

Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

Art der baulichen Nutzung

- In den Dorfgebieten (MD1+2) werden die gemäss § 5 (2) BauNVO zulässig.
 - Anlagen für öffentliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen ausgeschlossen.
- Die gemäss § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ebenso ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

- Die Traufhöhe im Dorfgebiet (MD2) ist gemäss § 18 BauNVO mit maximal 4,50 m festgesetzt. Die obere Begrenzung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der verlängerten äußeren Außenwand mit der äußeren Dachhaut. Bezugspunkt ist der höchste Punkt der ausgebauten erschließenden Straße vor dem Gebäude, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte.

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

- Auf den gemäss § 9 (1) 25 b BauGB festgesetzten "Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind die Gehölze entsprechend ihrer natürlichen Ausprägung zu erhalten bzw. im Falle einer Beschädigung oder natürlichen Abganges zu ersetzen.

Zur Vermeidung von Gehölzverlusten durch die geplanten Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Gehölze vorbeugend nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen.

- Auf der gemäss § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" ist zu je 1/3 der Fläche eine Straußabwässerung anzulegen, ein Magergras zu entwickeln und eine Sukzession des Bestands zu ermöglichen.

Die Sukzessionsflächen sollen entlang der Nord- und Ostgrenze der Maßnahmenfläche verlaufen und sich aus dem Bestand heraus von selbst natürlich weiterentwickeln. Der Magergras soll im zentralen Bereich der Maßnahmenfläche entwickelt werden, hierzu ist der vorhandene Oberboden (Ackerboden) abzuschleppen und abzutransportieren. Die Straußabwässerung soll entlang der Süd- und Westgrenze der Maßnahmenfläche verlaufen und Initial mit einer standortgerechten, extensiven Gräser-Kräuter-Mischung (Juliva S70K) angelegt werden.

Die Straußabwässerung ist extensiv zu pflegen oder zu bewalden; es sind max. zwei Schnitte pro Jahr (1. Schnitt nicht vor dem 30. Juni, 2. Schnitt nicht vor dem 15. September) durchzuführen, das Mähgut ist abzufahren. Es sind Obstbaumstämme (Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume) vorwiegend alter, heimischer und lokal bewährter Sorten nur außerhalb des Luftschutzbereiches der 380KV-Leitung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzendichte soll mindestens 1 Pflanze/100 qm betragen.

Die Durchführung der Maßnahmen soll spätestens in der ersten auf den Eingriff folgenden Pflanzperiode erfolgen. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Hildesheim und E.ON Netz GmbH als Träger der 380KV-Leitung sind bei der Detailplanung und Durchführung der Maßnahme zu beteiligen.

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

- Für Hauptgebäude sind nur Dachdeckungen mit roten Tonziegeln oder Betondachsteinen zulässig. Als rot im Sinne dieser Vorschrift gelten die Farböne, die von den folgenden Farben lt. Farbregister RAL 840 HR eingegrenzt werden: RAL 2001, 2002, und 3000 bis 3011.

- Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von mindestens 22 Grad bis maximal 45 Grad auszuführen. Für Dachgauben als Dachaufbauten und Erker ist ausnahmsweise eine Dachneigung bis maximal 55 Grad zulässig.

- Walmdächer auf Hauptgebäuden mit quadratischen und / oder rechteckigen Grundrissen sind mit einer Dachneigung von mindestens 22 Grad bis maximal 45 Grad zulässig. Bei Hauptgebäuden mit rechteckigem Grundriss sind die schmalen Seiten des Daches mit einer Dachneigung von mindestens 22 Grad bis maximal 55 Grad zulässig. Die Dachflächen der Längsseiten sind symmetrisch auszuführen.

- Für Garagen, Carports und Nebenanlagen können Flachdächer zugelassen werden, wenn diese flächendeckend bepflanzt sind.

Für die Begründung kommen folgende Arten in Betracht:

Pflanzenliste (Stauden)

Heldennelke	(Dianthus deltoides)
Habichtskraut	(Hieracium pilosella)
Sandglockchen	(Jasione montana)
Staudenlein	(Linum catharticum)
Scharfer Mauerpfeffer	(Sedum acre)
Weiße Fetthennep	(Sedum album)
Trifolium	(Sedum reflexum)
Milder Mauerpfeffer	(Sedum sexangulare)
Dachwurz	(Sempervivum tectorum)
Thymian	(Thymus serpyllum)

Gräser

Dachraspe	(Bromus tectorum)
Drahtschmiele	(Deschampsia flexuosa)
Echter Schafwengel	(Festuca ovina)
Flaches Rispengras	(Poa compressa)

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 91 (4) NBauO handelt, wer

- entgegen der Nr. 1 dieser Satzung die Dachdeckung der Hauptgebäude nicht mit roten Tonziegeln oder Betondachsteinen ausführt,
- entgegen der Nr. 2 dieser Satzung die Dächer der Hauptgebäude nicht mit einer Dachneigung von mindestens 22 Grad bis maximal 45 Grad ausführt. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Dachgauben als Dachaufbauten und Erker bis maximal 55 Grad,
- entgegen der Nr. 3 dieser Satzung Walmdächer auf Hauptgebäuden mit quadratischen und / oder rechteckigen Grundrissen nicht mit einer Dachneigung von mindestens 22 Grad bis maximal 55 Grad ausführt. Ausgenommen sind Hauptgebäude mit rechteckigem Grundriss, deren schmale Seite mit einer Dachneigung von mindestens 22 Grad bis maximal 55 Grad ausgeführt ist.
- entgegen Nr. 4 dieser Satzung die Flachdächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen nicht flächendeckend bepflanzt.

Ordnungswidrigkeiten können gemäss § 91 (5) NBauO mit einem Bußgeld bis zu 50.000 EURO geahndet werden.

Planzeichenerklärung

(Planzeichenerordnung 1990 - Planz 90)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)



Dorfgebiete

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)



Geschossflächenzahl



Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, hier: Traufhöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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



Offene Bauweise



Baugrenze (die überbaubare Fläche ist mit Graustreife unterlegt)

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



Private Grünfläche



Zweckbestimmung: Parkanlage/ Gehölzbestand



Zweckbestimmung: Hausgarten und Pferdehaltung

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)



Bäume (anpflanzen)



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) Abs.6 BauGB)



Bäume (Erhalt)



Bäume (vorhanden)



Sonstige Planzeichen

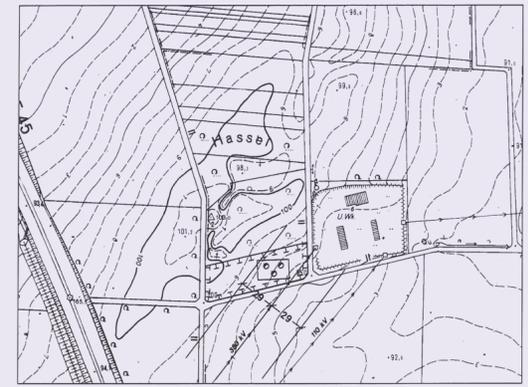


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen



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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)



Zweckbestimmung: Straußabwässerung/Magergras/Sukzession

Zuordnung der Ausgleichsfläche (§ 9 (1a) BauGB)

Die bereitgestellte Ausgleichsfläche in der Gemarkung Bledeln, Flur 1, Flurstück 7 wird den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 "Müllergasse" 1. Änderung, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind zugeordnet. Die Ausgleichsfläche wird zu 100% dem Dorfgebiet zugeordnet.

Nachrichtliche Übernahme

Im Plangebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen.

Gemäss § 13 NDSchG wird dem Träger der Maßnahme deshalb zur Auflage gemacht, den Beginn der Erdarbeiten mindestens 2 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeile hat an die Bezirksregierung Hannover - Dezernat 408 (Denkmalpflege) - Postfach 203, 30002 Hannover zu erfolgen, damit eine Bestätigung der Erdarbeiten ggü. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde durchgeführt werden kann.

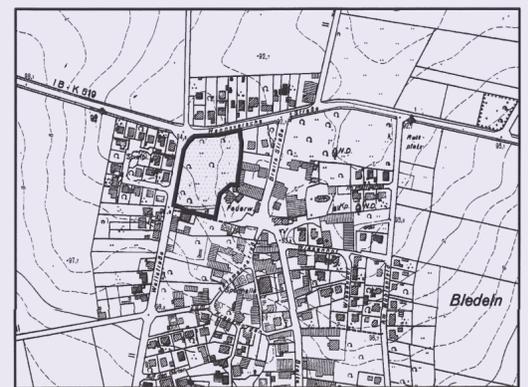
Die Anzeilepflicht bezieht sich auf den Oberbodenabtrag in den Straßentrasse sowie den Kanalaufbau in den Bereichen, in denen archäologische Bodendenkmale auftreten, hat der Oberbodenabtrag mit einem Hydraulikbagger mit Grabenschaukel zu erfolgen.

Hinweis:

Die Unterlassung der Anzeile stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4, wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.

Sollten im Plangebiet Bodendenkmale auftreten, wird die Bezirksregierung den Träger der Maßnahme informieren, damit eine zeitige Bergung auftretender archäologischer Objekte organisiert und durchgeführt werden kann.

Gemeinde Algermissen Ortsteil Bledeln Bebauungsplan Nr. 5 "Müllergasse" 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift



Obersicht 1:5000



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 §§ 55, 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. 5 "Müllergasse", 1. Änderung, bestehend aus der obestehenden Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften als Satzung am 30.08.2003 beschlossen.

Algermissen, den 19.08.2003

Bürgermeisterin



Gemeindefraktör

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Algermissen hat in seiner Sitzung am 10.03.2003 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.03.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 24.03.2003 bis 24.04.2003 gemäss § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Algermissen, den 19.08.2003

Gemeindefraktör

Erneute Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Algermissen hat in seiner Sitzung am 19.05.2003 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäss § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.05.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 28.05.2003 bis 11.06.2003 gemäss § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Algermissen, den 19.08.2003

Gemeindefraktör

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Algermissen hat in seiner Sitzung am 10.03.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 "Müllergasse", 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäss § 2 Abs. 1 BauGB am 14.03.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Algermissen, den 19.08.2003

Bürgermeisterin



Gemeindefraktör

Planunterlagen

Vervielfältigungsvermerk

Kartengrundlage: Maßstab 1 : 500

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 19.09.1988, 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: 07.08.1998). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei (Stand: 20.04.2003). Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hannover, den 07.07.2003

ADAM - HAASE - BETTE

Obvi Tel. 0511/ 3 04 27 -0, Fax -59

Theaterstr. 16 30159 Hannover



Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der

Hannover, im März 2003



NILEG Norddeutsche Immobilien-Gesellschaft mbH in der NORD/LB Gruppe

i.A. Pelly i.V. W. Bülle

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden. Algermissen, den 15.12.2004

Algermissen, den 15.12.2004

Gemeindefraktör

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden. Algermissen, den

Algermissen, den

Gemeindefraktör