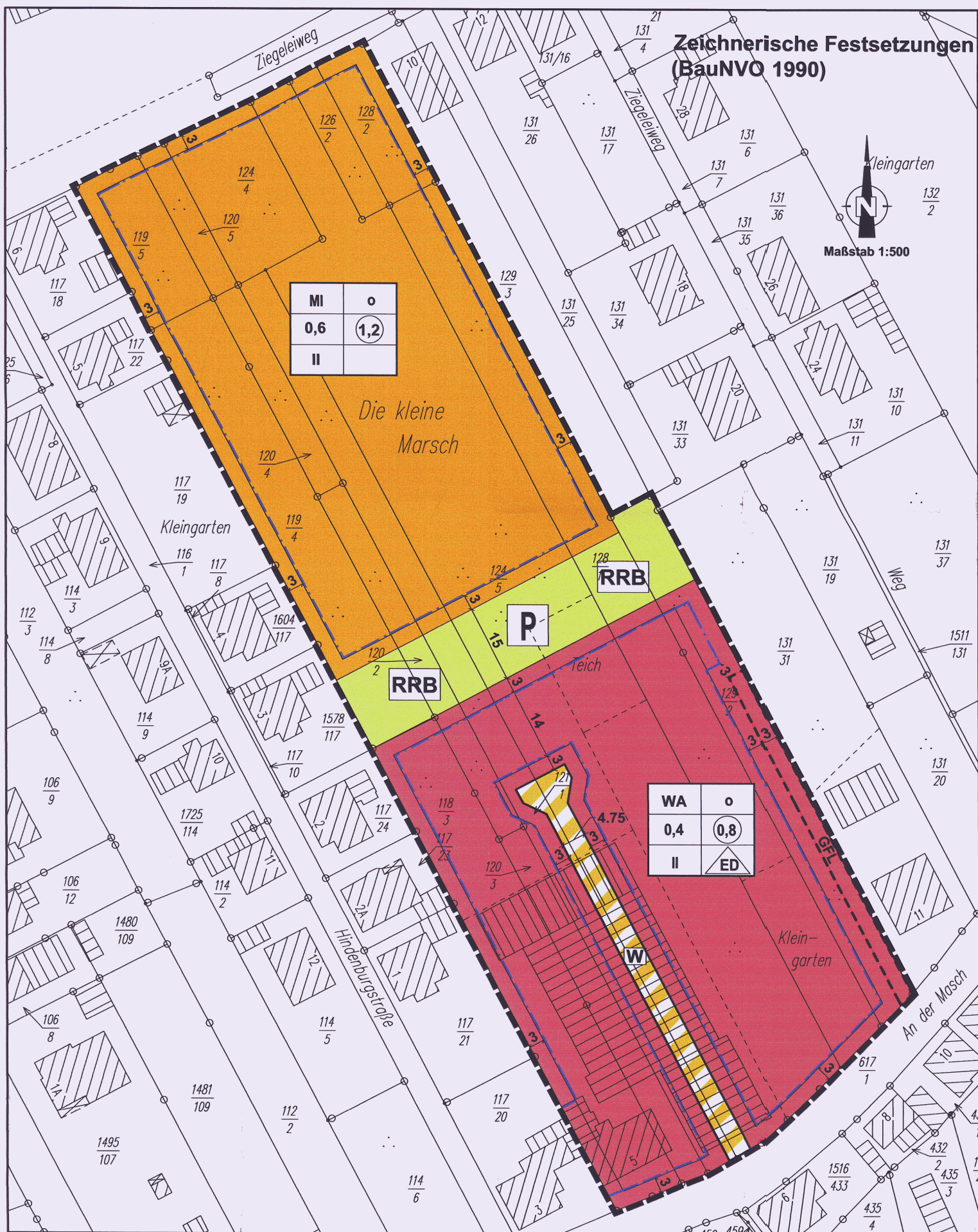




Zeichnerische Festsetzungen (BauNVO 1990)

Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

- Art der baulichen Nutzungen
 - 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 - Gartenbaubetriebe und Nr. 5 - Tankstellen) sind nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Mischgebiete (MI): Zulässig sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 6 BauNVO. Ausgeschlossen sind damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO.
- Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
 - In Einzelhäusern und Doppelhaushälften im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei begrenzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - Im Mischgebiet (MI) ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen und Stellplätze gemäß § 16 BauNVO nach § 19 Abs. 4 BauNVO unzulässig.
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) ist auf den privaten Grundstücken je angefangene 400 m² 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.
 - Im Mischgebiet (MI) sind auf den privaten Grundstücken auf mindestens 10 % der Grundstücksfläche heimische, standortgerechte Laubsträucher aus der Pflanzenliste "Sträucher" als verpflanzte, mehrtriebige Sträucher mit einer Höhe von mindestens 60 - 100 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten; Abdichtungen zum Schutz des Grundwassers sind aus dem örtlich anstehenden mineralischen Lehm herzustellen. Böschungen sind flach (Böschungswinkel mind. 1 : 5 bis max. 1 : 3) auszubilden.

Gehölzanzpflanzungen sind in Solitärstellung oder in Gruppen aus Gehölzen gem. Pflanzenliste 2 unter Freihaltung größerer zusammenhängender Sukzessionsflächen anzulegen. Die Sträucher sind im Abstand von 1,50 m und in Gruppen zu jeweils höchstens 5 Gehölzen je Art zu pflanzen. Je 100 m² Pflanzfläche ist 1 Baum der Pflanzenliste einzubringen.

Baumarten sind als Hochstämme mind. in der Pflanzqualität 3 x v. 12-14 oder als Heister mind. in der Qualität 2 x v. 150-200, Straucharten mind. in der Qualität v. Str. 3 Tr. 60-100 zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind mit Landschaftsrasen für Feuchtwiesen anzulegen.

Pflanzenliste 1: Laubgehölze

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

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

Pflanzenliste 2 - Laubgehölze zur Bepflanzung des Regenrückhaltebeckens

Bäume
Eiche Alnus glutinosa
Esche Fraxinus excelsior
Salweide Salix caprea
Silberweide Salix alba

Sträucher
Korbweide Salix viminalis
Lorbeerweide Salix pentandra
Ohrweide Salix aurita
Rosmarinweide Salix rosmarinifolia

Örtliche Bauvorschrift

(§§ 56, 97 und 98 NBauO)

Die örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 20 „Kleine Marsch“, 1. Änderung.

1. Dachneigung

Die Dächer der Hauptbaukörper im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) 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) und im Mischgebiet (MI) sind nur Dachdeckungen aus Tonziegeln oder Betondachsteinen zulässig. Abweichend davon sind begrünte Dächer (Grasdächer) zulässig.

Zur notwendigen Belichtung von Gewächshäusern sowie zur Installation von Solaranlagen ist die Verwendung transparenter Materialien 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, transparente Materialien für Gewächshäuser und die Installation von Solaranlagen.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis 50.000 Euro geahndet werden.

Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90)

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



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)



Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

z.B. 0,8

Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

z.B. 0,4

Grundflächenzahl

z.B. II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0

Offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung privater Wohnweg



Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



private Grünfläche



Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

15. Sonstige Planzeichen



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



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung vom 10.02.2005 (Nds. GVB, S. 89) und des § 40 Abs. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 28.08.1996 (Nds. GVB, S. 382) hat der Rat der Gemeinde Algermissen die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Kleine Marsch“ bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung am 03.02.2005 beschlossen.

Algermissen, den 07. FEB. 2005

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Algermissen hat in seiner Sitzung am 25.10.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 „Kleine Marsch“, 1. Änderung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.10.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Algermissen, den 07. FEB. 2005

Bürgermeister

Planunterlage

Vervielfältigungsvermerk:

Liegenschaftskarte: ALK 6691 A
Gemarkung: Algermissen
Flur: 1

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Vermessungsgesetz vom 12.12.2002, Niedersächsisches GVB, 2003, Seite 5). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: Oktober 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.

Hildesheim, den 22.03.2005



Ödewiese Vermessungen
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 20 „Kleine Marsch“, 1. Änderung der Gemeinde Algermissen wurde ausgearbeitet von der

Hannover, im Oktober 2004

NILEG
Dienstleistungen
NORD / LB - Gruppe

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Algermissen hat in seiner Sitzung am 25.10.2004 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 20 „Kleine Marsch“, 1. Änderung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.10.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 20 „Kleine Marsch“, 1. Änderung und der Begründung haben vom 03.11.2004 bis einschließlich 03.12.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Algermissen, den 07. FEB. 2005

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Algermissen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.02.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Algermissen, den 07. FEB. 2005

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Algermissen ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 09.02.2005 im Amtsblatt (Nr. 06/2005) für den Landkreis Hildesheim bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Algermissen, den 28. FEB. 2005

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 20 „Kleine Marsch“, 1. Änderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 20 „Kleine Marsch“, 1. Änderung nicht geltend gemacht worden.

Algermissen, den

Bürgermeister

Mängel der Abwägung

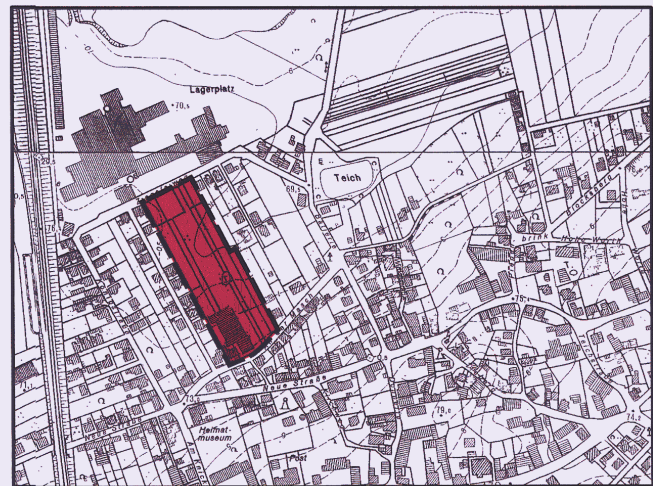
Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 20 „Kleine Marsch“, 1. Änderung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Algermissen, den

Bürgermeister

Gemeinde Algermissen Bebauungsplan Nr. 20

"Kleine Marsch" 1. vereinfachte Änderung mit örtlichen Bauvorschriften



Übersicht 1:5000

ALGN
Landschaftsvermessung + Geobasisinformation
Wiedersheim

NILEG
Dienstleistungen

Urschrift