVBI, S. 89) und des § 40 Abs. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 28.08.1996 (Nds. GVBI, S. 382) hat der Rat der Gemeinde Algermissen diesen Bebauungsplan Nr. 20 "Kleine Marsch", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung am 23.09.2004 beschlossen

Algermissen, den 0 7 FEB. 2005

len h

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Algermissen hat in seiner Sitzung am 01.03.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 "Kleine Marsch" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.03.2004 ortsüblich bekannt gemacht

Algermissen, den 0 7 FEB. 2005



Liegenschaftskarte: ALK 6691 A Gemarkung: Algermissen Flur: 1

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Vermessungsgesetz vom 12.12.2002, Niedersächsisches GVBI. 2003, Seite 5). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: Oktober 2003), Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch

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

Hildesheim, den 22. 03. 2005



Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 20 "Kleine Marsch" der Gemeinde Alg ausgearbeitet von der



Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Algermissen hat in seiner Sitzung am 03.05.2004 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 20 "Kleine Marsch" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.05.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 20 "Kleine Marsch" und der Begründung haben vom 14.05.2004 bis einschließlich 14.06.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Algermissen, den 0 7 FEB. 2005



Der Rat der Gemeinde Algermissen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.09.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung

Algermissen, den () 7 FEB. 2005



Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Algermissen ist glemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Cf 10 10 im Amtsblatt (Nr. 0 / 10) für den Landkreis Hildesheim bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Algermissen, den 2 3. FEB. 2005



Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 20 "Kleine Marsch" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 20 "Kleine Marsch" nicht geltend gemacht worden.

Mängel der Abwägung Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 20 "Kleine Marsch" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

- Allgemeine Wohngebiete (WA): Allgemein zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 und 3 Nr. 1
 3 BauNVO. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Nr. 4 Gartenbaubeirebe und Nr. 5 Tankstellen) sind nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des

 Parkenbaubeirebe und Nr. 5 Tankstellen) sind nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des
- 1.2 Mischgebiete (MI): Zulässig sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 6 BauNVO. Ausgeschlossen und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- 2.1 In Einzelhäusern und Doppelhaushälften im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei begrenzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 2.2 Im Mischgebiet (MI) ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen und Stellplätze gemäß § 16 BauNVO nach § 19 Abs. 4 BauNVO unzulässig.

3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 3.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) ist auf den privaten Grundstücken je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum aus der Pflanzenliste "Bäume" mit einem Stammumfang von mindestens 12 14 cm oder ein Obstbaum in alter Sorte als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 3.2 Im Mischgebiet (MI) sind auf den privaten Grundstücken auf mindestens 10 % der Grundstücksfläche heimische, standortgerechte Laubsträucher aus der Pflanzenliste "Sträucher" als verpflanzte, mehrtriebige Sträucher mit einer Höhe von mindestens 60 100 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 3.3 Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine dichte, mehrreihige Baum-Strauch-Hecke aus Arten der Pflanzenliste anzupflanzen, als geschlossener Gehölzbestand zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Die beiden aneinander grenzenden Flächen sind als ein gemeinsamer Bestand zu planen. Die mittleren Pflanzreihen sind vornehmlich mit Großsträuchern zu bepflanzen, die randlichen Pflanzreihen vornehmlich mit mittelhohen bzw. kleineren Sträuchern. Die Sträucher sind im Abstand von 1,50 m und in Gruppen zu jeweils höchstens 10 Gehötzen je Art zu pflanzen, Gruppen gleicher Art dürfen nicht aneinander grenzen. In die mittleren Pflanzreihen ist im Abstand von höchstens 10 m je 1 Baum der Pflanzenliste einzubringen.

Baumarten sind als Hochstämme mind. in der Pflanzqualität 3 x v. 16-18 oder als Heister mind. in der Qualität 2 x v. 250-300, Straucharten mind. in der Qualität v. Str., 3 Tr. 60-100 zu pflanzen. Die randlich der Baum-Strauch-Hecke verbleibenden Flächen sind mit Landschaftsrasen anzusäen, zu einem Gras-Kraut-Saum zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Rhamnus frangula
Cornus sanguinea
Lonicera xylosteum
Corylus avellana
Sambucus nigra
Rosa canina
Cornus mas
Ligustrum vulgare
Euonymus europaeus
Prunus spinosa
Viburnum opulus
Crataeaus monoorvas

(§§ 56, 97 und 98 NBauO)

Die örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 20 "Kleine Marsch".

Die Dächer der Hauptbaukörper im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind mit einer Dachneigungen von mindestens 25 Grad bis maximal 45 Grad zulässig. Begrünte Dächer (Grasdächer) dürfen abweichend davon eine Neigung von minimal 20 Grad haben.

Für Dachgauben als Dachaufbauten und Erker ist ausnahmsweise eine Dachneigung bis maximal 55 Grad zulässig.

Für Hauptbaukörper im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind nur Dachdeckungen aus Tonziegeln oder Betondachsteinen zulässig. Abweichend davon sind begrünte Dächer (Grasdächer) zulässig.

Zur notwendigen Belichtung von Gewächshäusern sowie zur Installation von Solaranlagen ist die Verwendung transparenter Materialien zulässig.

- Ordnungswidrig im Sinne des § 91 (4) NBauO handelt, wer entgegen dieser Satzung
- die Dächer der Hauptbaukörper nicht mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad bis maximal 45 Grad ausführt. Ausgenommen von dieser Bauvorschrift sind begrünte Dächer mit einer Dachneigung von minimal 20 Grad und Dachgauben als Dachaufbauten und Erker bis maximal 55 Grad.
 die Dachdeckung der Hauptbaukörper nicht mit Tonziegeln oder Betondachsteinen ausführt. Ausgenommen von dieser Bauvorschrift sind begrünte Dächer, transparente Materialien für Gewächshäuser und die Installation von Solaranlagen.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis 50.000 Euro geahndet werden.

Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die

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

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

z.B. (0,8)

Offene Bauweise

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



(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 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.25a BauGB)

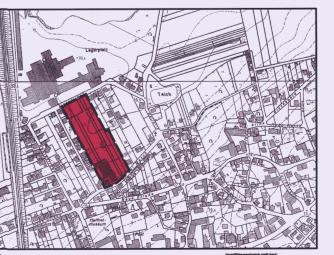


Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträge

(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Gemeinde Algermissen Bebauungsplan Nr. 20 "Kleine Marsch"

mit örtlichen Bauvorschriften



ALGN



Urschrift