

Textliche Festsetzungen

1. Gemäß §1 (6) BauNVO werden die nach § 4 (3) 4 und 5 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Gemäß §1 (5) BauNVO wird die nach § 5 (2) 8 BauNVO in einem Dorfgebiet allgemein zulässige Nutzung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Gemäß §1 (6) BauNVO wird die nach § 3 (3) 3 BauNVO in einem Dorfgebiet ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungstätigkeit) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

4. Für die mit MD2 bezeichneten Flächen werden gemäß §1 (5) BauNVO die nach § 5 (2) 1. und 4. BauNVO in einem Dorfgebiet allgemein zulässigen Nutzungen (Wirtschaftstierhaltungs- und forstwirtschaftlicher Betriebe und Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

5. Für die mit WA1 bezeichneten Flächen sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

6. Für die mit WA2 und WA3 bezeichneten Flächen sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

7. Für die mit WA3 bezeichneten Flächen werden aufgrund des §9 (1) 3. BauGB für die Baugrundstücke Mindestgrößen festgesetzt, und zwar für Einfamilienhausgrundstücke 400 m<sup>2</sup> und für Doppelhausgrundstücke 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche je Hausfläche.

8. Gemäß § 9 (1) 24 BauGB sind innerhalb der festgesetzten Schallschutzzone passive Schallschutzmaßnahmen als "Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen" im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorzusehen. Folgende bewertete Schalldämmmaße als Mindestanforderungen sind innerhalb der Schallschutzzone einzuhalten:

| erforderliche Fenster | Schalldämm-Maße übrige Außenbauteile |
|-----------------------|--------------------------------------|
| 25                    | 30                                   |
| R <sub>w</sub> (dB)   | R <sub>w</sub> (dB)                  |

9. Für die mit WA2 und WA3 bezeichneten Flächen wird gem. §16 (3) 2 BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO die Höhe der baulichen Anlagen mit einer maximal zulässigen bergseitigen Traufhöhe von 5 m festgesetzt. Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe ist jeweils die Oberkante der Fahrbahn der angrenzenden Erschließungsfläche. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der äußeren Dachhaut.

10. Die nicht überbauten Flächen der Hausgärten sind zum Ausgleich für die un-vernünftigen Flächenversiegelungen mit heimischen Gehölzarten zu bepflanzen. Je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein größerer staudenheimer Laubbau (z.B. Winterlinde [Tilia cordata], Stieleiche [Quercus robur], Hainbuche [Carpinus betulus], Ratschke [Fagus sylvatica]) oder je angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 kleinerer staudenheimer Laubbau (z.B. hochstämmige Obstbäume, Feldahorn [Acer campestre], Vogelbeere [Sorbus aucuparia], Mehlebeere [Sorbus intermedia], Baumhasel [Corylus colurna]) zu pflanzen und zu erhalten.

11. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind neu anzulegende Wegeflächen, Stellplätze, Grundstückszufahrten und Höfenflächen mit einer wasserdruckstabilen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergelbende Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasengittern) auszubilden. Die Befestigung soll mindestens 8 % der befestigten Fläche betragen.

12. Die Fläche des Spielplatzes ist mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Es ist darauf zu achten, dass hierfür nur Gehölzarten gewählt werden, die keine giftigen Früchte ausbilden (z.B. hochstämmige Obstbäume, Strauchrose, Hainbuche).

13. Zusammenhängende Kfz-Stellplätze in den Wohnstraßen sind an ihren Endpunkten mit Pflanzflächen und Baumplanzungen auszustatten. Mehr als 3 zusammenhängende Kfz-Stellplätze in den Wohnstraßen sind durch Pflanzflächen für Baumplanzungen zu unterbrechen. Für die Baumplanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden (z.B. Mehlebeere [Sorbus intermedia], Feldahorn [Acer campestre], [Crataegus punctata], Winterlinde [Tilia cordata], Stieleiche [Quercus robur], Tilia platyphyllos "Palido", Baumhasel [Corylus colurna]).

14. Nach feststehender Parzellierung der Baugrundstücke und der endgültigen Festlegung der Garagenzufahrten sind in den Straßenräumen der Planstraßen straßenbegleitende Baumplanzungen nach dem Muster der Beispieldarstellung im Anhang zur Begründung zu diesem Bebauungsplan vorzunehmen. Für die Baumplanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, je Planstraße ist nur eine Baumart zu verwenden. Arten wie unter 13. beispielhaft aufgeführt. Die Gesamtanzahl der in den Straßenräumen zu pflanzenden Bäume soll 46 betragen.

15. Die Flächen mit einer Pflanzbindung gemäß § 9 (1) 25 b BauGB sind als mindestens dreieckige Hecke mit standortgerechten Gehölzen der nachfolgend genannten Arten und Qualitäten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten: Feldahorn (Acer campestre), Hasel (Corylus avellana), Rotdorn (Crataegus monogyna, laevigata), Wasser-Schneeball (Viburnum opulus), Pfaffenhütchen (Eunimius europaeus), Hartnagel (Cornus sanguinea), Schlehe (Prunus spinosa), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelbeere (Sorbus aucuparia). Es sind leichte Heister, 2 x verpflanzt, 60-100 cm oder Sträucher, 2 x verpflanzt, 60-100 cm zu verwenden. Es dürfen keine Nadelgehölze auf diesen Flächen gepflanzt werden.

16. Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte zur Anpflanzung von Einzelbäumen sind durch das Planzeichen auch bestimmt.

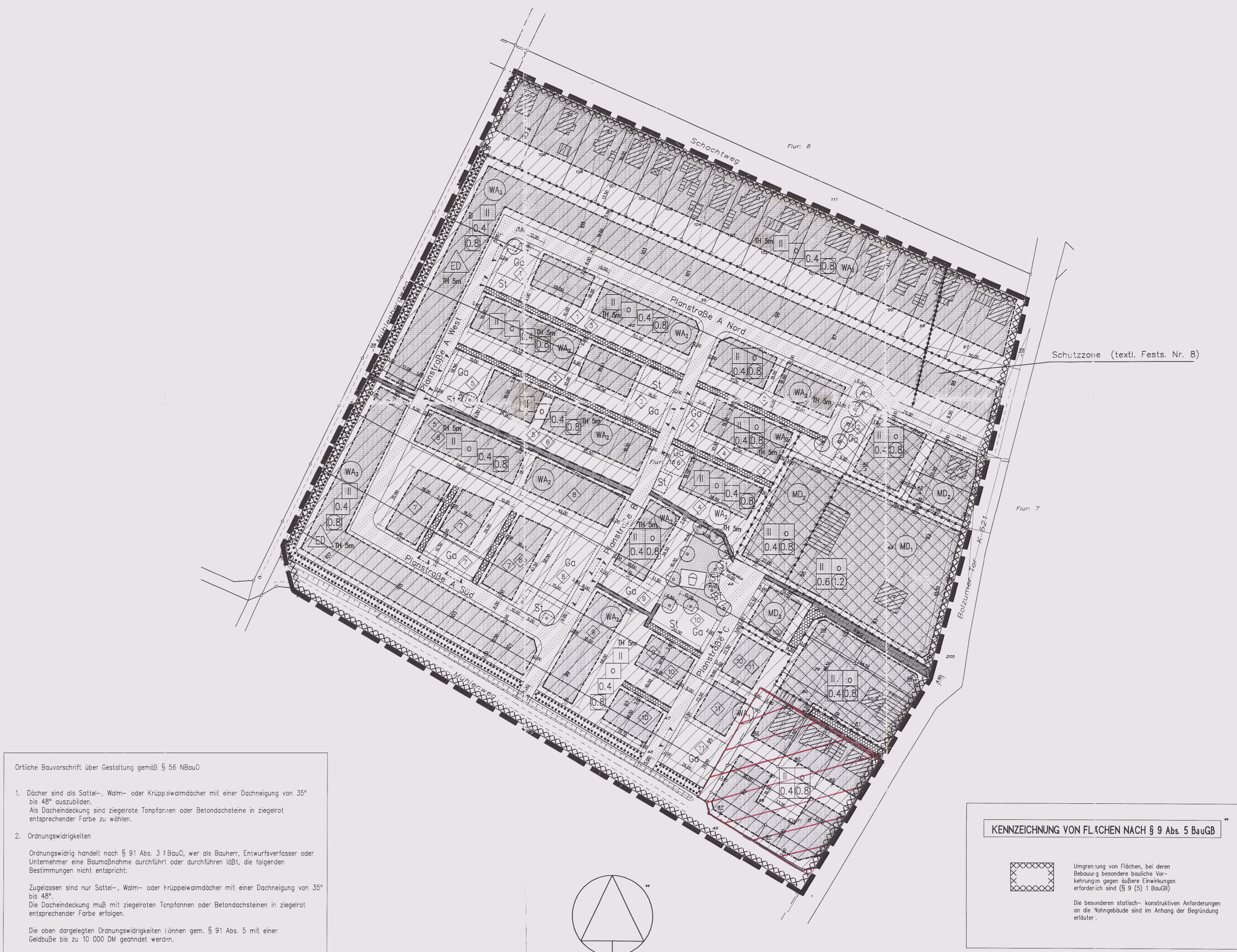
17. Gemäß der Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Bodenforschung sind bei der Durchführung von Baumaßnahmen Sicherungsmaßnahmen vorzusehen, die der Gefährdungskategorie 3 nach dem FzB des Bundesministeriums für Bodenschätze in erdoffenbarkeits Gebieten vom 22.07.1994, S. 324 - 324.10/2, entsprechen. Eine Erläuterung der Sicherungsmaßnahmen wird im Anhang der Begründung zu diesem Bebauungsplan dargelegt.

18. Die innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanes mit dem Auftreten archaischer Funde zu rechnen ist, wird gemäß § 13 NDSchG dem Träger der Baumaßnahmen gemäß der Auflage genannt, den Beginn der Erdarbeiten 2 Wochen vorher schriftlich dem Niedersächsischen Landesverwaltungsamt - Institut für Denkmalpflege - anzuzeigen.

Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4, wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.

Die Anzeigepflicht besteht sich auf der Abtrag des Mutterbodens im Bereich der Straßen-trassen sowie der Kanabau. In Bereichen, in denen Bodendenkmale (§ 3.4 NDSchG) zu vermuten sind oder auftreten, hat der Mutterbodenabtrag mit einem Hydrologischer mit Bodenschaukel zu erfolgen.

\*) gebildet bzw. ergänzt laut Verfügung des Landkreises Hildesheim vom 31.01.1995



Ortliche Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 56 NBauO

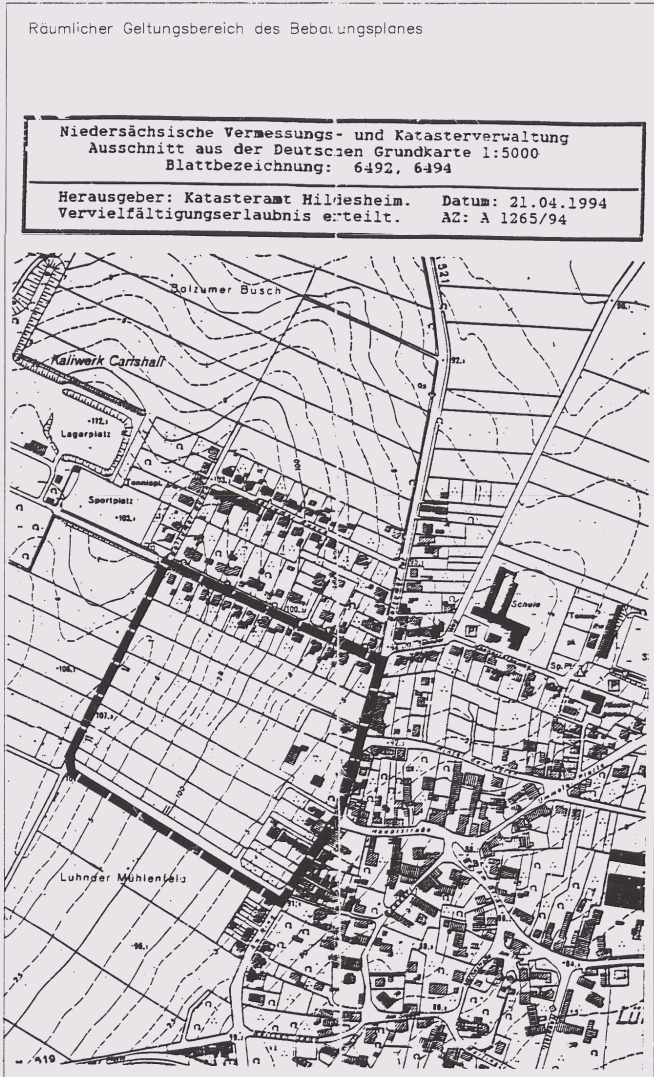
1. Dächer sind als Sattel-, Wal- oder Krüppelwalmhäuser mit einer Dachneigung von 35° bis 48° auszubilden. Als Dachdeckung sind ziegelrote Tonpfannen oder Betondachsteine in ziegelrot entsprechender Farbe zu wählen.

2. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrigkeit nach § 91 Abs. 3 i) BauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die folgenden Bestimmungen nicht entspricht:

Zugelassen sind nur Sattel-, Wal- oder Krüppelwalmhäuser mit einer Dachneigung von 35° bis 48°. Die Dachdeckung muß mit ziegelroten Tonpfannen oder Betondachsteinen in ziegelrot entsprechender Farbe erfolgen.

Die oben dargelegten Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 mit einer Geldbuße bis zu 10.000 DM geahndet werden.



Aufstellungsbescheid

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Algermissen hat in seiner Sitzung am 13.