

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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



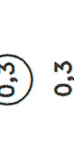
Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)



Dorfgebiete
(§ 5 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

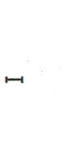
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Geschossflächenzahl als Höchstzahl



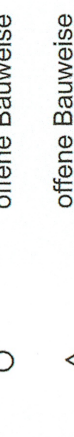
Grundflächenzahl



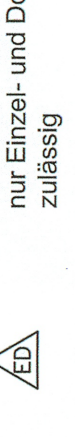
als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

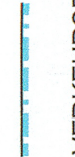
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig



VERKEHRSLINIEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



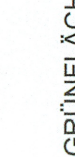
Straßenverkehrsflächen



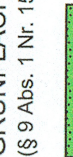
Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung



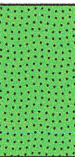
GRÜNLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



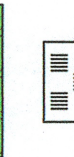
Weideland, privat



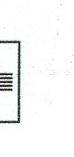
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN
UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR
PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR
UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



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



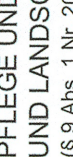
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)



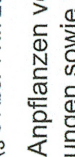
SONSTIGE PLANZEICHEN



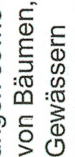
Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten
zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger
zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



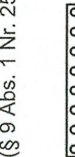
Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



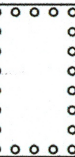
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B.
von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes
der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



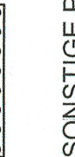
nicht überbaubare Fläche



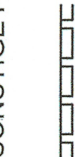
nicht überbaubare Fläche



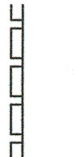
nicht überbaubare Fläche



nicht überbaubare Fläche



nicht überbaubare Fläche



nicht überbaubare Fläche



nicht überbaubare Fläche



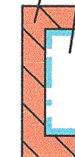
nicht überbaubare Fläche



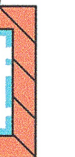
nicht überbaubare Fläche



nicht überbaubare Fläche



nicht überbaubare Fläche



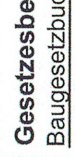
nicht überbaubare Fläche



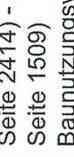
nicht überbaubare Fläche



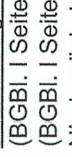
nicht überbaubare Fläche



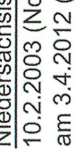
nicht überbaubare Fläche



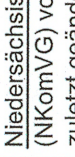
nicht überbaubare Fläche



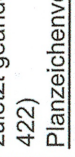
nicht überbaubare Fläche



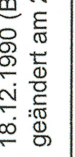
nicht überbaubare Fläche



nicht überbaubare Fläche



nicht überbaubare Fläche



nicht überbaubare Fläche



nicht überbaubare Fläche



nicht überbaubare Fläche



nicht überbaubare Fläche



nicht überbaubare Fläche

TEXTUELICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete dürfen Einzelhäuser dürfen maximal zwei Wohnungen, Doppelhaushälften maximal eine Wohnung beinhalten (gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB).

2. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist bei der Errichtung von Carports, Garagen und auch untergeordneten Nebenanlagen mit Ausnahme von Zufahrten auf den unmittelbar an öffentlichen Grundstücksflächen angrenzenden baulichen Anlagen und der Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten (gemäß § 23 (5) BauNVO).

3. Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dreireihige Pflanzung aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen, dauerhaft zu errichten und bei Abgängigkeit in gleicher Art, Menge und Qualität zu ersetzen.
Der Abstand zwischen den Bäumen beträgt 1,0 m und der Abstand der Pflanzen untereinander in den Reihen jeweils 1,5 m betragen. Zur nördlichen bzw. westlichen Pflanzengrenze hin ist dabei ein 2 m breiter Gras- und Krautsaum vorzusehen.
Bäume sind als Heister, Höhe 150 - 200 cm, und Sträucher als zweimal verpflanzte Gehölze, Höhe 60 - 100 cm, zu pflanzen.

Die Pflanzung ist in Bezug auf erforderliche Pflanzstückzahlen zu 97 % mit Sträuchern und zu 3 % mit Bäumen 1. und 2. Größenordnung

Die Bäume sind in die beiden dem Plangebiet zugewandten Pflanzreihen zu setzen.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit Ausnahme von transparenten Einfriedungen und einer maximal 3,5 m breiten Zufahrt je Grundstück die Anlage von Garagen, Carports und Nebenanlagen unzulässig.
(gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB, §§ 12 (6), 14 (1) BauNVO)

4. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist je Wohngrundstück ein höherwertiges, standortheimisches Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammmfang von mindestens 14 - 16 cm Befolge von Natur und Landschaft zugeordnet, die in der Lage ist, die Fläche dauerhaft zu erhalten, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

5. Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen in die Natur und Landschaft zugeordnet, die in der Folge der Errichtung und der Ausführung des Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb der Baugebiete durch den jeweiligen Grundstücks-eigentümer 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).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 9 „Ostermarsch-West II“ im Ortsteil Ummeln der Gemeinde Algermissen.

§ 2 Dachneigung

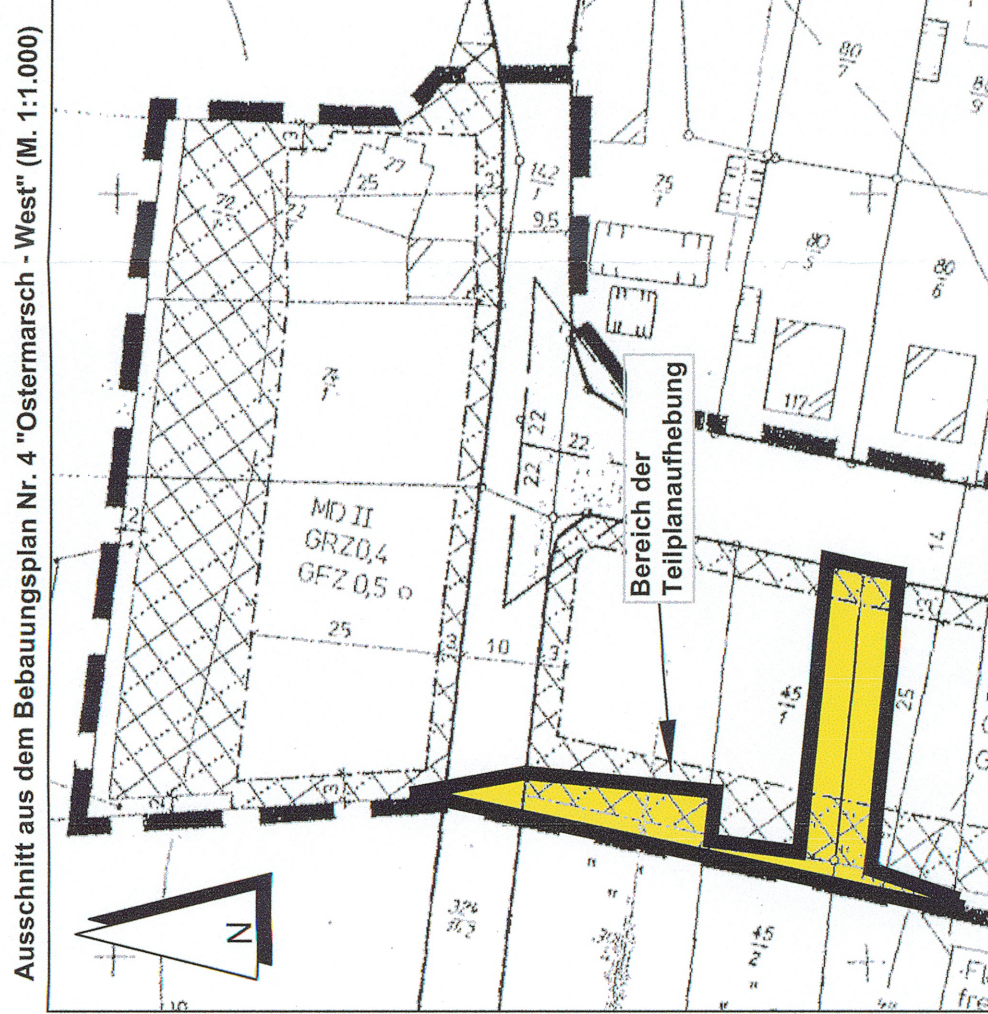
Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 30° - 45° zulässig. Untergeordnete Dachaufbauten, mit einer Länge von bis zu 20 % der Gesamtdachlänge, Terrassen- und Eingangsüberdachungen, Gartenhäusern, Wintergärten sind hiervon ausgenommen. Nebenanlagen, Carports und Garagen sind nur ausgenommen, wenn sie ein begrüntes Dach aufweisen.

§ 3 Freileitungen

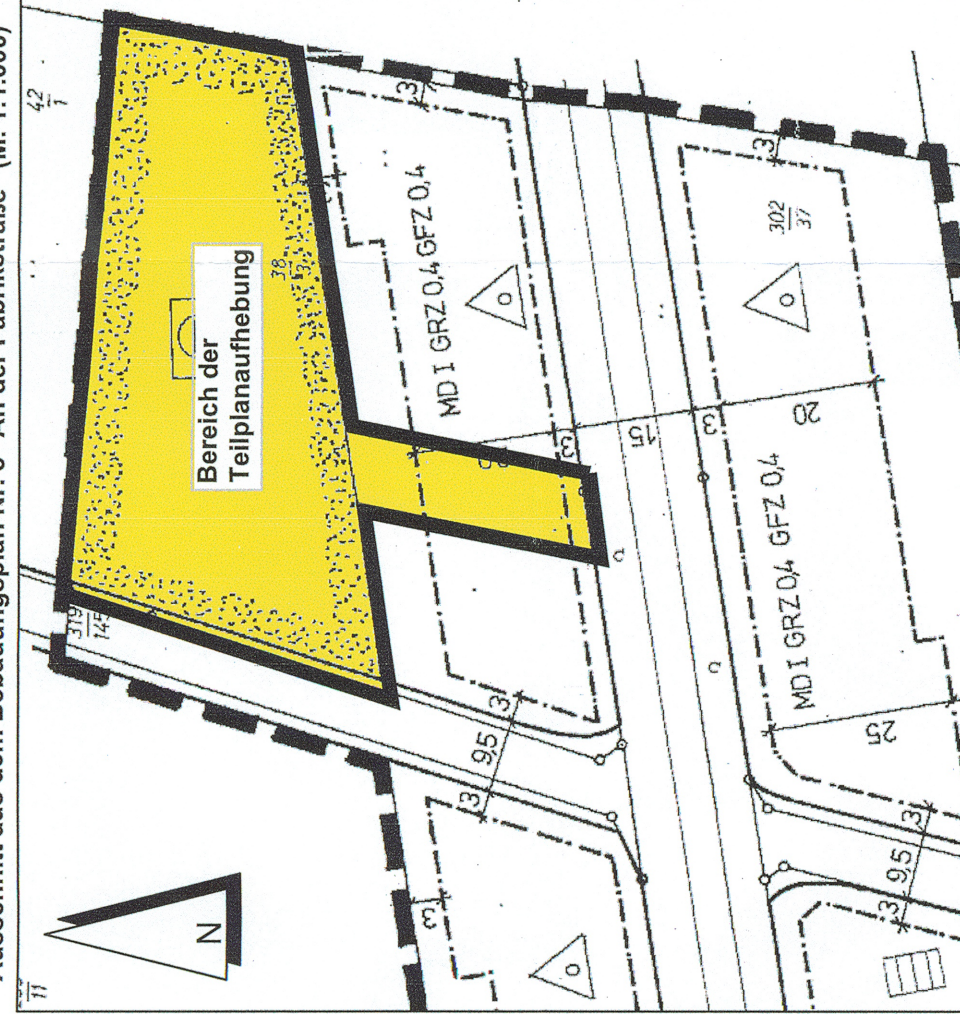
Freileitungen sind unzulässig.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 91 Abs. 3 NBauO handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den in § 2 dieser Örtlichen Bauvorschrift festgelegten Dachneigungen entspricht, auch wenn sie baugenehmigungsfrei ist, sowie die nicht den in § 3 dieser Örtlichen Bauvorschrift festgelegten Verbot von Freileitungen entspricht.
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.



Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 9 'Ostermarsch - West II' tritt dieser teilweise an die Stelle des Bebauungsplanes Nr. 4 'Ostermarsch - West'



Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 9 'Ostermarsch - West II' tritt dieser teilweise an die Stelle des Bebauungsplanes Nr. 5 'An der Fabrikstraße'

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
Hannover im Juli 2011
BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hildesheim, Am Hof 15
Telefon: 05131 9299-0
Fax: 05131 9299-92

Öffentliche Auslegung

Der Vervollständigungsschluss des Bebauungsplanes hat in seiner Sitzung am 23.01.2012 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 27.01.2012 öffentlich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 06.02.2012 bis 06.03.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Algermissen, den 05.10.2012
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Vervollständigungsschluss des Bebauungsplanes hat in seiner Sitzung am 23.01.2012 dem öffentlichen Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungssatz gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.01.2012 öffentlich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 06.02.2012 bis 06.03.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Der von der Planleistung Beauftragte wurde mit Schreiben vom 30.07.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 06.09.2012 gegeben.

Algermissen, den 05.10.2012

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Bildung der Antragskommission gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.10.2012 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Algermissen, den 05.10.2012

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.10.12 rechtsverbindlich geworden.

Der Bebauungsplan ist damit am 17.10.12 rechtsverbindlich geworden.

Algermissen, den 22.10.12

Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beschriebene Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beschriebene Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschriebene Mängel des Antragsvorgangs.

Die Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften beginnt mit dem Datum der Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Zuhilfenahme der Verletzung zugrundeliegenden Sachverhalts gemacht worden gemäß § 215 BauGB.

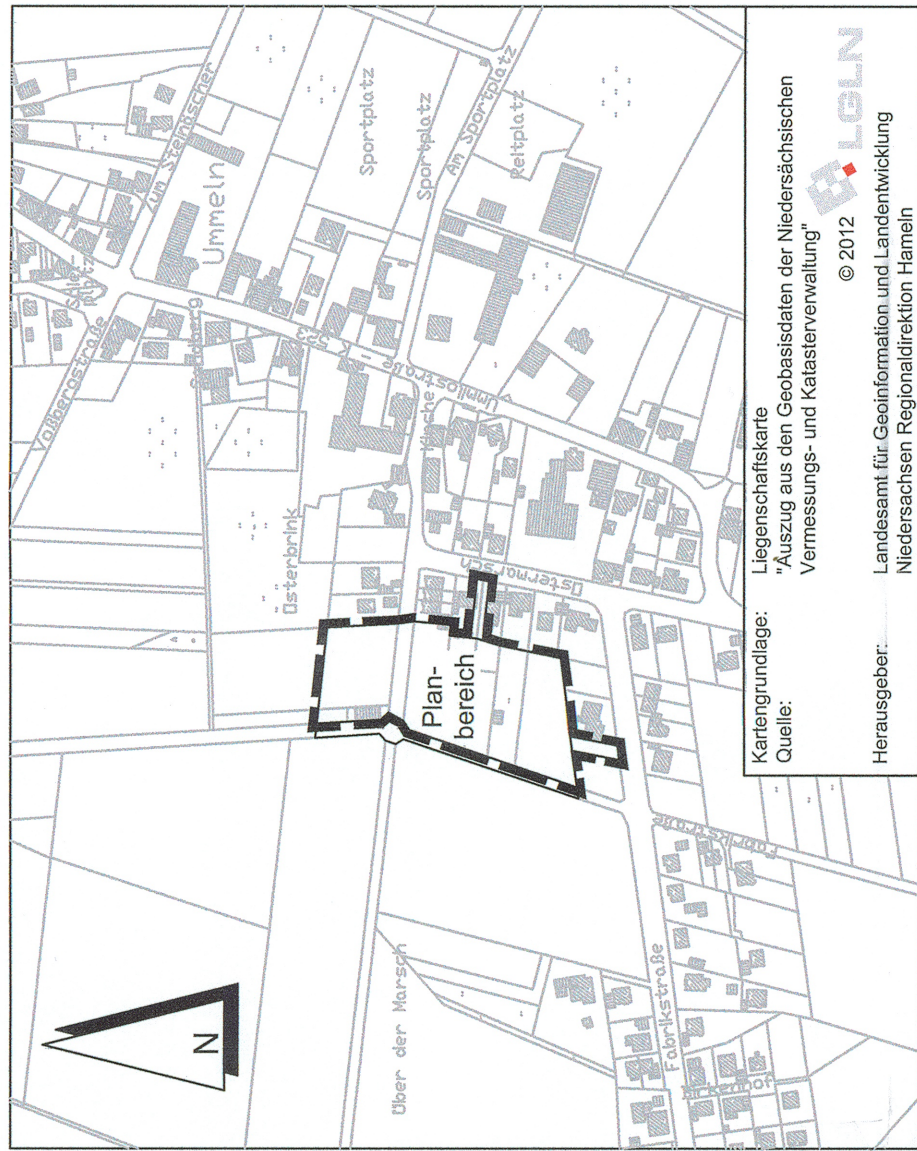
Algermissen, den

Bürgermeister

Anmerkungen: 1) Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die gemeinliche Form der Grundstücke auswirken.
2) Nur bei Bebauungsplänen, bei denen Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgelegt wird.
3) Keine anderen Festsetzungen

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Grünland
- Höhenlinie über N.N. (nicht dargestellt)



Übersichtsplan

Maßstab 1:5000

ALGERMISSEN
OT UMMELN

BEBAUUNGSPLAN NR. 9
UND

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
UND

TEILPLANAUFHEBUNG DER
BEBAUUNGSPLÄNE NR. 4

"OSTERMARSCH - WEST" UND
NR. 5 "AN DER FABRIKSTRASSE"

OSTERMARSCH -
WEST II

URSCHRIFT

M. 1:1.000

BAUGESETZBUCH 2004, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990,
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990.

NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2003
IN DER JEWELNS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB bearbeitet am: 23.9.2011 / BAU	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB geändert am: 9.7.2011 / RO	gemäß § 10 (1) BauGB gemäß § 11 (1) BauGB geändert am: 11.9.2012 / RO	
---	---	--	--