

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. 1, 4, 5 und 10)

***** siehe Textliche Festsetzung Nr.1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,5 Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,3 Grundflächenzahl

GR 85 qm Grundfläche

II Zahl der Vollgeschosse

als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

FH 9,0m / 7,5m Firsthöhe als Höchstmaß

(siehe Textliche Festsetzung Nr. 2)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

a Abweichende Bauweise

(siehe Textliche Festsetzung Nr. 4)

O offene Bauweise

offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

E Baugrenze

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Strassenverkehrsflächen

(siehe Textliche Festsetzung Nr. 12)

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen

besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P Öffentliche Parkfläche

Fuß- und Radweg

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünanlage, öffentlich

(siehe Textliche Festsetzung Nr. 6)

Platz für Osterfeuer, öffentlich

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Flächen für Wald

(siehe Textliche Festsetzung Nr. 8)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICK- LUNG VON

BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzungen 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)

(siehe Textliche Festsetzung Nr. 11)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und

für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen

Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

(siehe Textliche Festsetzung Nr. 9)

WASSERFLÄCHEN, HAFEN UND DIE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

VORGESEHENEN FLÄCHEN SOWIE DIE FLÄCHEN, DIE IM INTERESSE DES

HOCIWASSER- SCHUTZES UND DER REGELUNG DES WASSER- ABFLUSSES FREIZUHALTEN SIND

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen / Teich

(siehe Textliche Festsetzung Nr. 7)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes //

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 und Abs. 4 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

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)

Schalldämmbereiche (Lärmpegelbereiche)

gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau)

(siehe Textliche Festsetzung Nr. 3)

nicht überbaubare Fläche

bebaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER 2. ÄNDERUNG

1. Innerhalb der durch ***** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB).

2. 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)

3. 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
III	61 - 65	35

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 Einfügdämmungsmaß 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 Eigenschirmung 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)

4. 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).

5. 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).

6. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Grünanlage ist innerhalb der überbaubaren Fläche eine Schutzröhre zulässig. Weiterhin sind eine Transformatorstation sowie allgemein zweckgebundene bauliche Anlagen wie Spazierrwege, eine Aussichtsplattform, ein Denkmalobjekt und ähnliches zulässig. Eine Nutzung als Osterfeuerplatz ist zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB).

7. Innerhalb der Wasserfläche - Teich ist die Anlage eines Stegs zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB).

8. Innerhalb der mit A2 gekennzeichneten Fläche ist durch eine Ersatzaufforstung mit geeigneten standortheimischen Baumarten neuer Wald anzupflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Vorgaben des Forstvermehrungsgutgesetzes (FVG) sind zu beachten (gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB).

9. Innerhalb der mit A3 gekennzeichneten Flächen ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten. Sofern einzelne Gehölze beseitigt werden müssen, ist eine Nachpflanzung in gleicher Stückzahl an geeigneter Stelle innerhalb der öffentlichen Grünflächen vorzunehmen (gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB).

10. Innerhalb der Wohnbauflächen ist je angefangene 400 m² Baugrundstück mindestens ein höherwachsender standortheimischer Laubbbaum 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).

11. Auf der mit A3 gekennzeichneten Fläche ist eine lockere Bepflanzung mit standortheimischen Laubsträuchern vorzunehmen. Die Pflanzdichte beträgt ein Stück pro drei Quadratmeter. Die Sträucher sind als zweimal verpflanzte Gehölze, Höhe 60 - 100 cm, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Stückzahl zu ersetzen (gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB).

12. Innerhalb der für die Erschließung der Wohngebiete vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen sind an geeigneten Stellen insgesamt 5 Stück höherwachsender Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm einschließlich Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB).

13. 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).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(nachrichtig 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.

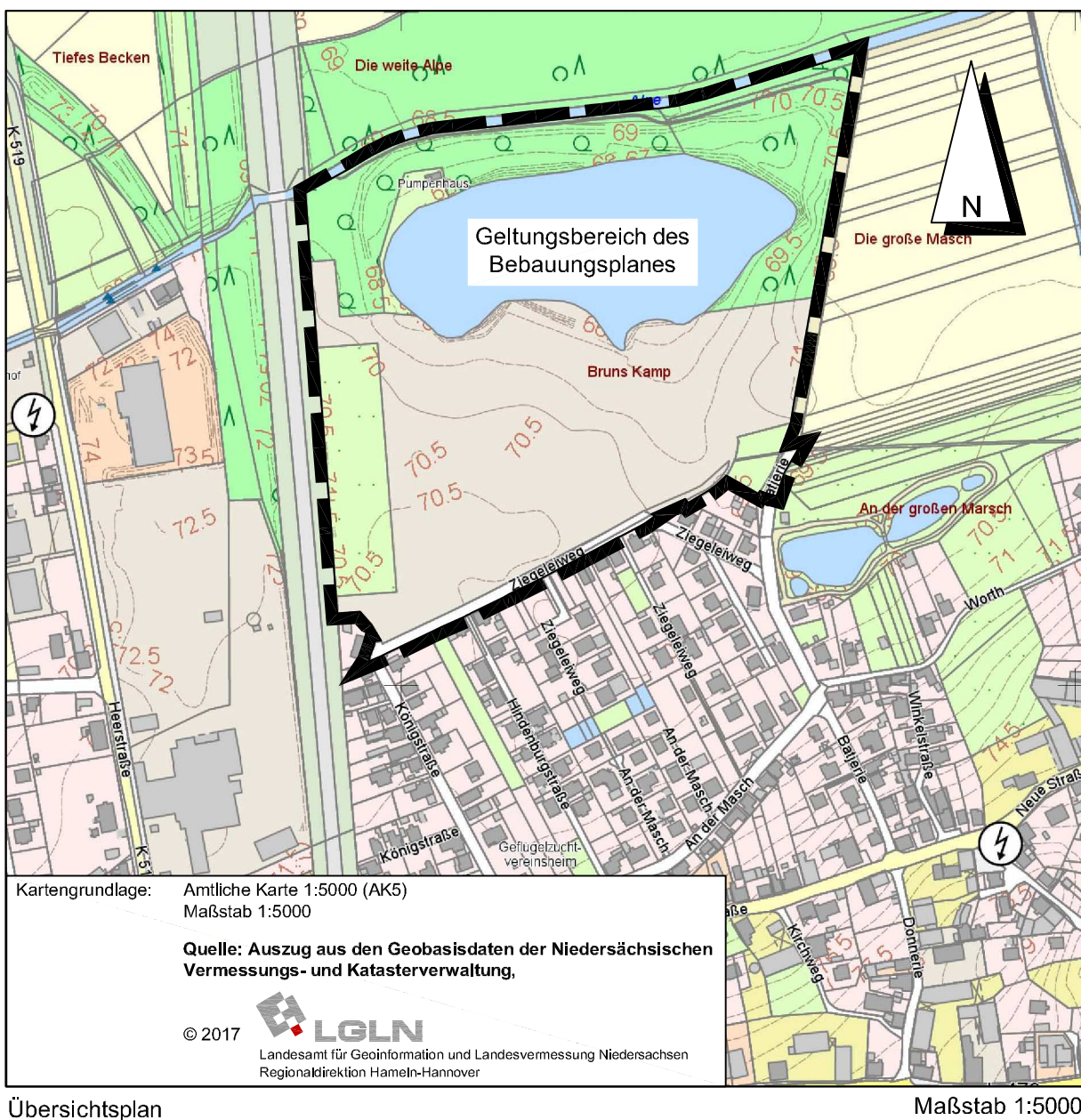
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,-

Euro geahndet werden.



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

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



Übersichtsplan

Maßstab 1:5000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2017

Landesamt für Geodäsie und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hildesheim

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2017

Landesamt für Geodäsie und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hildesheim

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2017

Landesamt für Geodäsie und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hildesheim

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2017

Landesamt für Geodäsie und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hildesheim

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2017

Landesamt für Geodäsie und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hildesheim

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2017

Landesamt für Geodäsie und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hildesheim

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2017

Landesamt für Geodäsie und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hildesheim

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2017

Landesamt für Geodäsie und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hildesheim

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2017

Landesamt für Geodäsie und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hildesheim

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2017

Landesamt für Geodäsie und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hildesheim

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2017

Landesamt für Geodäsie und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hildesheim

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2017

Landesamt für Geodäsie und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hildesheim

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2017

Landesamt für Geodäsie und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hildesheim

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2017

Landesamt für Geodäsie und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hildesheim

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2017

Landesamt für Geodäsie und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hildesheim