

PRÄAMBEL
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i.d.F. vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (Nds. GVBl. S. 543) sowie des § 56 der Niedersächsischen Bauordnung vom 19.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199) in der derzeit gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Algermissen den Bebauungsplan Nr. 15 "Vorm Dorfe" mit textlichen Festsetzungen und der Begründung beschlossen.

Algermissen, den **19. APR. 1999**

(FAUBEL)
Bürgermeister
Gemeindedirektor

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERK
Kartengrundlage: Rahmenflurkarte 6971 A/C Hildesheim
Maßstab 1:1.000
Gemarkung Algermissen, Flur 6

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 - Nds. GVBl. S. 187), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989 (Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 20.08.1997).
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 **19. Feb. 1999**

(Dr. Kohlenberg)
Katasteramt Hildesheim

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **13.02.1997** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **31.10.1997** ortsbekannt gemacht worden.

Algermissen, den **19. APR. 1999**

(FAUBEL)
Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan Nr. 15 wurde ausgearbeitet von
Planungsbüro SRL Weber
Spinozastraße 1
30625 Hannover

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **12.12.1998** dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung einschließlich der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **18.12.1998** ortsbekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung einschließlich der Begründung haben vom **28.12.1998** bis einschließlich **28.01.1999** gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Algermissen, den **13. APR. 1999**

(FAUBEL)
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **08.02.1999** den Bebauungsplan Nr. 15 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB als Satzungs (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Algermissen, den **19. APR. 1999**

(FAUBEL)
Gemeindedirektor

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 15 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **11.05.99** im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim Nr. 499 bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 15 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist damit am **11.05.99** rechtsverbindlich geworden.

Hinweis: Dem Bebauungsplan Nr. 15 liegt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23.01.1990 in der derzeit gültigen Fassung zugrunde.

BEGLÄUBIGUNGSVERMERK

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit der Urschrift wird hiermit festgestellt.

Algermissen, den

(Gemeinde Algermissen)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Die Flächen für **anzupflanzende Bäume und Sträucher** (im Wohn- und im Sondergebiet) sind mit mindestens 1 Laubbaum je 100 qm und mindestens 1 Laubstrauch je 5 qm Anpflanzungsfläche gleichmäßig zu bepflanzen. Wahlweise sind die Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden. Die Pflanzung sollte 3-reihig durchgeführt werden.
- Auf den **Baugrundstücken im Wohngebiet** ist je angefangene 100 qm versiegelter Grundfläche ein Obstgehölz oder ein standortgerechter Laubbaum entsprechend der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die textliche Festsetzung Nr. 1 ist auf diese Festsetzung anrechenbar.
- Auf den **Baugrundstücken im Sondergebiet** ist je angefangene 500 qm überbauter Gebäudelfläche ein Obstgehölz oder ein standortgerechter Laubbaum entsprechend der Pflanzliste 1 zu pflanzen.
- Die Private Grünfläche mit der Kennzeichnung für **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung** von Boden, Natur und Landschaft ist mit einer artenreichen Gräser-, Wildblumenmischung anzulegen und mit mindestens 1 Obstbaum je 100 qm zu bepflanzen. Wahlweise sind die Obstgehölze der Pflanzliste 1 zu verwenden. Die Pflege der Wiese sollte extensiv sein, d.h. 1-schürige Mahd nach dem 15. Juli, Abtransport des Mähgutes, keine Düngung.
- Auf der **Verkehrsgrünfläche** entlang der **Straßenverkehrsfläche** sind mindestens 4 hochwüchsige Laubbäume der gleichen Art anzupflanzen. Die Gehölzart ist aus der Pflanzliste 1 auszuwählen. Die gesamte Fläche sollte eine extensive Gräser-, Wildblumenmischung sein, die 1-schurig zu pflegen ist (Mahd nach dem 15. Juli).
- Auf der **Verkehrsgrünfläche** entlang des **Fußweges** ist auf der gesamten Länge eine dichte und kompakte Heckenpflanzung anzulegen. Auf der Anpflanzungsfläche ist je 2 qm ein Laubstrauch anzupflanzen. Wahlweise sind die Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden. Die Pflanzung sollte 2-reihig durchgeführt werden.
- Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Regenwasserrückhaltebecken** und mit der Kennzeichnung für **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung** von Boden, Natur und Landschaft ist mit mindestens 1 Baum je 200 qm und mit mindestens 1 Strauch je 50 qm Grünfläche zu bepflanzen. Die Gehölze sollten in Gruppen zu 3 bis 8 Stk., gemischt aus Bäumen und Sträuchern, gepflanzt werden. Wahlweise sind die Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden.
- Die beiden **Lärmschutzwälle** im Sondergebiet sind gleichmäßig mit standortangepassten Gehölzen entsprechend der Pflanzliste 3 zu bepflanzen. Je 3 qm Anpflanzungsfläche ist mindestens 1 Laubstrauch und je 50 qm Anpflanzungsfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen.
- Bei **privaten Stellplätzen im Sondergebiet** ist je 4 Stellplätze ein hochwüchsiger Laubbaum entsprechend der Pflanzliste 4 in einer Pflanzfläche von mindestens 12 qm anzupflanzen.
- Die unter den **textlichen Festsetzungen Nr. 1 - 9** genannten Maßnahmen sind als **Ausgleichsmaßnahmen** gem. § 10 NNatG für Eingriffe im Geltungsbereich anzurechnen. Die angepflanzten Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der hochbaulichen Anlagen sind die Pflanzmaßnahmen auszuführen. Als **Qualitäten der Gehölze** für die Pflanzliste werden festgesetzt:
Hochstämme SU mind. 16 - 18 cm
Heister mind. 2 x verpflanzt, 100 - 125 cm
Sträucher mind. 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm
Obstgehölze SU mind. 12 - 14 cm
- Die **Zufahrten** zu und die **privaten Stellplätze** auf den Grundstücken im **Wohngebiet** sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (**Fußweg**) sind mit wasserdrurchlässiger Belagsarten mit einem Abflussbeiwert $\leq 0,6$ zu befestigen (entsprechend DIN 1986).
- Das **Sichtdreieck** ist in Höhe von 0,80 m über Oberkante Straße von Bebauung, Bewuchs und sonstigen Maßnahmen freizuhalten.
- Bauliche Anlagen im Sondergebiet** dürfen mit ihrem **First** und ihrer **Traufe** die als zulässig festgesetzte **Höhen**, bezogen auf NN, nicht überschreiten. Die Gebäudeoberkante (Firstpunkt) ist bestimmt durch die Oberkante der Dachhaut, der Traufpunkt ist bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen Aussenwand und Dachhaut.
- Im **Sondergebiet** ist für die **Abfallentsorgung** eine Fläche von 30 qm vorzusehen.
- Auf der Fläche **nördlich der überbaubaren Fläche des Sondergebietes**, für die die Errichtung eines **Lärmschutzwalles** bzw. einer **Lärmschutzwand** festgesetzt ist, muss der Wall oder die Wand mit einer Höhe von 3,0 m über Geländeneiveau (= 78,0 m über NN) errichtet werden.
- Auf der Fläche **südlich der überbaubaren Fläche des Sondergebietes**, für die die Errichtung eines **Lärmschutzwalles** festgesetzt ist, muss der Wall oder die Wand mit einer Höhe von 2,0 m über Geländeneiveau (= 78,0 m über NN) errichtet werden.
- Innerhalb der **"Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern"** sind bauliche Anlagen wie **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nicht zulässig**.
- Im **Sondergebiet (SO)** mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" ist innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.300 qm ein **Discount-Markt** mit einer Verkaufsfläche von bis zu 700 qm sowie ein **SB-Lebensmittelmarkt** mit einer Verkaufsfläche bis zu 600 qm zulässig.

LISTE DER GEHÖLZARTEN

PFLANZLISTE 1

Laubbäume:
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Acer platanoides Spitzahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Quercus robur Stieleiche
Sorbus aria Mehlebeere
Sorbus aucuparia Vogelbeere
Tilia cordata Winterlinde

Obstgehölze:
Äpfel: Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Boskoop, Winterrambour, Nordhäuser, Ontario, Goldparmäne, Bohnapfel, Klarapfel
Birnen: Neuo Foltbau, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Köttliche aus Charneux
Zwetschen: Hauszwetsche, Wangenheim's Frühzwetsche, Grüne Renelode, Nancy Mirabelle
Südkirschen: Schneiders späte Kropelkirsche, Büttners Rote Kropel, Kassins Frühe

Laubsträucher:
Cornus mas Kornelkirsche
Corylus avellana Haselnuss
Deutzia, in Arten Deutzie
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Forsythia, in Arten Forsythie
Jasminum nudiflorum Echter Jasmin
Kolkwitzia amabilis Kolkwitzie
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Philadelphus, in Arten Falscher Jasmin
Sambucus nigra Holunder
Syringa vulgaris Flieder

PFLANZLISTE 2
(Bepflanzungen am Rückhaltebecken)

Laubbäume:
Alnus glutinosa Roterle
Fraxinus excelsior Esche
Prunus padus Traubenkirsche
Salix alba Silberweide

Weidensträucher:
Salix fragilis Bruchweide
Salix purpurea Purpurweide
Salix triancra Mandelweide
Salix viminalis Korbweide

PFLANZLISTE 3
(Bepflanzungen der Lärmschutzwälle)

Laubbäume:
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Acer campestre Feldahorn
Fraxinus excelsior Esche
Prunus avium Vogelkirsche
Quercus robur Stieleiche
Quercus petraea Traubeneiche

Laubsträucher:
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Crataegus monogyna Weissdorn
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schliehe
Rosa canina Hunds-Rose
Rosa rubiginosa Wein-Rose
Rosa pratincola Bibernell-Rose
Sambucus nigra Holunder

PFLANZLISTE 4
(Bepflanzungen an den Stellplätzen)

Laubbäume:
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Acer platanoides Spitzahorn
Quercus robur Stieleiche
Sorbus aria Mehlebeere
Sorbus aucuparia Vogelbeere
Tilia cordata Winterlinde

sowie Gastholzarten und geeignet für diesen Standort:
Crataegus laevigata Roldorn
"Paul's Scarlet"
Crataegus crus-galli Hahnenorn
Tilia "Pallida" Kaiserlinde
Tilia euchlora Krimlinde

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

§ 1 Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 "Vorm Dorfe".

§ 2 Dachformen und Dachneigung

Als Dachform ist im "Allgemeinen Wohngebiet" das Satteldach, Walmdach oder gestaffelte Pultdach zugelassen. Die Dachneigung darf 28° nicht unter- und 45° nicht überschreiten.

Im "Sondergebiet" ist das geneigte Dach vorgeschrieben. Die Dachneigung darf 15° nicht unter- und 25° nicht überschreiten.

Ausgenommen von den Festsetzungen des § 2 sind untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen.

§ 3 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung muss mit roten Dachsteinen erfolgen. Die Farbe Rot ist durch das RAL-Farbregister bestimmt. Den Farbraum bildet die Übersichtskarte RAL F 2 zum Farbregister RAL 840 HR mit folgenden Farben aus der Farbreihe Rot.

RAL 3000 Feurrot
RAL 3002 Karmirotn
RAL 3003 Rubinrot
RAL 3013 Tomatenrot
RAL 3016 Korallenrot

Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig.

§ 4 Baustoffe für Teilflächen der Fassade

Fassaden an den Ost- und Südseiten der Gebäude im "Sondergebiet" sind in rottem oder rotbraunem Ziegel- oder Verblendmauerwerk aus gebranntem Ziegel auszuführen.

§ 5 Fassadenbegrünung

Im Sondergebiet errichtete Gebäude sind auf mindestens 30% der Wandfläche dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken. Je 1 lfd m zu berankende Wandfläche ist 1 Kletterpflanze wahlweise aus der Pflanzliste 5 zu setzen und dauerhaft zu pflegen.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 5 dieser Bauvorschrift entspricht.

Ordnungswidrig handelt,

- wer nicht die nach § 2 vorgeschriebenen Dachformen und Dachneigungen mit Ausnahme von untergeordneten Gebäudeteilen, Garagen und Nebenanlagen einhält,
- wer andere als die in § 3 angegebene Dacheindeckung und Farben verwendet,
- wer andere als die in § 4 genannten Baustoffe für Teilflächen der Fassaden im "Sondergebiet" einsetzt,
- wer nicht die unter § 5 vorgeschriebene Begrünung auf 30% der Wandflächen an Gebäuden im "Sondergebiet" durchführt.

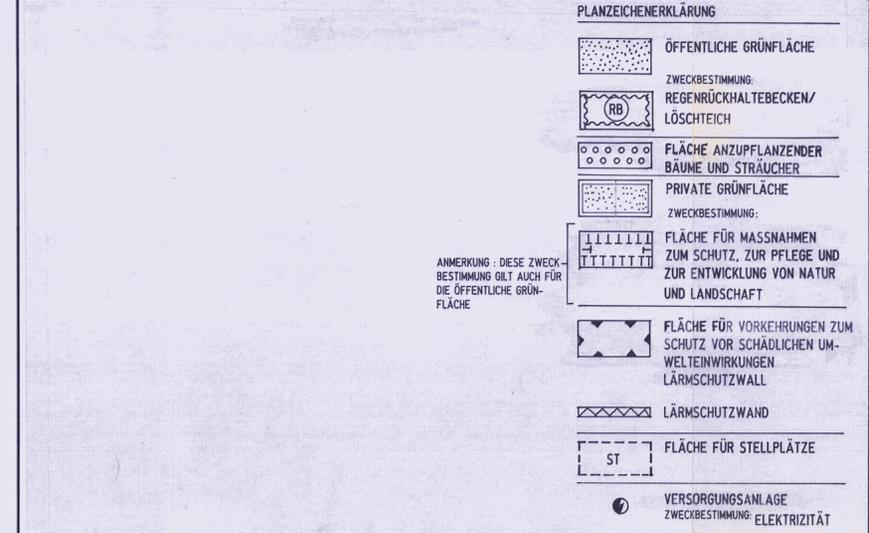
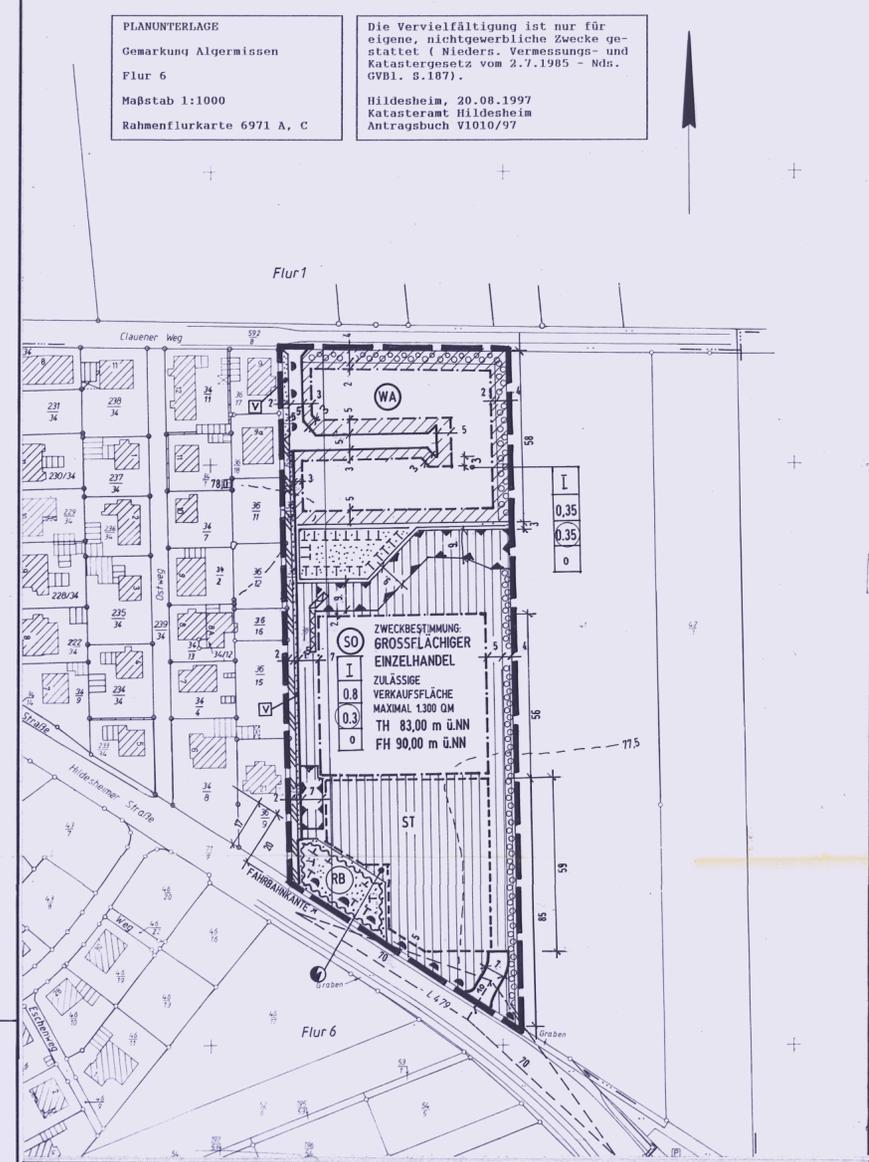
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM geahndet werden.

PFLANZLISTE 5
(Gehölze zur Fassadenbegrünung)

Immergrün:
Hedera helix Efeu (gut für große Flächen geeignet)
Euonymus fortunei var. Radicans Knechtspindel

Sommergrün:
Anistochia macrophylla Pfeifenwinde
Clematis, in Wildformen Waldrebe
Hydrangea petiolaris Kletterhortensie
Lonicera heckrotti Duftende Geißschlinge
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" Wilder Wein
Parthenocissus quincefolia "Engelmannii" selbstklimmender Wilder Wein (gut für große Flächen)
Schling-Knöterich
Polygonatum auberti Kletterrosen, verschiedene Arten

Bei der Verwendung der Kletterpflanzen ist auf Sonnen- oder Schattenverträglichkeit zu achten. Je nach Art sind Kletter- oder Rankhilfen anzubringen.



GEMEINDE ALGERMISSEN
ORTSCHAFT ALGERMISSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 15
"VORM DORFE"

M. 1 : 1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- BAUGRENZE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- HÖHENLINIE MIT ANGABE DER HÖHE IN METERN ÜBER N N (ENTNOMMEN KARTE M. 15 000)
- ALLGEMEINES WOHNGBEIT (WA)
- SONDERGEBIET (SO) ZWECKBESTIMMUNG: GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (I) Z.B. 0,8 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) Z.B. 0,3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
- OFFENE BAUWEISE (O) Z.B. 0
- TH m ÜBER N N MAX. ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE BAULICHER ANLAGEN
- FH m ÜBER N N MAX. ZULÄSSIGE FIRSHÖHE BAULICHER ANLAGEN
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (WA)
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (ST)
- STRASSENVERKEHRSFÄCHE
- VERKEHRSFÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG: VERKEHRSGRÜNFLÄCHE (V)
- FUSSWEG
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
- SICHTDREIECK (ENTSPR. TEXTLICHER FESTSETZUNG 12)

ÜBERSICHTSKARTE M. ca. 1:7.000



GEMEINDE ALGERMISSEN
ORTSCHAFT ALGERMISSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 15
"VORM DORFE"

PLANUNGSBÜRO SRL WEBER SPINOZASTRASSE 1 RI B-9
TELEFON: 0511 / 85 65 80 30625 HANNOVER

U R S C H R I F T