

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

**MD** Dorfgebiete  
(§ 5 BauNVO)

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

**0,6** Geschossflächenzahl als Höchstzahl  
**0,6** Grundflächenzahl  
Zahl der Vollgeschosse  
**II** als Höchstmaß

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

**Baugrenze**

**VERKEHRSLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Straßenverkehrsflächen**  
Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
**Fußweg**  
**Privatstraße**

**GRÜNLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**Spielplatz, öffentlich**

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 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**  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)  
**nicht überbaubare Fläche**  
**bebaubare Fläche**

**NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN**

**REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ**  
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

**D** Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

**Gesetzesbezüge**  
**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) - zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)  
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)  
**Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** vom 3.4.2012 (Nds. GVBl. Seite 46) - zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253)  
**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309)  
**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksgröße sind mindestens ein standortheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm und drei standortheimische Laubsträucher, 60-100 cm, zweimal verpflanzt, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Bestehende Bäume können dabei angerechnet werden (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
- Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 4 m<sup>2</sup> mindestens ein standortgerechter Laubstrauch, 60-100 cm, zweimal verpflanzt, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Bauliche Anlagen sind mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 10, 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 Grünflächen dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb der Baugebiete durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen. Anpflanzungen auf Verkehrsflächen sind durch die Gemeinde Algermissen spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).
- Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 5° sind zu begrünen. Überdachungen von Eingängen, Hauseingangstreppen, Balkonen, Wintergärten und Terrassen sind hiervon ausgenommen (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB).

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich  
Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 3 „Kirchweg“ im Ortsteil Wätzum der Gemeinde Algermissen.

§ 2 Dachneigung  
Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 20° - 45° zulässig. Eingangsüberdachungen, sonstige Vorbauten und andere vortretenden Gebäudeteile, die nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, begrünte Dächer, Nebenanlagen einschließlich Solar-/Photovoltaikanlagen, Carports, Flachdachgaragen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen. Den Fahrbahnen bildet die Übersichtskarte RAL - F2 zum Farbreigster RAL 840 HR mit folgenden Farben:

aus der - Farbreihe Rot - die Farben  
RAL 3002 Karmminrot  
RAL 3003 Rubinrot  
RAL 3004 Purpurrot  
RAL 3005 Weinrot  
RAL 3011 Braunrot  
RAL 3009 Oxidrot  
RAL 3013 Tomatenrot  
RAL 3016 Korallenrot  
aus der - Farbreihe Braun - die Farben  
RAL 8004 Kupferbraun  
RAL 8012 Rotbraun  
RAL 8015 Kastanienbraun  
aus der Farbreihe - Grau - die Farben  
RAL 7016 Anthrazitgrau  
RAL 7021 Schwarzgrau  
RAL 7024 Graphitgrau  
RAL 7026 Granitgrau  
Zwischentöne sind zulässig.

§ 4 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.

## HINWEISE

- Gemäß § 9 (2) Niedersächsische Bauordnung (NBauO) müssen nicht überbaute Flächen der Grundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.
- Baudenkmale sind gemäß § 6 Abs. 1 NDSchG zu erhalten, zu pflegen, vor Gefährdung zu schützen und, wenn nötig, instand zu setzen. Nach Abs. 2 dürfen Kulturdenkmale nicht zerstört, gefährdet oder so verändert oder von ihrem Platz entfernt werden, dass ihr Denkmalwert beeinträchtigt wird. Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird.
- Südlich des Ortskerns sind zwei archäologische Fundstellen erfasst. Aufgrund der innerörtlichen Lage im historischen Ortskern von Wätzum ist von einer siedlungstopografisch sehr günstigen Lage auszugehen, sodass archäologische Funde und Befunde im Zuge von Erdarbeiten nicht ausgeschlossen werden können. Es wird auf die Genehmigungspflicht jeglicher Erdarbeiten gemäß § 10 i. V. m. §§ 12-14, 35 NDSchG verwiesen.



**Dörenbrinksfeld**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Quelle: \*Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung\*  
© 2020 LGLN  
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover

**Präambel**  
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3. 11.2017 (BGBl. I S. 3634), 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. 3, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.  
Algermissen, den 19.1.2022

**Siegel**  
gez. Moegerle  
Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Algermissen hat in seiner Sitzung am 1.9.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Stadt/Gemeinde, den 19.1.2022  
gez. Moegerle  
Bürgermeister

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2020 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Hameln-Hannover  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juni 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 11.1.2022.  
gez. Jankowsky  
(Unterschrift)  
Bürgermeister

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom  
Hannover im Juli 2020  
**BÜRO KELLER**  
Büro für städtebauliche Planung  
Lohninger Straße 15 · 30559 Hannover  
Telefon 0511 102530 · Fax 0510492  
gez. Keller

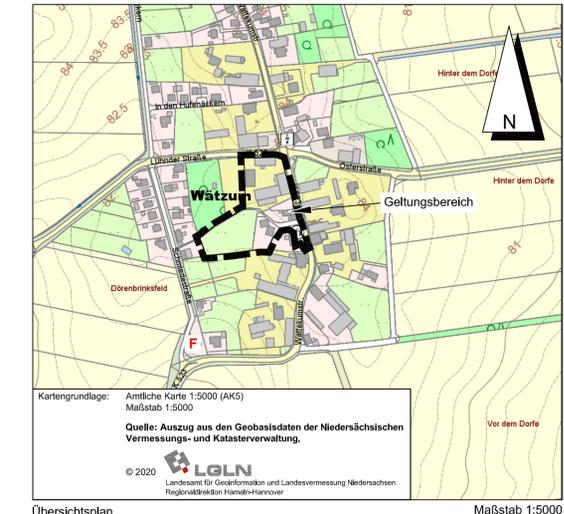
**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Algermissen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.12.2021 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Algermissen, den 19.1.2022  
gez. Moegerle  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 22.12.2021 rechtsverbindlich geworden.  
Algermissen, den 19.1.2022  
gez. Moegerle  
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**  
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Algermissen hat in seiner Sitzung am 1.9.2021 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 13.9.2021 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 21.9.2021 bis 21.10.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
Algermissen, den 19.1.2022  
gez. Moegerle  
Bürgermeister

## LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

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



Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5000 (AKS)  
Maßstab 1:5000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2020 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Hameln-Hannover  
Übersichtsplan  
Maßstab 1:5000

# ALGERMISSEN OS WÄTZUM

## BEBAUUNGSPLAN NR. 3 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

# KIRCHWEG 1. AUSFERTIGUNG

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2017, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 2017,  
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990,  
NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2012  
IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

gemäß §§ 13a i.V.m. 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB			
bearbeitet am: 2.8.2021 / BAU	geändert am: 8.11.2021 / BAU				