

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. 7 "Wischhofacker" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Sitzung am 22.07.1999 beschlossen.

Algermissen, den 02. AUG. 1999

Bürgermeisterin



Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Algermissen hat in seiner Sitzung am 12.04.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Wischhofacker" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Algermissen, den 02. AUG. 1999

Gemeindedirektor

Planunterlagen

Varvorfälligungsvermerk:

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 Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 2003). 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.

Hannover, den 28.07.99



Adam - Haase - Bette
ÖbVl. Tel. 0511 / 3 04 27 -0 / Fax -59
Theaterstr. 16, 30159 Hannover

Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der

Hannover, im April 1999

NILEG - Niedersächsische Gesellschaft für Landesentwicklung und Wohnungsbau mbH

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Algermissen hat in seiner Sitzung am 12.04.1999 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 21.04.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 30.04.1999 bis 31.05.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Algermissen, den 02. AUG. 1999

Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Algermissen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.07.1999 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Algermissen, den 02. AUG. 1999

Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Algermissen ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.07.99 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Algermissen, den 02. AUG. 1999

Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

erhält 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

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, BauGB 1998)

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen

sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen

ausgeschlossen.

2. Gemäß § 9 (1) 6 BauGB ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden bei Einzelhäusern auf 2 Wohnungen und bei Doppelhäusern auf 1 Wohnung je Wohngebäude beschränkt.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3. Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 (6) BauNVO sind zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Davon ausgenommen sind Grundstückeinfriedungen.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4. Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzte Fläche ist mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen vorzugsweise aus Arten der Pflanzenlisten 1 und 2 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Entwicklungsziel ist eine freiwachsende Feldhecke. Die Bepflanzung ist dicht (mehrfach und mehrschichtig) und zusammenhängend in einem versetzten Verband von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Je 160m2 Pflanzfläche sind 2 Bäume und 66 Sträucher zu pflanzen. Die Sträucher sind in Gruppen von maximal 5 Pflanzen zu setzen. Der Pflanzabstand der Bäume darf maximal 10 m betragen. Pflanzqualität: Baumarten müssen mindestens der Qualität 2 x verpflanzt, 250 - 300 cm und Straucharten mindestens der Qualität verpflanzt, 3 Triebe, 60 - 100 cm entsprechen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

5. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche ist als extensive Streuobstwiese anzulegen. Die Fläche ist mit einer artenreichen Gras- Kraut- Mischung anzusäen und als extensive Streuobstwiese zu entwickeln. Je volle 100m2 Wiesenfläche ist ein hochstammiger Obstbaum aus lokal bewährten, alten Obstsorten der Pflanzenliste 3 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Obstbäume müssen als 2 x verplanzter Hochstamm mind. 8-10cm Stammumfang haben.

Pflanzenliste 1 - Bäume

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Malus sylvestris (Holzapfel)
Pyrus communis (Wildbirne)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)
Salix caprea (Salweide)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winterlinde)

Pflanzenliste 3 - Obstbäume

Äpfel
Danziger Kantapfel
Gelber Edelapfel
Goldparmäne
Jacob Fischer
Klarapfel
Krügers Dickstiel
Landsberger Renette
Munzenapfel
Schöner aus Herrnhut
Schöner aus Nordhausen

Pflanzenliste 2 - Sträucher

Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuß)
Cotoneaster monogyna (Weißdorn)
Euconymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Rainweide)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehhdorn)
Rosa canina (Hundsrose)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Rubus idaeus (Himbeere)
Salix repens argentea (Kriechweide)
Salix rosmarinifolia (Lavendelweide)
Sambucus nigra (Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Wasserschneeball)

Birnen

Alexander Lucas
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Gute Luise
Pastorenbirne

Zwetschen, Pflaumen, Mirabellen

Bühler Frühzwetsche
Hauszwetsche
Mirabelle von Nancy
Ontario-Pflaume
Wangenheimer Frühzwetsche

Süßkirschen

Büthners Rote Knorpelkirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Sauerkirschen
Heimanns Rubinweichsel
Morellenfeuer
Schattenmorelle

Örtliche Bauvorschrift (gemäß § 56 NBauO i.V.m. §§ 97 und 98 NBauO)

1. Dachdeckung

1.1. Für Hauptgebäude und geeignete Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind nur Dachdeckungen mit Tonziegeln oder Betondachsteinen in den Farblönen rot, braun und anthrazit zulässig. Zwischenlöse sind zulässig.

1.2. Die Installation von Sonnenkollektoren und Solarzellen ist auf den Dachflächen auf einer Fläche von maximal 1/3 der jeweils zu einer Seite geneigten Dachfläche zulässig.

2. Oberfläche der Außenwände

2.1 Außenwandteile von Haupt-, Nebengebäuden und Garagen sind aus Sicht- oder Verblendmauerwerk in den Farblönen rot und braun, aus Holz oder aus Putz in den Farblönen beige, weiß und pastell herzustellen. Zwischenlöse sind zulässig.

2.2 Der Bau von Holzhäusern ist zulässig.

3. Dachneigung

3.1 Dächer der Hauptgebäude sind nur als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° bis maximal 45° auszuführen. Zulässig sind auch von gegenüberliegenden Außenseiten zueinander versetzt aufsteigende Putz- in der o.g. Dachneigung.

3.2 Für Garagen und Nebenanlagen sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer in Neigung des Hauptgebäudes zulässig. Flachdächer können zugelassen werden, wenn diese flächendeckend bepflanzt werden.

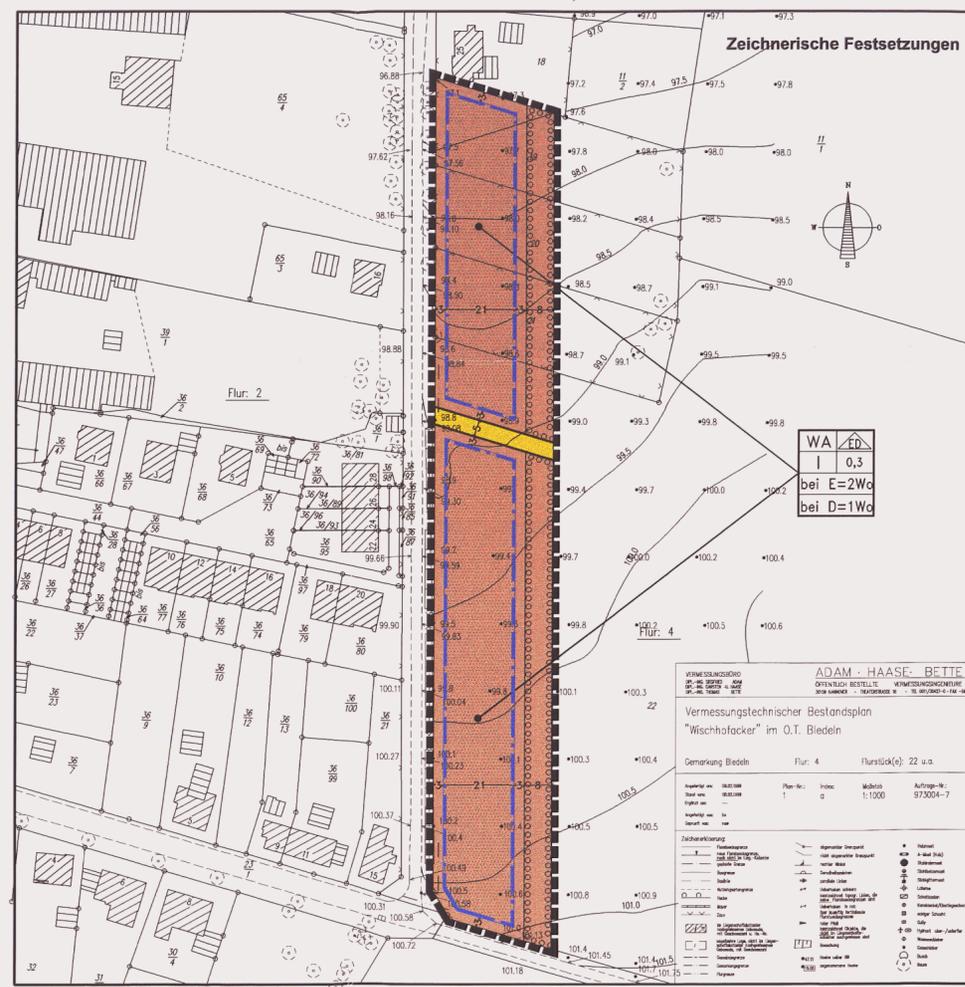
Für die Begrünung kommen folgende Arten in Betracht:

Pflanzen Liste A (Stauden)

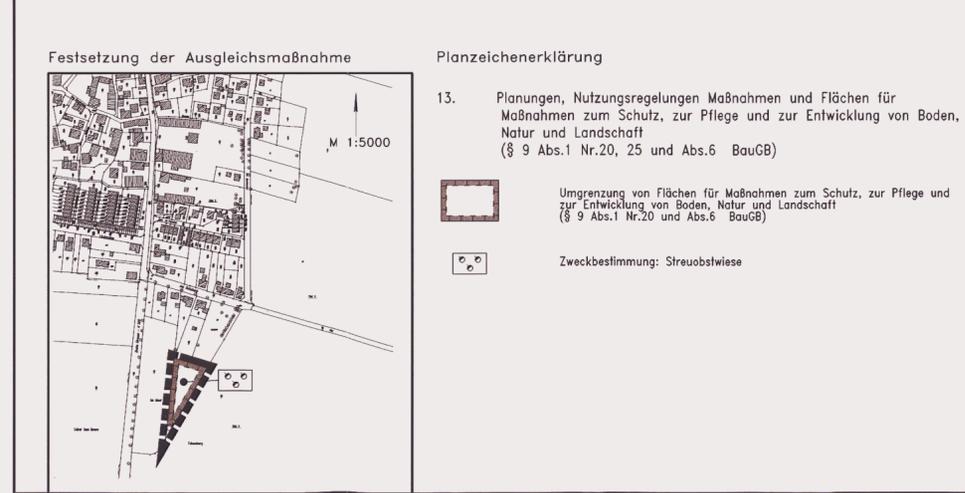
Heidenelle (Dianthus deltoides)
Habichtskraut (Hieracium pilosella)
Sandglöckchen (Lajone montana)
Staudenlein (Linum perenne)
Scharfer Mauerpfeffer (Sedum acre)
Weiße Fetthenne (Sedum album)
Tripmadam (Sedum reflexum)
Milder Mauerpfeffer (Sedum sexangulare)
Dachwurz (Sempervivum tectorum)
Thymian (Thymus serpyllum)

Pflanzenliste B (Gräser)

Dachtrespe (Bromus tectorum)
Drahtschmiele (Deschampsia flexuosa)
Echter Schafschwingel (Festuca ovina)
Flaches Rispengras (Poa compressa)



4. Einfriedungen
Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 0,80m über dem Bezugspunkt zulässig. Bezugspunkt ist die Erschließungsstraße in der Mitte des Baugrundstücks.
5. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne des § 91 (4) NBauO handelt, wer
- entgegen der Nr. 1.1 dieser Satzung die Dachdeckungen der Hauptgebäude und geneigten Dächer von Garagen und Nebengebäuden nicht mit Tonziegel oder Betondachsteinen in den Farben rot, braun und anthrazit herstellt. Zwischenlöse sind zulässig.
- entgegen der Nr. 2.1 dieser Satzung die Außenwände von Haupt- und Nebengebäuden und Garagen nicht aus Sicht- oder Verblendmauerwerk in den Farben rot und braun oder aus Putz in den Farblönen beige, weiß und pastell oder aus Holz herstellt.
- entgegen der Nr. 3.1 dieser Satzung die Dächer der Hauptgebäude nicht als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von mindestens 25° bis maximal 45° ausführt.
- entgegen der Nr. 3.2 dieser Satzung die Dächer von Garagen und Nebenanlagen nicht als Sattel- oder Krüppelwalmdach in Neigung des Hauptgebäudes ausbildet.
- entgegen der Nr. 3.2 dieser Satzung die Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen nicht flächendeckend bepflanzt.
- entgegen der Nr. 4 dieser Satzung Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze höher als 0,80 m herstellt.



- Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
1Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze - die überbaubare Grundstücksfläche ist mit Grauraster hinterlegt
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
13. 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)
15. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Gemeinde Algermissen
Bebauungsplan Nr. 7
"Wischhofacker"
mit örtlicher Bauvorschrift
NILEG
Niedersächsische Gesellschaft für Landesentwicklung und Wohnungsbau mbH
in der MKR/LB Gruppe
Urschrift