PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA — Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 4, 5 und 10)

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

0,5 — Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,3 — Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II — als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

FH 9,0m / 7,5m — Firsthöhe als Höchstmaß
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 1)

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

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünanlage, öffentlich
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 6)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Imisssinsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen // Lärmschutzanlage als Wand oder Wall oder als Kombination aus beiden mit einer Höhe von mindestens 78,80 m über Normal Null.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind // Ziegelbruch und Hausmüll
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung 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)

III — Schalldämmbereiche (Lärmpegelbereiche) gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 2)

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die durch **FH** festgesetzte maximale Firsthöhe von maximal 9 m bemisst sich nach der Höhe des jeweiligen Dachfirstes, in der Mitte der Firstlänge gemessen, über der Oberkante der jeweils nächstgelegenen in diesem Bebauungsplan festgesetzten und fertig ausgebauten Verkehrsfläche.
   Für Flachdächer und für Dächer mit einer Neigung von maximal 10 % gilt eine Firsthöhe von maximal 7,5 m über der Oberkante der jeweils nächstgelegenen in diesem Bebauungsplan festgesetzten und fertig ausgebauten Verkehrsfläche.
   Dieser Höhenbezug gilt auch für Carports und Garagen.
   (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO)

2. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" (Die Norm ist zu beziehen bei Beuth Verlag / Berlin) sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß R'W,res entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:
   Tabelle 1:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher[dB(A)] Außenlärmpegel R'W,res [dB]	Erforderliches resultierendes Schall-dämmmaß des Außenbauteils Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und ähnliches
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30

   Für Schlafräume und Kinderzimmer ist abweichend zu den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ein um zwei Stufen erhöhter Lärmpegelbereich heranzuziehen.
   In Schlafräumen und Kinderzimmern sind schalldämpfende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind.
   Ab dem 2.OG sind Fenster zu Schlaf- sowie Kinderzimmern nur nach Osten zulässig.
   Außenwohnbereiche (Terrassen/Balkone) sind ab dem Lärmpegelbereich IV ausgeschlossen.
   Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der Tabelle 1 aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.
   Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzanlage zu errichten, die mindestens 78,80 m über Normal Null hoch sein muss. Die Anlage kann als Wand oder Wall oder als Kombination aus beiden ausgeführt werden.
   (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

3. Innerhalb des Baugebietes, für das eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, gelten die Maßgaben der offenen Bauweise entsprechend § 22 (2) BauGB, wobei auch Gebäude von über 50 m Länge zulässig sind (gemäß § 22 (3) BauGB).

4. 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).

5. Innerhalb der Wohnbauflächen ist je angefangene 400 m² Baugrundstück mindestens ein höherwachsender standortheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm einschließlich Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Stückzahl zu ersetzen (gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB).

6. Flächen oder Maßnahmen (einschließlich Anpflanzungen) nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Grundstücken bzw. Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die im Baugebiet den Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb des Plangebietes durch den jeweiligen Grundstückseigentümer anteilig und spätestens in der übernächsten, auf den Beginn der Baumaßnahme folgende Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"
© 2017 LGLN
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(nachrichtlig gemäß Bebauungsplan Nr. 30 „Am See")
gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich
Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am See" der Gemeinde Algermissen.

§ 2 Freileitungen
Freileitungen sind unzulässig.

§ 3 Einstellplätze
Je Baugrundstück sind mindestens zwei Einstellplätze für PKW anzulegen.

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

Gesetzesbezüge
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132) - zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3.4.2012 (Nds. GVBl. Seite 46) - zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.10.2016 (Nds. GVBl. S. 226)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Priambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) und 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 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Algermissen, den 18.01.2018

Siegel — Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Algermissen hat in seiner Sitzung am 15.10.2017 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Algermissen, den 18.01.2018

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte // Gemarkung Algermissen // Flur 1
Maßstab: 1:1000 // Landkreis Hildesheim

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2017 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung 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 (14.140/2014 vom 16.9.2017). (LK - 288/2018 vom 11.9.2018)

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hildesheim, den 12.12.2017 11.01.2018

- (Katasteramt Hildesheim) -

(Unterschrift)

Siegel

Planverfasser

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im September 2017 BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung, Landschaftsplanung, Umweltverträglichkeitsprüfung, Verkehrsplanung
Lothringer Straße 15 30559 Hannover

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Algermissen hat in seiner Sitzung am 15.10.2017 der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.10.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 25.10.2017 bis 27.11.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Algermissen, den 18.01.2018

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Algermissen hat in seiner Sitzung am _____ der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.

Algermissen, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Algermissen hat die 2. Änderung des Bebauungsplan, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.12.2017 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Algermissen, den 18.01.2018

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss 2. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.12.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplan ist damit am 13.12.2017 rechtsverbindlich geworden.

Algermissen, den 18.01.2018

Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2a BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

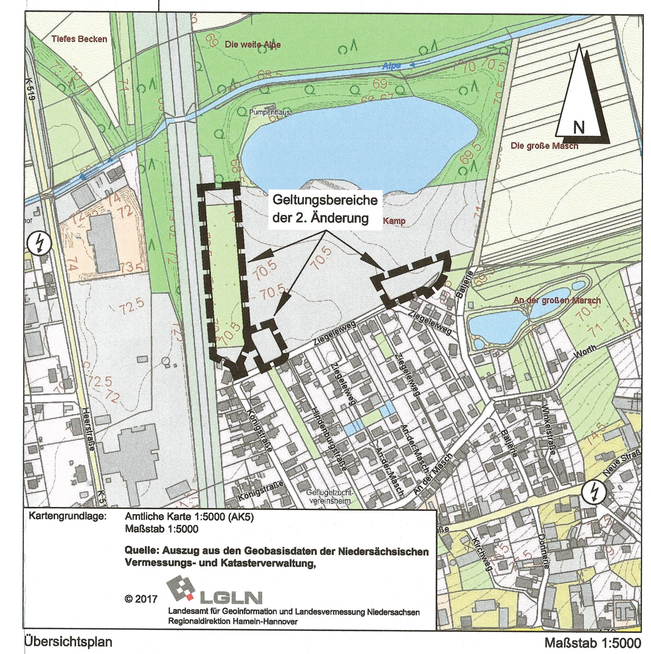
sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde Algermissen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Algermissen, den

Bürgermeister

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

Bebauung
Flurstücksgrenze
Nutzungsgrenze
Höhenlinie über N.N. (siehe Übersicht)
Wald
Gehölze
Gartenland



Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5000 (AK5)
Maßstab 1:5000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2017 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover

Übersichtsplan — Maßstab 1:5000

URSCHRIFT

ALGERMISSEN

OS ALGERMISSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 30 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

AM SEE 2. ÄNDERUNG

M. 1:1000

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

BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB			
bearbeitet am: 19.10.2017	bearbeitet am: 28.11.2017				