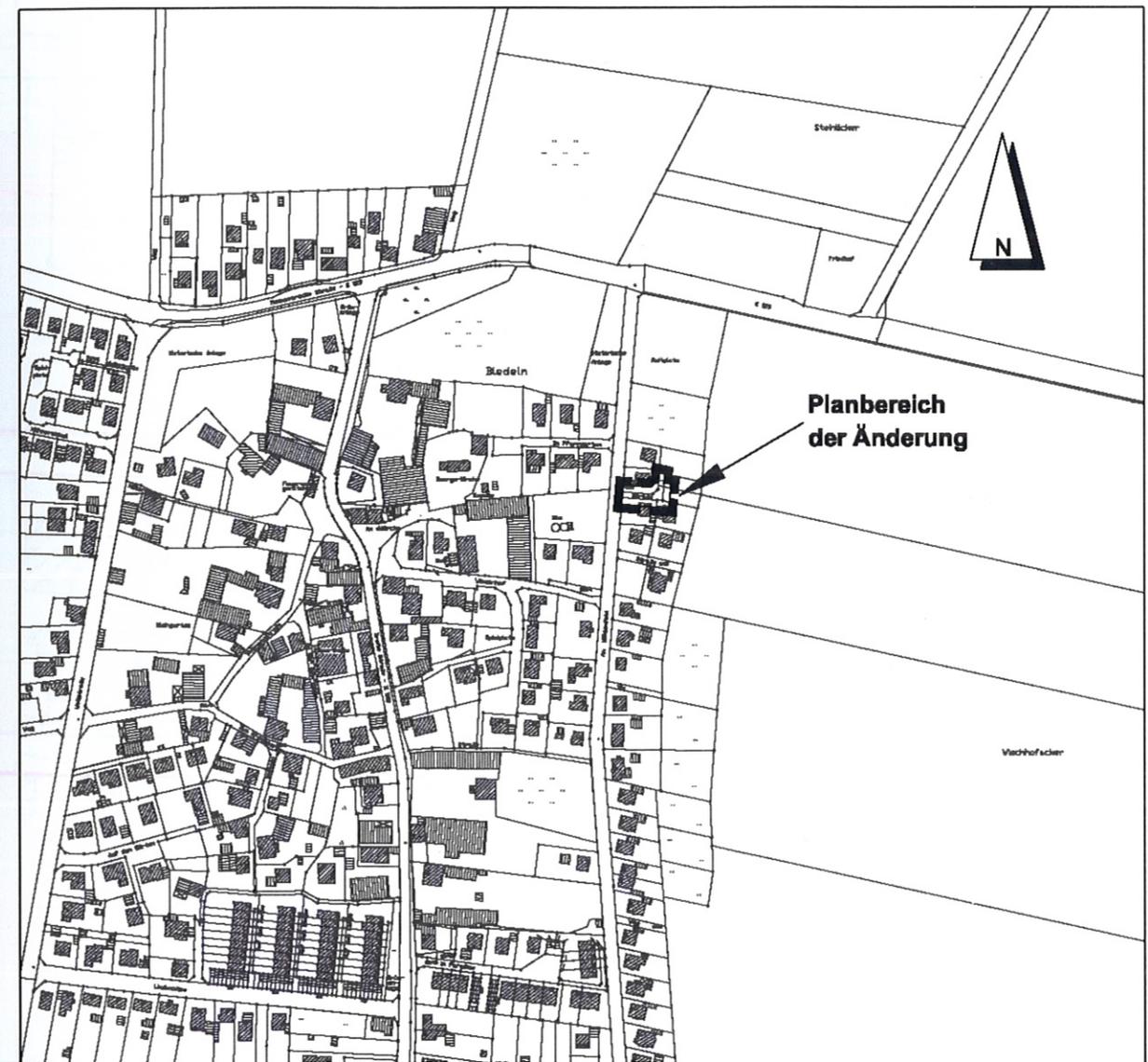


# URSCHRIFT

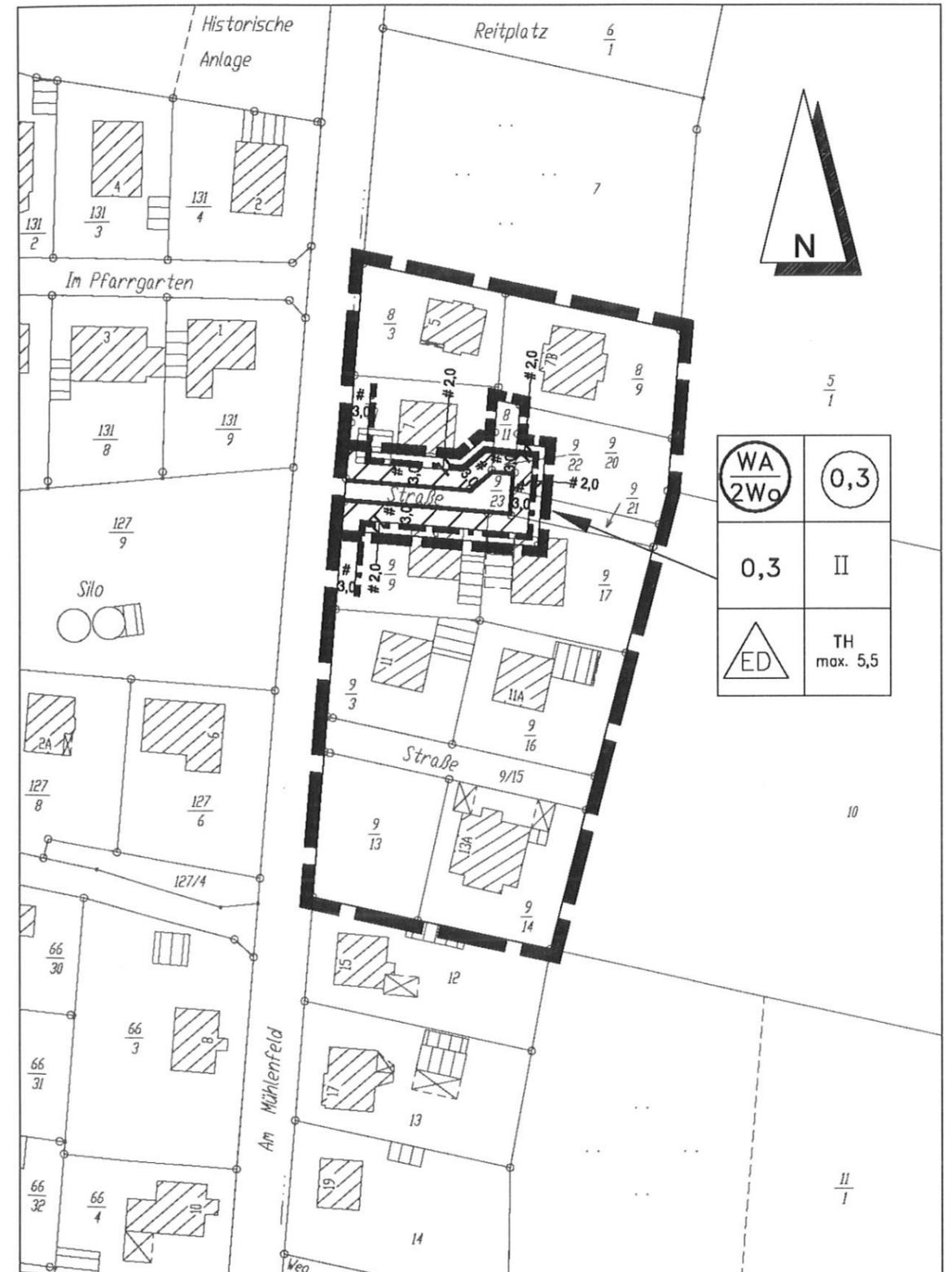
## BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 13, 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
7.8.2009			

GEMEINDE ALGERMISSEN OT BLEDELN  
BEBAUUNGSPLAN NR. 8 „AM MÜHLENFELD“ 2. ÄNDERUNG  
MIT ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT



Bebauungsplan Nr. 8 „Am Mühlenfeld“, 2. Änderung, mit Örtlicher Bauvorschrift  
M 1:1.000



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)



Beschränkungen  
der Zahl der Wohnungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3

Geschossflächenzahl  
als Höchstzahl

0,3

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II

als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

TH max. 5,5

Traufhöhe als Höchstmaß in Meter

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



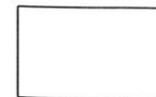
offene Bauweise  
nur Einzel- und Doppelhäuser  
zulässig



Baugrenze

### VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-  
über Verkehrsflächen besonderer  
Zweckbestimmung

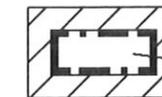
### SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen  
Geltungsbereiches des  
Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen  
Geltungsbereiches der  
Änderung des Bebauungs-  
planes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



nicht überbaubare Fläche  
bebaubare Fläche

## TEXTLICHE FESETZUNGEN

§1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig.

§2 Die Zahl der Wohnungen je Gebäude wird auf zwei Wohnungen beschränkt, dabei gilt das Doppelhaus als ein Gebäude.

§3 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um maximal 20 % überschritten werden.

§4 Stellplätze und deren Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig.

§5 (trifft für den Änderungsbereich nicht zu)

§6 Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

§7 (trifft für den Änderungsbereich nicht zu)

### § 8 Gehölzliste

Große Bäume (> 15 m)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Mittelgroße Bäume und hochstämmige Obstbäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Äpfel der Sorten:

Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Boskoop, Winterambour, Nordhuser, Ontario, Goldparmäne, Bohnapfel, Klarapfel

Birnen der Sorten:

Neue Pointeau, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Köstliche von Charneux

Süßkirschen der Sorten: Schneiders späte Knorpelkirsche, Büttners Rote Knorpelkirsche, Kassins Frühe

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Mühlenfeld“, 2. Änderung, festgesetzten allgemeinen Wohngebiet.
2. Für Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen sind nur geneigte Dächer mit Neigungen von 25° bis 45° zulässig.
3. Die Dacheindeckung der Hauptgebäude hat mit Ziegeln oder Betondachsteinen in den Farbtönen rot bis rotbraun oder anthrazit zu erfolgen.
4. Begrünte Dächer sind allgemein zulässig. Bei der Ausführung von Gründächern wird eine geringere Dachneigung als 25° zugelassen. Allgemein zulässig sind ebenso Dachfenster und Solarelemente.
5. Zulässig sind für untergeordnete Dächer oder Dachgauben auch Eindeckungen aus Zinkblech oder Kupfer.
6. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dachgauben darf je Dachseite maximal 3/5 der jeweiligen Traufenlänge betragen.
7. Für Fassaden sind Sicht- oder Verblendmauerwerk sowie Putz in gebrochenen Weißtönen oder pastellfarbig hell gestrichen zulässig. Ebenfalls zugelassen sind Fassaden aus Holz in Stülpchalung oder Boden/Deckelschalung ausgeführt.
8. Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe von 5,50 m ist das gewachsene Geländeniveau gemessen am Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudeaußenwand mit dem Gelände.
9. Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen der § 2-7 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 91 Abs. 5 NBauO können mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

### Gesetzesbezüge:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414) -  
zuletzt geändert am 24.12.2008 (BGBl. I Seite 3018)

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

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 10.2.2003 (Nds. GVBl. Seite 89) -  
zuletzt geändert am 10.12.2008 (Nds. GVBl. Seite 381)

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. Seite 473) -  
zuletzt geändert am 13.5.2009 (Nds. GVBl. Seite 191)

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

**Präambel**

und des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) und der §§ 56 und 98 der Nds. Bauordnung 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89) und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 8, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Erklärungen (sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften), als Bebauungsplan Nr. 8, 2. Änderung beschlossen.

Erlassen, den 21.10.2009



*[Signature]*  
Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.06.2009 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Erlassen, den 21.10.2009



*[Signature]*  
Bürgermeister

**Planunterlage**

Grundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte - ALK / L4-185/2009  
Verfahren: Hildesheim  
Anlage: Bledeln



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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die baulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze eindeutig nach (Stand vom 02.06.2009).

Die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen ist planimetric einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Natur ist einwandfrei möglich.

Geoinformation, Landentwicklung  
Liegenschaftskatasteramt Hildesheim -  
Hildesheim, den 09.11.2009

*Kohlberg* Siegel



**Planverfasser**

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom  
Büro Keller im Mai / Juni 2009



**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.06.2009 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB ist erfolgt.

Die Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.06.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit 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 erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom gegeben.

Algermissen, den Siegel  
Bürgermeister

**Vereinfachte Änderung**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Planentwurf mit Begründung hat gemäß § 13a i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 und § 3 (2) BauGB vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

Algermissen, den Siegel  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan, 2. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.10.2009 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Algermissen, den 21.10.2009



*[Signature]*  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.10.2009 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 2. Änderung, ist damit am 28.10.2009 rechtsverbindlich geworden.

Algermissen, den 02.11.2009



*[Signature]*  
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 der 2. Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
- 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

Die Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften ist nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 2. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Algermissen, den