



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung vom 15.06.1995 (Nds. GVBl. S. 158) und des § 40 Abs. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 28.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) hat der Rat der Gemeinde Algermissen diesen Bebauungsplan Nr. 5 "Müllergasse" bestehend aus der obenstehenden Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung am 08.02.1999 beschlossen.

Algermissen, den 31. Mai 1999

Ernst
Bürgermeisterin

[Signature]
Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Algermissen hat in seiner Sitzung am 20.07.1998 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 "Müllergasse" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.07.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Algermissen, den 31. Mai 1999

[Signature]
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Maßstab 1 : 500

Die Vervielfältigungsvermerk: Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§§ 13 Abs. 4, 19 Abs. 1 Nr. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 - Nds. GVBl. S. 187; geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 07.05.1998). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. *Stand: 12/96*

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

Hannover, den 23. Februar 1999

ADAM, HAASE, BETTE
ÖvVl. Tel. 0511/ 3 04 27 -0, Fax -59
Theaterstr. 16 30159 Hannover

[Signature]
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der

Hannover, im Dezember 1998

NILEG - Niedersächsische Gesellschaft für Landesentwicklung und Wohnungsbau mbH

[Signature]

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Algermissen hat in seiner Sitzung am 07.12.1998 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 08.12.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.12.1998 bis 18.01.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Algermissen, den 31. Mai 1999

[Signature]
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Algermissen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.02.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Algermissen, den 31. Mai 1999

[Signature]
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Algermissen ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.05.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Algermissen, den 31. Mai 1999

[Signature]
Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Algermissen, den 15.12.2004

[Signature]
Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

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

Algermissen, den

[Signature]
Gemeindedirektor

Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990, BauGB 1998)

Art der baulichen Nutzung

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA1 - WA2) werden die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit min. 30% Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o.ä.) zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

3. Gemäß § 21a (2) BauNVO ist bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (3) BauNVO das Hinzurechnen von Flächenanteilen an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsgaragen i. S. d. § 9 (1) 22 BauGB zulässig.

4. Die Traufhöhe (TH) im allgemeinen Wohngebiet (WA2), die der Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante der Dachfläche ist, ist mit maximal 4,50m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Geländeoberfläche nach § 16 NBauO.

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

5. Auf den gemäß § 9(1) 25b BauGB festgesetzten "Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind die Gehölze entsprechend ihrer natürlichen Ausprägung zu erhalten bzw. im Falle einer Beschädigung oder eines natürlichen Abganges zu ersetzen.

Zur Vermeidung von Gehölzverlusten durch die geplante Baumaßnahme sind die zu erhaltenden Gehölze vorbeugend nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen.

6. Auf der nach § 9(1) 20 BauGB festgesetzten "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" ist eine Straußwiese anzulegen und extensiv zu pflegen. Es sind Obstbaumstämme (Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume) vorwiegend alter heimischer und lokaler bewährter Sorten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzendichte soll mindestens 1 Pflanze/100m² betragen. Die Durchführung der Maßnahme soll spätestens in der 1. auf den Eingriff folgenden Pflanzperiode erfolgen.

Die extensive Mähweise ist initial mit einer standortgerechten, extensiven Gräser-Kräuter-Mischung (Juliva 5704) anzubauen. Es sind zwei Schnitte pro Jahr (1. Schnitt nicht vor dem 30. Juni, 2. Schnitt nicht vor dem 15. September) durchzuführen, das Mähgut ist abzuführen.

Örtliche Bauvorschrift
(gemäß § 56 NBauO i.V.m. §§ 97 und 98 NBauO)

Besondere Anforderungen an die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile.

1. Dachdeckung

1.1 Für Hauptgebäude und geneigte Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind nur Dachdeckungen mit Tonziegel oder Betondachsteinen in den Farben rot bis rotbraun zulässig.

1.2 Sonnenkollektoren und Solarzellen auf den Dachflächen sind zulässig.

2. Oberfläche der Außenwände

2.1 Außenwandteile von Haupt-, Nebengebäuden und Garagen/ Carports sind aus Sicht- oder Verblendmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun oder aus Putz in hellen Farbtönen herzustellen. Der Bau von Holzhäusern ist zulässig.

Besondere Anforderungen an die Neigung der Dächer

3. Dachneigung

3.1 Dächer der Hauptgebäude sind nur als Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° bis maximal 45° auszuführen.

Zulässig sind auch von gegenüberliegenden Außenseiten zueinander versetzt aufsteigende Pultdächer in der oben bezeichneten Dachneigung.

3.2 Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer in Neigung des Hauptgebäudes zulässig.

3.3 Für Garagen, Carports und Nebenanlagen können Flachdächer zugelassen werden, wenn diese flächendeckend bepflanzt werden.

Für die Begrünung kommen folgende Arten in Betracht:

Pflanzenliste A (Stauden)

Heidenmelke	(Dianthus deltoides)
Habichtskraut	(Hieracium pilosella)
Sandglöckchen	(Jasione montana)
Staudenlein	(Linum perenne)
Scharfer Mauerpfeffer	(Sedum acre)
Weiße Fetthenne	(Sedum album)
Trippmader	(Sedum reflexum)
Milder Mauerpfeffer	(Sedum saxatile)
Dachwurz	(Sempervivum tectorum)
Thymian	(Thymus serpyllum)

Pflanzenliste B (Gräser)

Dachtrape	(Bromus tectorum)
Drahtschmiele	(Deschampsia flexuosa)
Echter Schafschwingel	(Festuca ovina)
Flaches Rispengras	(Poa compressa)

4. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 91 (4) NBauO handelt, wer

- entgegen der Nr. 1.1 dieser Satzung die Dachdeckungen der Hauptgebäude und geneigten Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden nicht mit Tonziegel oder Betondachsteinen in den Farben rot bis rotbraun herstellt,
- entgegen der Nr. 2.1 dieser Satzung die Außenwände von Haupt- und Nebengebäuden und Garagen/ Carports nicht aus Sicht- oder Verblendmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun oder aus Putz in hellen Farbtönen oder aus Holz herstellt,
- entgegen der Nr. 3.1 dieser Satzung die Dächer der Hauptgebäude nicht als Sattel- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von mindestens 25° bis maximal 45° ausführt,
- entgegen der Nr. 3.2 dieser Satzung die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen nicht als Sattel- oder Krüppelwalmdach in Neigung des Hauptgebäudes ausführt,
- entgegen der Nr. 3.3 dieser Satzung die Flachdächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen nicht flächendeckend bepflanzt.

Planzeichenerklärung
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

0,8 Geschößflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH=4,50m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, hier: Traufhöhe

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

0 Offene Bauweise

Baugrenze
(die überbaubare Fläche ist mit Grauraster unterlegt)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie

W Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: Wohnweg

Grünflächen
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Spielplatz

Gehölzbestand

Bäume (Anpflanzen)

Bäume (Erhält)

Bäume (vorhanden)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen/ Carports und Gemeinschaftsanlagen

St/Carport Stellplätze und Carport

Zuordnung der Stellplätze und Carports

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Flächen für Müllsammelplatz

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

Zweckbestimmung: Straußwiese

Nachrichtliche Übernahme

Im Plangebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen.

Gemäß § 13 NDSchG wird dem Träger der Maßnahme deshalb zur Auflage gemacht, den Beginn der Erdarbeiten mindestens 2 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige hat an die Bezirksregierung Hannover - Dezernat 406 (Denkmalpflege) -, Postfach 203, 30002 Hannover zu erfolgen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten ggf. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde durchgeführt werden kann.

Die Anzeigepflicht bezieht sich auf den Oberbodenabtrag in den Strassentrassen sowie den Kanalbau. In den Bereichen, in denen archäologische Bodendenkmale auftreten, hat der Oberbodenabtrag mit einem Hydraulikbagger mit Grabenschaukel zu erfolgen.

Hinweis:

Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4, wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.

Sollten im Plangebiet Bodendenkmale auftreten, wird die Bezirksregierung den Träger der Maßnahme informieren, damit eine zügige Bergung auftretender archäologischer Objekte organisiert und durchgeführt werden kann.

Gemeinde Algermissen

Ortsteil Bledeln

Bebauungsplan Nr. 5

"Müllergasse"

mit örtlicher Bauvorschrift

Übersicht 1:5000

Kartengrundlage: DGK 5, Vervielfältigungsereitschaft erteilt durch das Katasteramt Hildesheim; Az.:

Übersicht 1:5000

Kartengrundlage: DGK 5, Vervielfältigungsereitschaft erteilt durch das Katasteramt Hildesheim; Az.:

NILEG Niedersächsische Gesellschaft für Landesentwicklung und Wohnungsbau mbH
in der NORD/LB Gruppe

Urschrift