

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -
WA 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
I als Höchstmaß
Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt
FH 10,50 m Firsthöhe als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
offene Bauweise mit einer Gebäudelänge von max. 50,0 m
offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie, auch gegen- über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Baumstandort
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Öffentliche Parkfläche

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Obstbaumwiese, öffentlich

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAGNÄHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAGNÄHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens muss mindestens 12 cm oberhalb der Oberkante der fertig ausgebauten nächstgelegenen Verkehrsfläche liegen.
2. Die durch FH festgesetzte maximale Firsthöhe bemisst sich nach der Höhe des jeweiligen Dachfirstes, in der Mitte der Firstlänge gemessen, über der Oberkante der jeweils nächstgelegenen in diesem Bebauungsplan festgesetzten und fertig ausgebauten Verkehrsfläche.
3. Heizungs- und Energiegewinnungsanlagen, die mit Heizöl, Gas oder Kohle betrieben werden, sind unzulässig.
4. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen liegen, sind Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten unzulässig.
5. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen - Obstbaumwiese sind 5 Stück Obstbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, einschließlich Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Stückzahl, Art und Qualität zu ersetzen.
6. Innerhalb der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung - Baumstandort ist jeweils ein standortheimischer Laubbaum 2. Ordnung anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.
7. Innerhalb der Wohnbauflächen ist je Baugrundstück ein höherwachsender standortheimischer Laubbaum (1. oder 2. Größenordnung, einschließlich Obstbäume) der beigefügten Artenliste als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, einschließlich Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Stückzahl, Art und Qualität zu ersetzen.
8. Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine insgesamt 3 m breite, zweireihige Pflanzung aus standortheimischen Sträuchern anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Art, Menge und Qualität zu ersetzen.
9. Anpflanzungen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Ausgleichsmaßnahmen den Eigriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in den Baugebieten, Grün- und Verkehrsflächen dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)
§ 1 Geltungsbereich
Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 34 „Algermissen - Ost“ der Gemeinde Algermissen.
§ 2 Dachformen
Pultdächer sind ausgeschlossen.
§ 3 Dachbegrünung
Dächer mit einer Neigung von bis zu 10° und einer Fläche von mindestens 25 m² sind zu begrünen.
§ 4 Einfriedungen
Einfriedungen innerhalb von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind nur als Hecken aus lebenden Laubgehölzen sowie als Maschendrahtzäune und Knotengeflechtzäune zulässig.

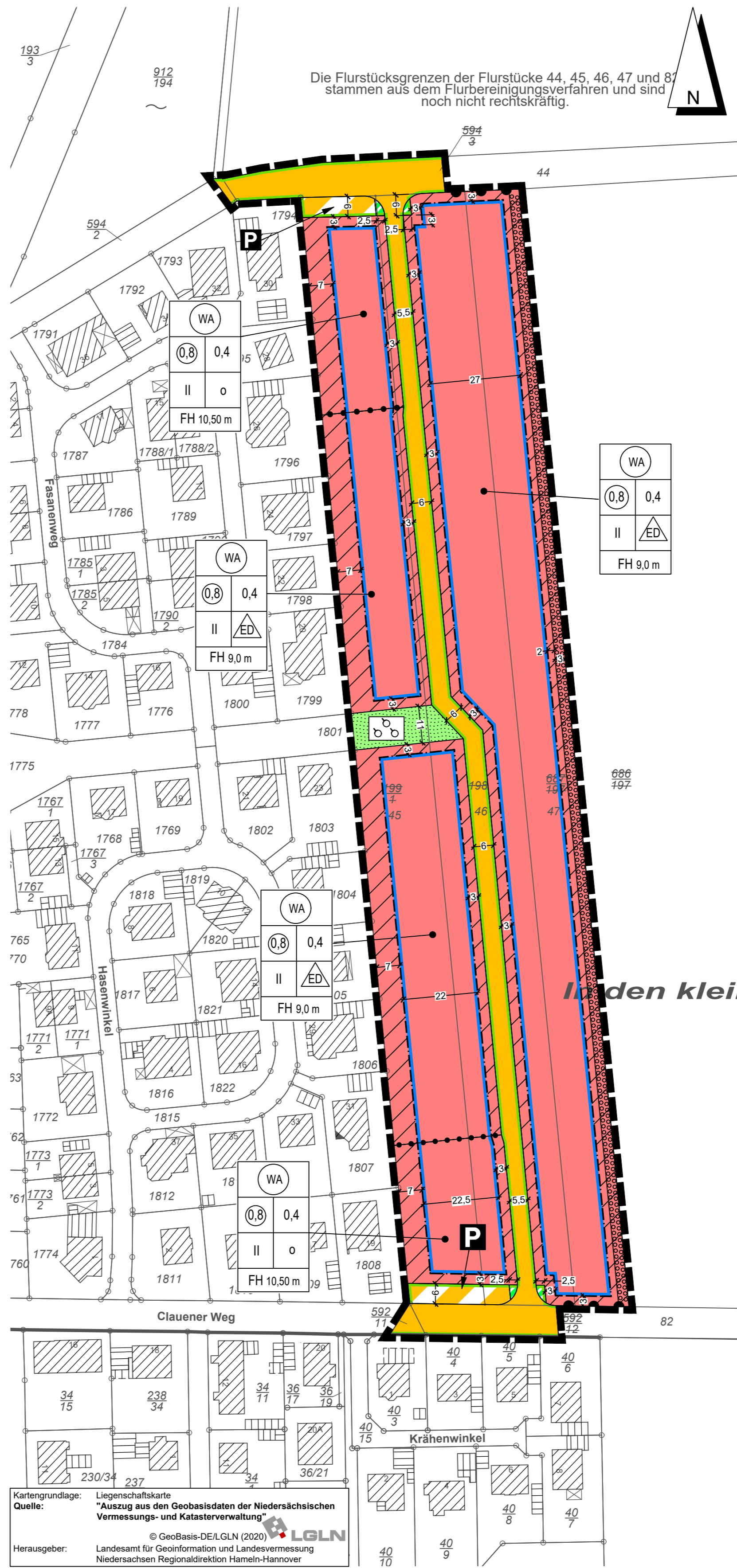
§ 5 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer den Bestimmungen gemäß § 84 (3) NBauO dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

NACHRICHTLICH

- 1. Gemäß § 9 (2) NBauO: Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.
2. Gemäß § 9 (4) NBauO: Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen sowie die Zu- und Abfahrten von Garagen dürfen, wenn die Versickerung des Niederschlagswassers nicht auf andere Weise ermöglicht wird, nur eine Befestigung haben, durch die das Niederschlagswasser mindestens zum überwiegenden Teil versickern kann.
3. Gemäß § 32a NBauO: (1) Bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, sind mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auszustatten.
(2) Die Pflichten nach Absatz 1 Sätze 1 und 3 entfallen, wenn ihre Erfüllung im Einzelfall a) anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht, b) technisch unmöglich ist, c) wirtschaftlich nicht vertretbar ist oder soweit auf der Dachfläche Solarenergieanlagen zur Erzeugung thermischer Energie errichtet sind.

HINWEISE

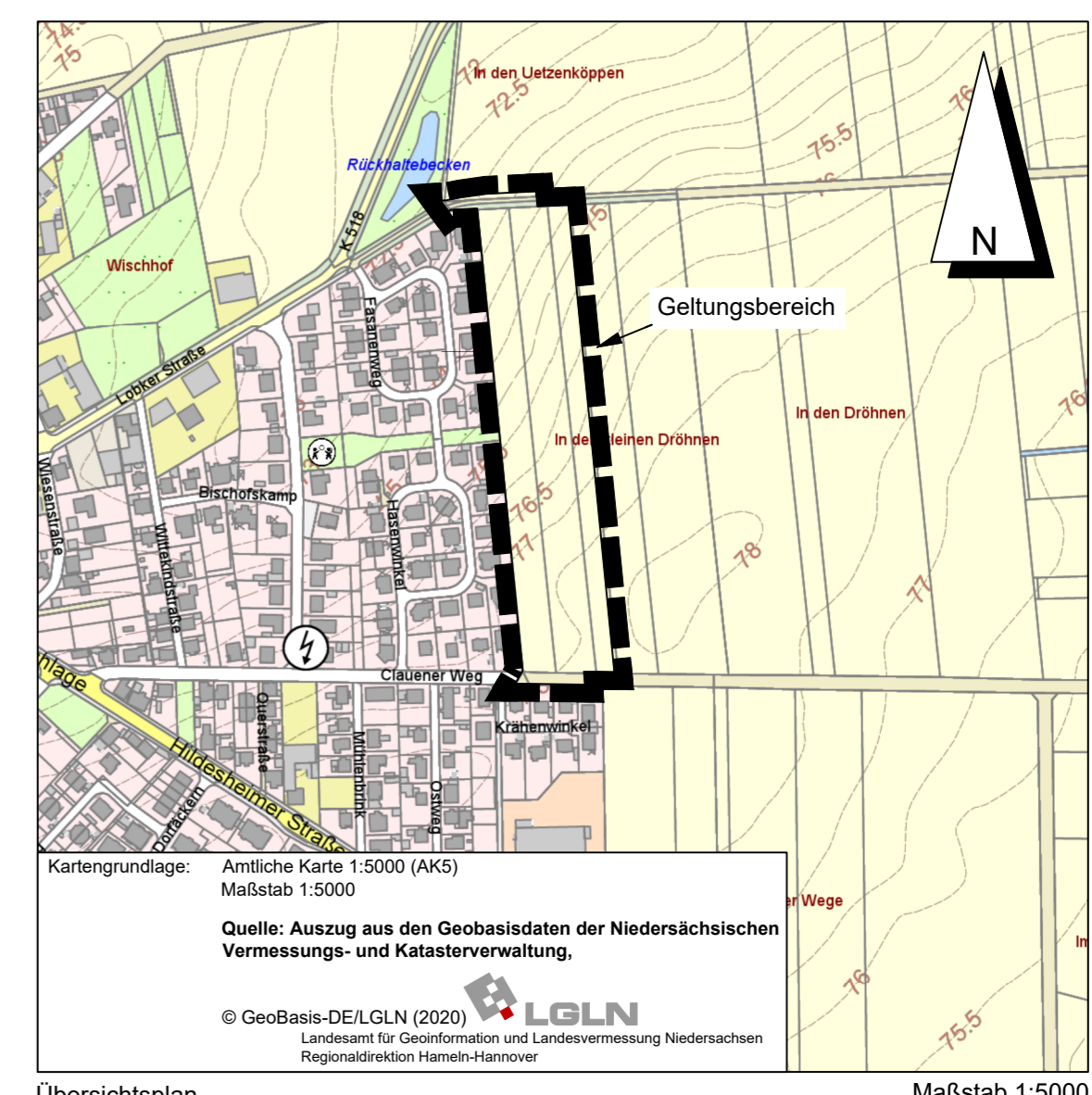
- 1. Vor Beginn von Bodenarbeiten (Umsetzung der B-Plan-Inhalte im Bereich der zukünftigen Wohnbau- und Verkehrsflächen sind die Flächen auf das tatsächliche Vorkommen von Brutvogelarten der Offendlandschaft zu überprüfen, sofern die Maßnahmen während der arbeitsreichen Brutzeiten erfolgen soll.
2. Aus archäologischer Sicht wird auf die denkmalrechtliche Genehmigungspflicht der Erdarbeiten nach §§ 10 und 13 in Verbindung mit §§ 14, 35 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) verwiesen.



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1 : 5000)

Gesetzesbezüge
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)
Planzeichenerverordnung (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)



Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 in der zuletzt geltenden Fassung (BGBl. I Seite 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I Seite 3786) in der Fassung vom 3.7.2023, des § 84 der Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Algermissen diesen Bebauungsplan Nr. 34 "Algermissen - Ost", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Algermissen, den 19.2.2026
Siegler: gez. Schmidt, Bürgermeister

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
Hannover im April 2020
BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
Lothringer Straße 15, 30559 Hannover
Telefon (0511) 522530, Fax 529262
gez. Keller

Veröffentlichung im Internet
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.8.2025 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am 28.8.2025 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden vom 5.9.2025 bis 6.10.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Algermissen, den 19.2.2026
Siegler: gez. Schmidt, Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.2025 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.
Algermissen, den 19.2.2026
Siegler: gez. Schmidt, Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 4.2.2026 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 4.2.2026 rechtsverbindlich geworden.

Algermissen, den 19.2.2026
Siegler: gez. Schmidt, 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 des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanschriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Algermissen, den
Siegler: Bürgermeister

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1000
© GeoBasis-DE/LGLN (2020)
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze, vollständig nach (Zeichen: 203502, Stand vom 21.3.2020). 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.
Hildesheim, den 14.2.2026
Siegler: gez. Jankowski, (Unterschrift)

Veröffentlichung im Internet mit Einschränkung
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute Veröffentlichung im Internet mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung wurden vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Algermissen, den
Siegler: Bürgermeister

ALGERMISSEN
BEBAUUNGSPLAN Nr. 34 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
ABSCHRIFT
ALGERMISSEN - OST
M. 1:1000
BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG, NIEDERSÄCHSISCHES KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZ, PLANZEICHENVERORDNUNG
BÜRO KELLER, LOTHINGER STRASSE 15, 30559 HANNOVER