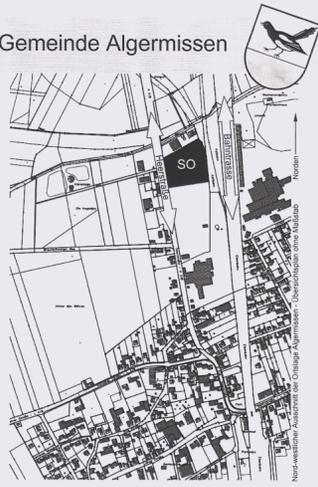


Gemeinde Algermissen



Bebauungsplan Nr. 18 „Heerstraße Nord“ der Gemeinde Algermissen, LK Hildesheim

- Urschrift -

Bebauungsplan Nr. 18 „Heerstraße Nord“, Gemeinde Algermissen, LK Hildesheim 4

zur öffentlichen Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Algermissen hat am 1. März 2004 dem Entwurf des Bebauungsplans, seiner Begründung und den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 5. März 2004 ortsüblich bekannt gemacht. Die genannten Unterlagen haben vom 12. März 2004 bis zum 13. April 2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Algermissen, den 22.03.04
(Gemeindedirektor)

zur erneuten Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Algermissen hat am 3. Mai 2004 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans, seiner Begründung und den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung zugestimmt und die erneute Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen. Möglichen Betroffenen oder Beteiligten wurde unter entsprechender Anwendung von § 13 Nr. 2 und 3 BauGB nach Zusendung der geänderten Unterlagen am 4. Mai 2004 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 21. Mai 2004 gegeben.

Algermissen, den 22.05.04
(Gemeindedirektor)

zum Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Algermissen hat den Bebauungsplan Nr. 18 „Heerstraße Nord“ und die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 8. Juni 2004 jeweils als Sitzung (§ 10 BauGB bzw. §§ 97 und 98 NBauO) sowie die Begründung beschlossen.

Zur Heilung eines Fristenfehlers hat die Gemeinde Algermissen nach ortsüblicher Bekanntmachung von Ort und Dauer am 14. Juli 2004 den Entwurf des Bebauungsplans, der Begründung und der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung vom 23. Juli 2004 bis zum 23. August 2004 erneut öffentlich ausgelegt. Den Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 19. Juli 2004 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 23. August 2004 gegeben. Anregungen und Bedenken ergaben sich jeweils nicht.

Algermissen, den 22.07.04
(Gemeindedirektor)

Textliche Festsetzungen

- Im Sondergebiet sind höchstens 2.000 Quadratmeter Verkaufs- u. Dienstleistungsfläche, davon höchstens 1.200 Quadratmeter für den Lebensmittel-Einzelhandel, zulässig. Andere Verkaufsflächen dürfen je Markt- bzw. Ladeneinheit 400 Quadratmeter nicht überschreiten.
- Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte abweichende Bauweise (a) weicht von der offenen Bauweise des § 22 Abs. 2 BauNVO lediglich dadurch ab, dass die Gebäudelängen 50 Meter überschreiten dürfen.
- Die in 3 Meter Breite zur Bepflanzung festgesetzten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern nach der Pflanzenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dies gilt zusätzlich für weitere 12,5 v.H. der im Plangebiet gebildeten Baugrundstückflächen.
- Die in 3 Meter Breite zur Bepflanzung festgesetzten Flächen dürfen in einer Gesamtlänge bis höchstens 50 Meter durch Zufahrten, Wege und andere versiegelte Flächen unterbrochen werden. Die dadurch entfallende Grünfläche ist als Zuschlag zu den nach Punkt 3) zusätzlich anzulegenden Grünflächen auszugleichen.
- In den nach Punkt 3) und 4) herzustellenden Pflanzflächen sind je 100 Quadratmeter drei Bäume oder 40 Sträucher nach der Pflanzenliste zu 8) zu pflanzen. Die Zahl der anzupflanzenden Bäume erhöht sich für Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen um einen Baum je angefangene 5 offene Stellplätze. Entlang der Heerstraße vorhandene Gehölze mittleren Alters sollen nach Möglichkeit erhalten werden.
- Alle genannten Pflanzbindungen sind spätestens in der ersten herbstlichen Pflanzperiode nach der Ingebrauchnahme der zugehörigen Gebäude und Stellplätze zu erfüllen.
- Bei Ableitung des Oberflächenwassers in das öffentliche Kanalsystem oder in ein Gewässer ist die Abflussleistung auf 5 Liter je Sekunde und Hektar zu drosseln. Das dafür erforderliche Rückhaltevolumen und die Drosseleneinrichtung sind innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans anzuordnen. Dafür sollen vorzugsweise Mulden-Rigolen-Systeme mit Einleitung über belebte Bodenschichten Verwendung finden.
- Pflanzenliste:
 - Sträucher im SO-Gebiet:
Die zu pflanzenden Sträucher sind als Feldgehölzstreifen bzw. in Gruppen gemischt und versetzt in Raster ca. 1,50 m x 1,50 m in der Qualität 2 x verpflanzt, Größe 80/100, fachgerecht anzulegen und bei Ausfall 1:1 zu ersetzen.

Weiße Dorn	(Crataegus laevigata)	Hundsrose	(Rosa canina)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)	Haselnuss	(Corylus avellana)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)	Schneeball	(Viburnum opulus)
Pflaumenthüchen	(Euconymus europaeus)		

1.3 Plandarstellungen:

1.3.1 Übersichtsplan



1.3.2 Zeichnerische Festsetzungen (Bebauungsplan Nr. 18)



1.3.3 Planzeichenerläuterung

- sonstige Sondergebiete nach § 11 Abs. 3 BauNVO hier: „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum“
- Streifen z. Anpflanzg. von Bäumen und Sträuchern (als Bestandteil der Sondergebietsfläche 1)) § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO
- Grundflächenzahl (Höchstmaß) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO
- Geschossflächenzahl (Höchstmaß) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse (Höchstzahl) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO
- abweichende Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO
- Beginn der Ortsdurchfahrt (nachrichtliche Angabe) mit Angabe der Straßenkilometer ab Bezugspunkt

b) Bäume im SO-Gebiet:

Die Pflanzqualität der Bäume muss 3 x verpflanzt, mDb, StU 18/20 entsprechen. Bei Ausfällen ist 1:1 zu ersetzen. Die Baumscheiben dürfen je Baum 5 Quadratmeter nicht unterschreiten.

Rot-Erle	(Alnus glutinosa)	Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Stieleiche	(Quercus robur)
Esche	(Fraxinus excelsior)	Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)	Spitzahorn	(Acer platanoides)

Hinweise:

Grundstücks- und -abfahrten entlang der Kreisstraße 519, Heerstraße, sind nur innerhalb der Ortsdurchfahrt zulässig. Dies trifft nur für einen Teil der Grenze zur Straße zu. Der Markierungsstein „OD“ befindet sich gegenüber. Beim Freimachen des Baufelds ist § 37, Abs. 3 NNatG zu beachten danach dürfen Hecken und Gebüsche heimischer Arten und außerhalb des Waldes stehende Bäume nicht in der Zeit vom 1. März bis 30 September gerodet, beschädigt, zerstört oder zurück geschnitten werden. Für Röhricht gilt die Frist vom 1. März bis 31. August.

Erdarbeiten sind mindestens eine Woche vor ihrem Beginn der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. Bei Funden von Bodenbestandteilen, aus denen sich der Verdacht auf Müllablagungen ergibt, oder bei der Feststellung von deutlichen Bodenverfärbungen oder Gerüchen nach Öl, Benzin oder Lösemitteln ist die Arbeit einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Behörde abzustimmen.

Mit dem Fachbereich 502 des Landkreises Hildesheim sind im Vorfeld von Vorhaben, insbesondere bei der Erschließungsplanung, Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes (Löschwasserversorgung, Feuerwehrezufahrten...) abzustimmen.

Für Maßnahmen, die wasserwirtschaftliche Belange betreffen (z.B. gezielte Einleitung in Gewässer), sind nach dem Nieders. Wassergesetz (NWG) Anträge bei der unteren Wasserbehörde beim Landkreis Hildesheim zu stellen.

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gelten „Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung“, die hier beigefügt sind.

Für diesen Bebauungsplan gelten - das Baugesetzbuch (BauGB) v. 27. Aug. 1997, zul. geänd. d. Verordnung v. 5. April 2002, - die Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO-) in der Fassung v. 23. Januar 1993 (BGBl. 885), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 - die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 13. Juli 1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2001.

Inhaltsverzeichnis

1. Der Bebauungsplan Nr. 18 „Heerstraße Nord“	2
1.1 Präambel	2
1.2 Verfahrensvermerke...	3
1.3 Plandarstellungen:	6
1.3.1 Übersichtsplan	6
1.3.2 Zeichnerische Festsetzungen (Bebauungsplan Nr. 18)	7
1.3.3 Planzeichenerläuterung	8
1.4 Textliche Festsetzungen	11
2. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung	11
3. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 „Heerstraße Nord“	12
3.1 Erfordernis und Anlass der Planung	12
3.2 Ziele und Zwecke der Planung	12
3.3 Übergeordnete Planungen, Rahmenbedingungen, bestehende Rechtsverhältnisse	13
3.4 Lage und Beschreibung des Geltungsbereichs, Alternativen	13
3.5 Inhalt der Planung	14
3.6 Auswirkungen der Planung	15
3.6.1 Art der baulichen Nutzung	15
3.6.2 Maß der baulichen Nutzung	16
3.6.3 Bauweise, Baugestaltung	16
3.6.4 Verkehrsplanung, Ver- und Entsorgung	16
3.6.5 Grünplanung, Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt	17
3.6.6 Finanzierung	17
3.7 Städtebauliches Konzept (Bebauungsbeispiel)	18
3.8 Ergebnisse der Beteiligung der Nachbargemeinden, der Träger öffentlicher Belange und der Bürger	19

1. Der Bebauungsplan Nr. 18 „Heerstraße Nord“

1.1 Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 40 i. F. z. Abs. 1 Nr. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Algermissen diesen Bebauungsplan Nr. 18 „Heerstraße Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, bestehend aus insgesamt 11 Seiten (hier mit Begründung 20 Seiten), beschlossen.

Algermissen, den 22.03.04
(Gemeindedirektor) (Bürgermeister)

1.2 Verfahrensvermerke...

zum Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Algermissen hat am 27. Oktober 2003 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Heerstraße Nord“ beschlossen. Dieser Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) am 19. Dezember 2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Algermissen, den 22.10.03
(Gemeindedirektor)

zur verwendeten Kartengrundlage (Gemarkung Algermissen, Flur 8)

Der Plandarstellung liegt ein Datensatz der Katasterbehörde Hildesheim für den Darstellungsmaßstab 1:1000 zugrunde. (Gesch.-z.: L4-184/04). Die Vervielfältigung ist für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet. (§ 5 Abs. 3 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002, Nds. GVBl. 2003 S. 5).

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom April 2004). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der zeichnerischen Festsetzungen ist einwandfrei möglich.

Hildesheim, den 18. Nov. 2004

(Katasteramt) Im Auftrage

zum Planverfasser

Die Planung zum Bebauungsplan Nr. 18 wurde durch das Architekturbüro Muth + v.d.Lage, Sackmannstraße 1, 30453 Hannover erstellt. Hannover, den 15. November 2004

(Fred von der Lage)

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

für den Bereich des Bebauungsplans 18 „Heerstraße Nord“ in Algermissen

1) Dächer (§ 56 Nr. 1 und 7 NBauO)

Zugelassen sind alle Dachformen mit Dachneigungen von mindestens 23°, die mit Dachsteinen im Spektrum der folgenden RAL-Farben eingedeckt sind:

2001 (rotorange)	2002 (blutorange)	3000 (feuerrot)
3001 (signalrot)	3002 (karmintrot)	3003 (rubinrot)
3004 (purpurrot)	3005 (weinrot)	3009 (oxidrot)
3011 (braunrot)	3013 (tomatenrot)	3016 (korallenrot)

Satz 1 gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Eingangsbüroerdachungen, Dachgauben, Dachbalkone, Dachterrassen, Solarkollektoren, Dachverglasungen und begrünte Dachflächen.

2) Fassadenflächen müssen außerhalb von Fenstern und Verglasungen als Mauerwerkfassaden unter Verwendung von Materialien aus dem unter 1) genannten Farbspektrum wirken. Ebenfalls zulässig sind Farben aus dem Spektrum der RAL-Farben:

8001 (ockerbraun)	8003 (lehmbraun)	8004 (kupferbraun)
8012 (rotbraun)	8023 (orangebraun)	

In Fassadenflächen nach Satz 1 dürfen Teilflächen bis zu einem Anteil von höchstens 25% davon abweichen oder mit anderen Materialien verkleidet ausgeführt werden.

Hinweise:

Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Als Tatbestände gelten die Nichteinhaltung der Vorschriften über die Dachneigung, die Art des Dacheindeckungsmaterials, seine Farbe, die Wirkung und Farbe der Fassaden außerhalb von Fenstern und Verglasungen sowie über den Anteil der darin zulässigen Flächen mit anderer Wirkung. Solche Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 Euro geahndet werden. Begründung