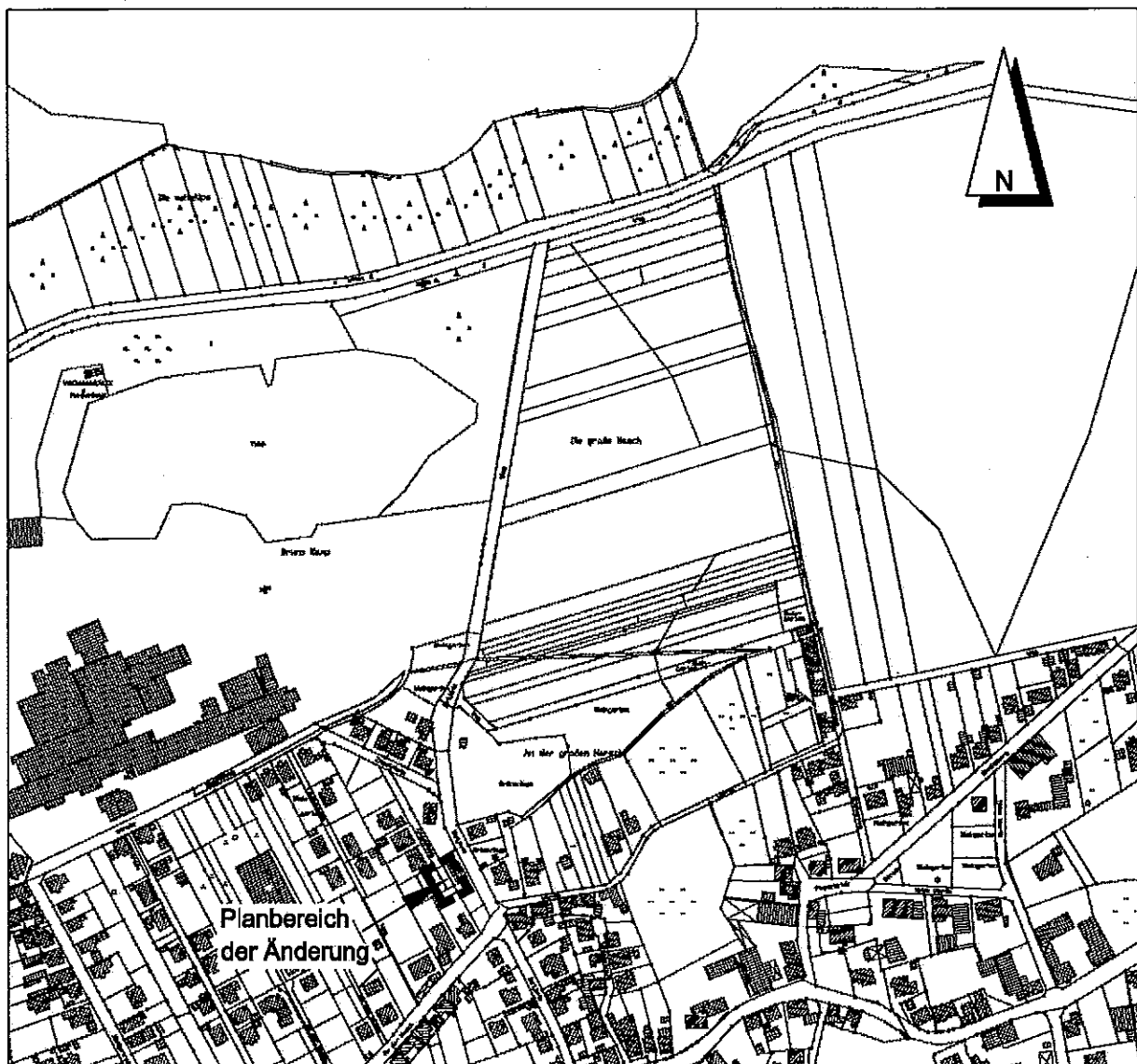


# URSCHRIFT

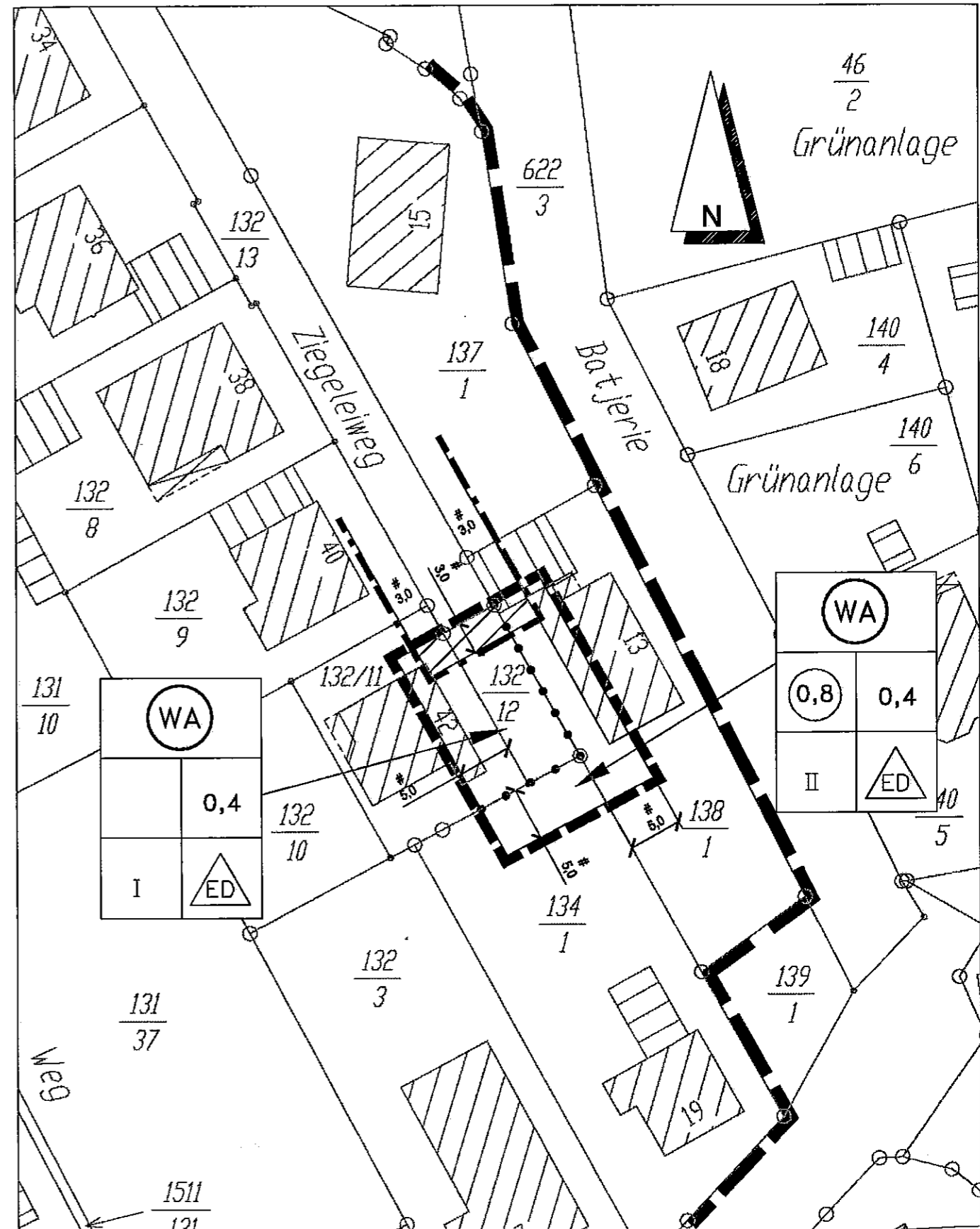
## BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 13, 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
29.1.2008			

GEMEINDE ALGERMISSEN  
BEBAUUNGSPLAN NR. 19 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT  
„HINTER DER BATJERIE“ 1. ÄNDERUNG



Bebauungsplan Nr. 19 „Hinter der Batterie“, 1. Änderung  
Maßstab 1 : 500



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,4

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II

als Höchstmaß

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



offene Bauweise  
nur Einzel- und Doppelhäuser  
zulässig



Baugrenze

### SONSTIGE PLANZEICHEN



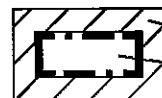
Grenze des räumlichen Geltungs-  
bereiches des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
der Änderung 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)



nicht überbaubare Fläche  
bebaubare Fläche

### Gesetzesbezüge:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) - zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

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

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 10.2.2003 (Nds. GVBl. S. 89) - zuletzt geändert am 12.7.2007 (Nds. GVBl. S. 324)

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473) - zuletzt geändert am 7.12.2006 (Nds. GVBl. S. 575)

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

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzungen
  - 1.1 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 Tankstellen und Nr. 5 - Gartenbaubetriebe) sind nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
  - 2.1 In Einzelhäusern und Doppelhaushälften im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei begrenzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a und b BauGB)
  - 3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist auf den privaten Grundstücken je angefangener 400 m<sup>2</sup> 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 Die Gemeinde Algermissen stellt eine Ausgleichsfläche in der Gemarkung Algermissen, Flur 1, Flurstück 46/2 zur Verfügung. Die bereitgestellte Ausgleichsfläche wird den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Hinter der Batjerie“, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, zugeordnet. Auf dem Flurstück 46/2 sind, bezogen auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mindestens 8 standortheimische Laubbäume aus der Pflanzenliste „Bäume“ mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### Pflanzenliste:

#### Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata
Eberesche	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus

#### Sträucher

Faulbaum	Rhamnus frangula
Hartriegel	Cornus sanguinea
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Haselnuss	Corylus avellana
Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehdorn	Prunus spinosa
Wasserschneeball	Viburnum opulus
Weißdorn	Crataegus monogyna

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Hinter der Batjerie"

### 1. Dachneigung

Die Dächer der Hauptbaukörper im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind mit einer Dachneigung 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.

### 2. Dachdeckung

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

### 3. Ordnungswidrigkeiten

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.

Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.