

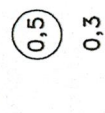
PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Bauordnungsverordnung - BauNVO -)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 3 und 5)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



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



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

als Höchstmaß
Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt
FH 9,0 m
Frischhöhe als Höchstmaß
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 2)

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



offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 1)

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 6)
Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung



Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die
Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)



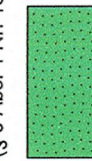
GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



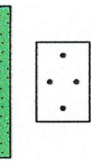
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Grünanlage, öffentlich
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 7)



WASSERFLÄCHEN, HAFEN UND DIE FÜR DIE WASSER-
WIRTSCHAFT VORGESEHENEN FLÄCHEN SOWIE DIE
FLÄCHEN, DIE IM INTERESSE DES HOCHWASSER-
SCHUTZES UND DER REGELUNG DES WASSERAB-
FLUSSES FREIZUHALTEN SIND
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Regenrückhaltebecken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN
UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR
PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR
UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)



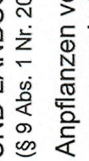
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanz-
ungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie
Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



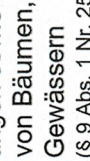
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be-
pflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



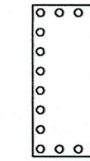
Grenze des räumlichen Geltungs-
bereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



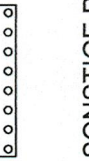
nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)



§ 1 Geltungsbereich
Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 10
„Wischhofacker II“ der Gemeinde Algermissen.



§ 2 Dachneigung
Es sind geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 25°
zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile mit einer Länge von bis zu 20 % der
Gesamtdachfläche, Nebenanlagen, Carports, Flachdachgaragen,
Terrassenüberdachungen, Wintergärten und begrünte Dächer sind hiervon
ausgenommen.



§ 3 Dachmaterialien
Zulässig sind Dachendeckungen aus Ton- und Betondachsteinen.
Untergeordnete Gebäudeteile mit einer Länge von bis zu 20 % der
Gesamtdachfläche, Nebenanlagen, Carports, Flachdachgaragen,
Terrassenüberdachungen und Wintergärten sind hiervon ebenso
ausgenommen wie begrünte Dächer, Anlagen zur Nutzung solarer
Strahlungsenergie und Dachlichterleiser.



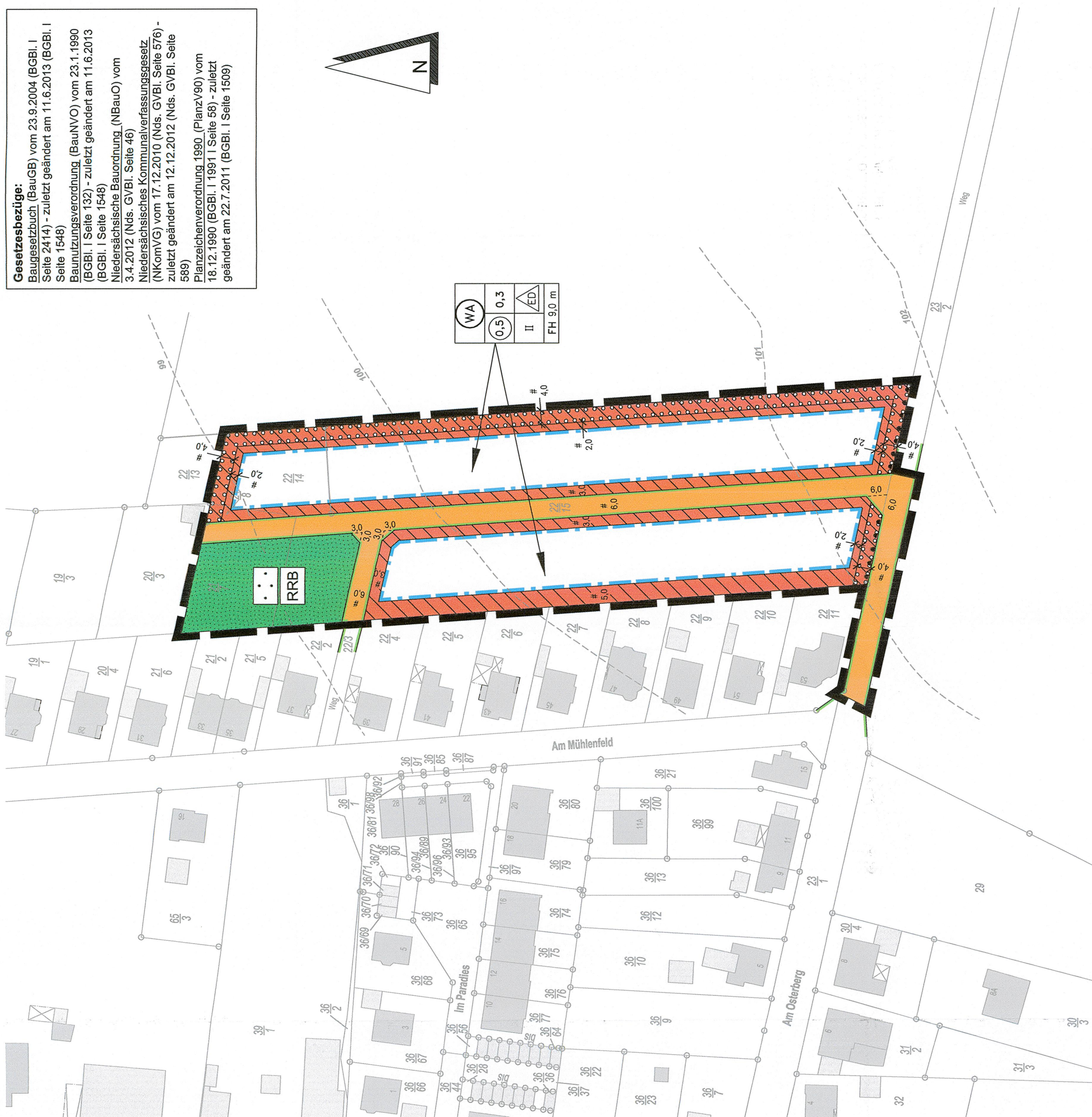
§ 4 Freileitungen
Freileitungen sind unzulässig.



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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Einzelhäuser dürfen maximal zwei Wohneinheiten, Doppelhaushäfen
maximal eine Wohneinheit, beinhalten (gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- Die durch FH festgesetzte maximale Flächhöhe bemisst sich nach der
Höhe der Hauptbaukörper über der Oberfläche der jeweils
nächstgelegenen festgesetzten und fertig ausgebauten Verkehrsfläche,
jeweils in der Mitte eines Gebäudes gemessen (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4
und 18 (1) BauNVO).
- Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen überbaubaren
Flächen und Verkehrsflächen liegen, sind Garagen, Carports und
Nebenanlagen als Hochbauten mit Ausnahme von Einfriedungen
unzulässig (gemäß § 23 (5) BauNVO).
- Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen ist eine dreireihige Pflanzung aus
standortreinen Sträuchern anzupflanzen, darunter zu erhalten und
Bäume zu erhalten. Die Pflanzung ist in der Weise zu gestalten, dass
die Sträucher in der ersten Reihe eine Höhe von 60 - 100 cm, zu
pflanzen.
Der Reihenabstand muss jeweils 1,0 m und der Abstand der Pflanzen
untereinander in den Reihen jeweils 1,5 m bis maximal 2 m betragen.
Höherwachsende Sträucher sind in die dem Plangebiet zugewandten
Pflanzreihen zu setzen.
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen ist mit Ausnahme von transparenten
Einfriedungen die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen
unzulässig.
(gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
- Innerhalb der Wohnbauflächen sind je Baugrundstück ein
höherwachsende standortreine Laubbäume als Hochstamm mit
einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm einschließ-
lich des Stammes anzupflanzen. Die Pflanzung ist in der Weise zu
gestalten, dass die Bäume eine Höhe von 60 - 100 cm, anzupflanzen,
dauernhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.
Anpflanzungen gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 4 sind nicht
anrechenbar (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
- Innerhalb der Verkehrsfläche sind insgesamt 5 standortreine
höherwachsende Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang
von mindestens 14 - 16 cm einschließ-
lich des Stammes anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.
Die einzelnen Baumscheiben müssen eine Fläche von mindestens 9 m²
umfassen, sofern die Baumscheiben in Asphalt- bzw. Pflasterflächen
liegen.
(gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25a und b BauGB).
- Innerhalb der öffentlichen Grünanlage ist ein Regenwasser-
rückhaltebecken zulässig. Böschungen dürfen nicht steiler als mit einer
Neigung von 1 : 2 sein.
Auf der Gesamtfläche sind 5 Stück standortreine Laubbäume als
Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm
einschließ-
lich des Stammes anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.
Zusätzlich sind 60 Stück standortreine Sträucher als zweifach
verpflanzte Gehölze, Höhe 60 - 100 cm, gruppenweise anzupflanzen,
dauernhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Art, Menge und
Qualität zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 14, 20 und 25a und b BauGB).
- Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen dieses
Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen
in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in den
Baugebieten und den Verkehrsräumen dieses Bebauungsplanes seitens
Bürgermeister und der Verkehrsräume zu erwarten sind. Sie sind innerhalb der
Baugebiete nach den Regeln der Technik zu realisieren. Die Maßnahmen sind
über die nächsten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden
Anplanungsperiode Oktober bis April durchzuführen. Anplanungsmaßnahmen auf der
Grünfläche sind durch die Gemeinde Algermissen spätestens in der auf
den Abschluss der Baumaßnahme folgenden Anplanungsperiode (Oktober
bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).



Gesetzesbezüge:
Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I
Seite 2414) - zuletzt geändert am 11.6.2013 (BGBl. I
Seite 1548)
Bauordnungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990
(BGBl. I Seite 155) - zuletzt geändert am 11.6.2013
(BGBl. I Seite 155)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz
(NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) -
zuletzt geändert am 12.12.2012 (Nds. GVBl. Seite
589)
Planzonenverordnung 1990 (PlanzV90) vom
18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58) - zuletzt
geändert am 22.7.2011 (BGBl. I Seite 1005)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3
Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.12.2013 mit der Sitzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die
Begründung beschlossen.

Algermissen, den 16.12.2013

Bürgermeister

Invertieren

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am
11.12.2013 erteiltlich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 11.12.2013 rechtsverbindlich geworden.
Algermissen, den 11.12.2013

Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

- Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beschriebene Verletzung der dort
beschriebenen Verfahrens- und Formvorschriften,
2. die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des
Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschriebene Mängel des Abwägungsvorgangs,
sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich
gegenüber der Stadt unter Darglegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend
gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Algermissen, den
Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzurechendes streichen

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
Hannover im Januar 2013

BÜRO KELLER
Bau- und Landschaftsarchitekten
30559 Hannover, Am Mühlentor 10
Telefon 0511 30666-0

Örtliche Auslegung

Der Verordnungsgeber der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02.09.2013 dem Entwurf
des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.09.2013 erteiltlich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 02.10.2013 bis 04.11.2013
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Algermissen, den 16.12.2013

Bürgermeister

Örtliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verordnungsgeber der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.12.2013 dem Entwurf des
Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.11.2013 erteiltlich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 14.11.2013 bis 26.11.2013
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen.

Das von der Planungsbehörde festgelegte Datum zum Schreiben vom 11.1.2013 Gelegenheit
zu. Satzungsplan Nr. 10 zum 28.12.2013 gültig.

Algermissen, den 16.12.2013

Bürgermeister

Präsenzbild

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
und der § 84 der Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) und des § 89 Abs. 2 des Nds.
Bauordnungsrechts vom 23.01.2013 (Nds. GVBl. S. 10) hat der Rat der Gemeinde Algermissen diesen Bebauungsplan Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung und den
nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung
beschlossen.

Algermissen, den 16.12.2013

Gemeinde Algermissen

Aufstellungsbeschluss

Der Verordnungsgeber der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.12.2012 die Aufstellung des
Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erteiltlich
bekanntgemacht.

Algermissen, den 16.12.2013

Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katastervermessung.

© 2012
Landschaftsplanungsamt
Regionaldirektion Hameln

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen
baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Dezember 2012).
Bebauungsplan, dessen Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.
Die Übergangsfrist der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich. (Nur bei
Bebauungsplan, bei dem Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den
Bebauungsplan festgelegt ist.)

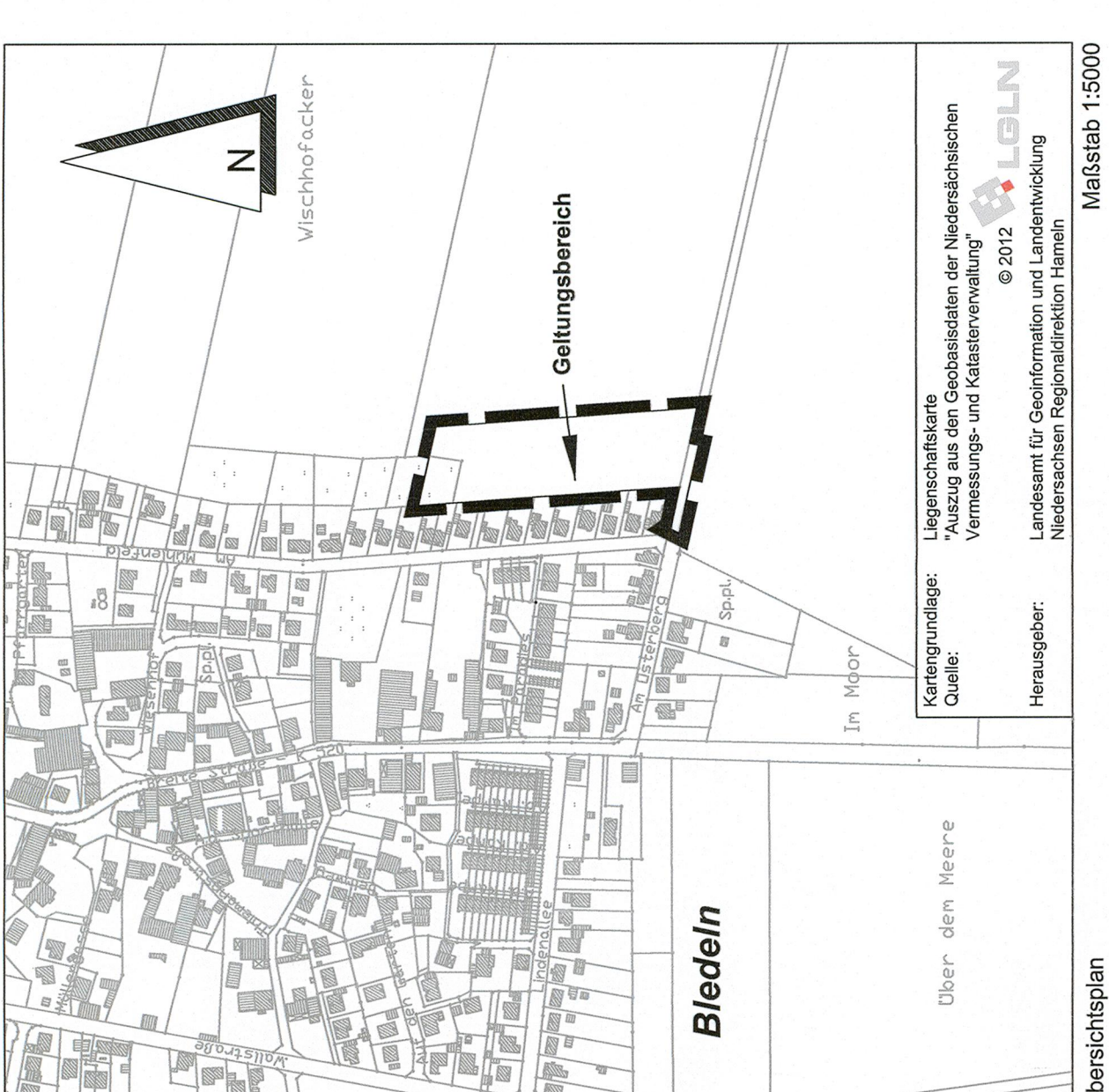
Hildesheim, den 16.12.2013

Gemeinde Algermissen

Örtlicher bestellter Vermessungsgenieur -
(Stempel)

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurstücksgrenze
- Höhenlinie über N.N.



ALGERMISSEN

OS BLEDELN

BEBAUUNGSPLAN NR. 10
UND

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

WISCHHOFFACKER II

URSCHRIFT

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2004, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990,
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990,
NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2012
IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB geändert am: 7.2.2013 / RO	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB geändert am: 26.8.2017 / RO	gemäß § 10 (1) BauGB § 4a (3) Satz 4 BauGB geändert am: 6.11.2013 / BAU	
---	--	--	--