

Praambel

Aufgrund des § 1 Abs 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Algermissen diesen Bebauungsplan Nr. 13 "Über dem Kranzwege" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Algermissen, den **13.08.95**

Ernst
Bürgermeister

Korn
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerk

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Algermissen hat in seiner Sitzung am 21.02.1994 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 "Über dem Kranzwege" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs 1 BauGB am 12.08.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Algermissen, den **13.08.95**

Korn
Gemeindedirektor

Planunterlagen

Kartengrundlage: 5556 B Kartastblatt Höhenmaß A 421403
Gemarkung Algermissen, Flur 9, Maßstab 1:1.000
Die Verfertigung ist für die eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1990 - Nds. GVSt. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1990, Nds. GVSt. S. 343).
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Legenschaftsstatutes und weisen die städtebaulich bedingten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom August 1994). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist an der Ortskarte zu berücksichtigen.
Hanover, den **13. Juli 1995**

ADAM-HAASE-BETTE
GMV Tel. 0511 30427-0 Fax 30
19 HÄRTERSTR. 16, 30719 Hannover

Haase
Offen bei Vereinsung

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der NILEG - Niedersächsische Gesellschaft für Landesentwicklung und Wohnungsbau GmbH
Hannover, im Juni 1995

A. van der Oude

Örtliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Algermissen hat in seiner Sitzung am 21.02.1994 dem Entwurf des Bebauungsplans, der Begründung und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs 2 BauGB § 3 Abs 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs 2 BauGB und § 1 mit § 2 Abs 3 BauGB Maßnahmen beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplans, der Begründung und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung haben vom 14.11.1994 bis 28.11.1994, gemäß § 3 Abs 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs 3 BauGB Maßnahmen öffentlich zur Verfügung.

Algermissen, den **13.08.95**

Korn
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Beschlüsse und Anregungen gemäß § 3 Abs 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.08.1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Algermissen, den **13.08.95**

Korn
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung sind gemäß § 8 Abs 2 BauGB aus dem Flächenutzungsplan entwickelt.
Der Rat der Gemeinde Algermissen hat am **13.08.95** festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 13 "Über dem Kranzwege" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung gemäß § 2 Abs 1 BauGB Maßnahmen dient.
Gemäß § 2 Abs 6 des BauGB-Maßnahmen sind die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung nach § 1 Abs 1 BauGB der folgenden Regelungsbekunde anzugeben.
Die Gemeinde Algermissen hat daher am **13.08.95** gemäß § 12 BauGB i. V. m. § 2 Abs 6 BauGB Maßnahmen ortsüblich bekanntgemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 13 "Über dem Kranzwege" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung beschlossen worden ist. Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung sind damit rechtsverbindlich geworden.

Algermissen, den **13.08.95**

Korn
Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Algermissen, den **15.12.2004**

Korn
Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Algermissen, den **15.12.2004**

Korn
Gemeindedirektor



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 - 11 BauNVO)

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

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

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

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (BauNVO 1990 und BauGB)

Art der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs 2 BauNVO sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

zulässig.

Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs 3 BauNVO

- Betriebe des Beratherberufes

zugelassen werden.

Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 19 Abs 4 BauNVO ist für neu zu schaffende Baugrundstücke der maximale Versiegelungsgrad auf die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt. Für Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO ist die Überschreitung des Versiegelungsgrades bei Reihen- und Kellerbauten ausnahmsweise um maximal 15 %, bei Mehrfamilienhäusern um maximal 20 % zulässig.

Die **Traufhöhe (TH)** im allgemeinen Wohngebiet (WA), die der Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Unterseite der Dachhaut ist, ist bei eingeschossiger Bebauung mit maximal 4,00 m und bei zweigeschossiger Bebauung mit maximal 6,50 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Erschließungsstraße bzw. der Erschließungsweg in der Mitte des Baugrundstücks.

Verkehrslächen

Verkehrslächen besonderer Zweckbestimmung, "Fuß- und Radwege" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, sind mit wassergetriebenen Wegedecken zu befestigen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind **Stellplätze und Parkplätze** im privaten und öffentlichen Raum nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 25 % Fugantanteil, Rasentellen, Schotterrasen o.ä.) gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB zulässig.

Die festgesetzten Flächen für **Stellplätze** gemäß § 9 (1) 4 BauGB und **Parkplätze** gemäß § 9 (1) 11 BauGB sind mindestens pro angefangene 8 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, SIU 18-20 cm) gemäß Pflanzenliste 1 gleichmäßig über die festgesetzte Fläche zu pflanzen. Die Bäume sind in einem mindestens 2 m breiten Baumstreifen oder in Baumreihen von mindestens 12,5 m Größe zu pflanzen. Bei Reihenpflanzung hat der Abstand zwischen den Bäumen 8 m zu betragen. Baumstreifen und Baumreihen sind mit bodendeckenden Sträuchern gemäß Pflanzenliste 1 dicht und flächendeckend (4 Pflanzen/m²) zu begrünen.

Pflanzenliste 1:

Bäume:

- Winterlinde (Tilia cordata 'Greenspire')
- Einblättrige Esche (Fraxinus excelsior 'Diversifolia')
- Ulm (Ulmus glabra 'Exoniensis')

Bodendeckende Sträucher:

- Purpurbeere (Symphoricarpos x chenaultii)
- Fingerstrauch (Potentilla fruticosa)
- Rosen für Straßenbelagrun, z.B. (Rosa rugosa 'Dagmar Hastrup')
- (Rosa rugosa 'Moye Hammerberg')
- (Rosa 'Candy Rose')

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB sind je 100 m² mit einem großkronigen oder zwei kleinkronigen Bäumen zu bestücken. Die verbleibende Fläche ist mit Sträuchern in einem Rastermaß von 1,5 m anzulegen. Es sind nur standortgerechte Laubbäume bzw. Laubbäucher zu verwenden (vgl. Pflanzenliste 2).

Pflanzenliste 2:

Laubbäume:

- Ahorn (Acer pseudoplatanus)
- Aspe (Populus tremula)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Sorbus (Sorbus aucuparia)
- Winter-Linde (Tilia cordata)

Laubbäucher:

- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Faulbaum (Rhamnus frangula)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Sal-Weide (Salix caprea)

Bei nährstoffreichen Böden und für freiwachsende Hecken können Verwendung finden:

- Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)
- Heibuche (Carpinus betulus)
- Hassel (Corylus avellana)
- Purpur-Weide (Salix purpurea)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Für niedrigwachsende Sträucher und zur Bepflanzung kleiner Flächen können verwendet werden:

- Sal-Weide (Salix caprea)
- Purpur-Weide (Salix purpurea)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Faulbaum (Rhamnus frangula = Frangula alnus)
- Johnsbäuber (Ribes rubrum)
- Korallenbeere (Symphoricarpos racemosa)

Für die privaten Hausgärten können, unter Berücksichtigung der durch das Nachbarrecht geregelten Pflanzabstände, folgende Obstbäume als Hochstamm gepflanzt werden:

- Apfel (Ontario, Goldparmäne)
- Süßkirsche (Schwarze Kneipel)
- Birne, Zwetsche

Bei Neuversiegelung von Böden durch Bebauung, Pflasterung der Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen o.ä. ist je Grundstück von mehr als 300 m² mindestens ein standortgerechter Laubbaum (auch Obstbaum) lt. Pflanzenliste 2 zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Um jeden Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 25 m² freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB).

Innenhalb der Baugebiete für Einzel- und Doppelhäuser sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Gärten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Als Gestaltungsmittel kommen insbesondere Rasen, Wiesen-, Stauden- und Gehölzflächen sowie Einzelgehölze vorzugsweise standortgerechter Arten laut Pflanzenliste 2 in Betracht.

Nadelgehölze in Reihen von mehr als 3 Exemplaren sind mit Ausnahme von Eibe (Taxus baccata) und europäischer Lärche (Larix decidua) unzulässig.

In den nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten Verkehrsflächen "Planstraßen A und B" ist je 150 m² versiegelter Verkehrsfläche ein standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, SIU 18-20 cm) gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Um jeden Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12,5 m² freizuhalten und mit den in der Pflanzenliste 1 genannten bodendeckenden Arten zu unterpflanzen.

Innenhalb der öffentlichen Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB, mit der Zweckbestimmung A, sind Versickerungsanlagen (z.B. Versickerungsmulden, Gräben usw.) zur Oberflächenentwässerung anzulegen.

Für Zu- und Abfahrten zu den Privatgrundstücken ist entlang der Planstraße A ein Unterbrecher der öffentlichen Grünfläche zulässig.

In den Flächen für "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Herrichtung von Sukzessionsflächen,
- Anpflanzungen von standortheimischen Einzelgehölzen oder Gehölzgruppen gemäß Pflanzenliste 2,
- Anlage und dauerhafte Unterhaltung einer naturnah gestalteten Versickerungsmulde einschließlich offener Zuleitungsgräben.

Die Gestaltung und Bepflanzung der Versickerungsfläche wird abschließend im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren geregelt.

Durchführung

Die Maßnahmen müssen spätestens bis zum Ende der auf den Abschluß der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) abgeschlossen werden (§ 8 a Abs 5 Nr. 1 BNatSchG).

Unterhaltung

Die festgesetzten Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Oberflächenentwässerung

Eine Versickerung des Oberflächenflächenwassers über Schächte ist zulässig.

Angestrichelt wird jedoch eine Mulden-Rigolen-Versickerung, bei der die belebte Bodenschicht mit Sand abzutagern ist, damit ein Durchlässigkeitswert von $K_{10} = 10^{-4}$ erreicht wird.

Grundwasser

Bei Kellergeschossen sind gemäß § 9 Abs 5 BauGB wegen der äußeren Einwirkungen des Grundwassers besondere Schutzmaßnahmen zu treffen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG
(gemäß § 56 NBauO in Verbindung mit den §§ 97 und 98 NBauO)

Besondere Anforderungen an die Form und Neigung der Dächer

1. **Dachformen**

Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldächer oder Krüppelwalm-dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° bis maximal 43° auszuführen. Für Dachgauben als Dachaufbauten und Erker ist ausnahmsweise eine Dachneigung von bis maximal 55° zulässig. Zulässig sind ebenso von gegenüberliegenden Außenseiten zueinander versetzt aufsteigende Pultdächer in der oben bezeichneten Dachneigung.

2. Für Garagen und Nebengebäude werden lediglich zugelassen:

- Flachdächer mit umlaufendem Sims oder
- Sattel- oder Krüppelwalmdächer in Neigung des Hauptgebäudes.

3. Für die flachen Dächer der Garagen und Nebenanlagen von maximal 10° Neigung sind nur dauerhaft extensiv zu begründende Dächer oder ausnahmsweise Glasdächer zulässig.

2. **Drampe** (Kniestocke)

Das Maß zwischen der Oberkante des Dachgeschoß-Rohfußbodens und der Oberkante der Dachhaut, gemessen an der äußeren Seite der Gebäudeaußenwand, darf eine maximale Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Besondere Anforderungen an die Gestaltung von Außenwänden

3. **Wandflächen von Garagen und baulichen Nebenanlagen** sind außerhalb der Bereich von Öffnungen wie Fenster, Türen oder Tore dauerhaft zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 20 und 25 a BauGB). Je 2,0 m Wandfläche ist mindestens eine standortgerechte Pflanze laut Pflanzenliste 3 anzupflanzen.

Pflanzenliste 3:

1. ohne Rankhilfe:

- Kletterweide (Parthenocissus tricuspidata)
- Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)

2. mit Rankhilfe:

- Strahlengriffl (Actinidia arguta)
- Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla)
- Alpenwaldrebe (Clematis alpina)
- Immergrünwaldrebe (Clematis montana rubens)
- Gewöhnliche Waldrebe (Clematis vitalba)
- Immergrüne Gelblinde (Lonicera herryi)
- Waldgelbbirne (Lonicera periclymenum)

Besondere Anforderungen an die Gestaltung und Art von Einfriedungen

4. Einfriedungen der Wohnbaugrundstücke sind entlang der Straßen- und Fuß-/Radweg zugewandten Gartenseiten als Hecken anzulegen. Es sind standortgerechte Laubbäucher laut Pflanzenliste 4 zu verwenden.

Als geeignete Pflanzenarten kommen insbesondere in Betracht:

Pflanzenliste 4:

- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Heibuche (Carpinus betulus)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)

GEMEINDE ALGERMISSEN

Bebauungsplan Nr. 13

"Über dem Kranzwege"

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Übersicht 1 : 5 000

Kartengrundlage: DOK 1 : 5 000, Ver-
vollständigungsverfahren gemäß dem
Kartennormen-Hilfsbuch, Nr. 1.

NILEG

Wir machen Lebensräume wahr.
NILEG - Niedersächsische Gesellschaft für
Landesentwicklung und Wohnungsbau mbH

Satzungsbeschluss
13.06.1995