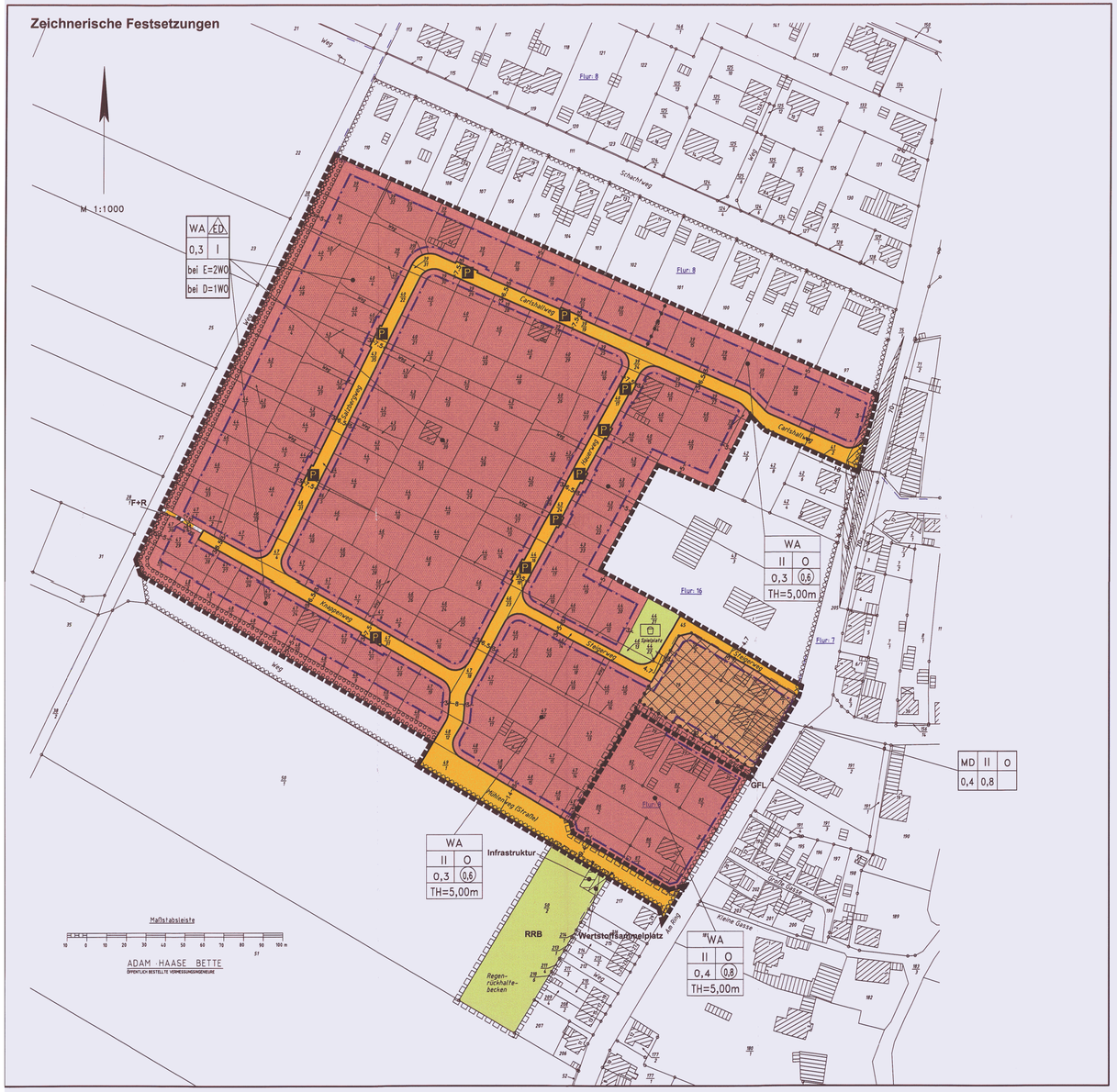
Zeichnerische Festsetzungen



Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990, BauGB 1998)

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

ausgeschlossen.

2. Im Dorfgebiet (MD) werden die gemäß § 5 (2) BauNVO zulässigen

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

ausgeschlossen.

Die gemäß § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen
- Vergnügungsstätten

werden ausgeschlossen.

3. Die Traufhöhe (TH), die die Schnittkante zwischen Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut bildet, ist in dem gekennzeichneten Bereich mit maximal 5 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die OK Fahrbahn in Straßenmitte in der Mitte des Baugrundstückes.

4. Gemäß § 9(1) 6 BauGB ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden bei Einzelhäusern auf 2 Wohnungen und bei Doppelhäusern auf 1 Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt.

Grünflächen

5. In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" sind mind. 20 % der Fläche mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen nach den Pflanzenlisten 1 bis 3 als Einzelgehölze und in Gruppen vornehmlich randlich der Fläche zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Pflanzqualität: Baumarten müssen als 3 x verpflanzte Hochstämme mind. 12 – 14 cm Stammumfang haben. Sträucharten müssen mind. der Qualität verpflanzt, 3 Triebe, 60 – 100 cm entsprechen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

6. In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken" ist ein Regenrückhaltebecken (RRB) anzulegen und naturnah zu gestalten. Die Fläche ist zu mind. 20% mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen nach den Pflanzenlisten 1 bis 3 als Einzelgehölze und in Gruppen vornehmlich randlich der Fläche zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Pflanzqualität: Baumarten müssen als 2x verpflanzte Heister mind. 200–250cm Höhe haben. Sträucharten müssen mind. der Qualität 2x verpflanzt, 3 Triebe, 60 – 100cm entsprechen. Ebenfalls mind. 20% der Fläche sind mit einer standortangepaßten Gräser- Kräuter- Mischung initial anzusäen und sukzessive zu einem extensiven Landschaftsrasen zu entwickeln (§ 9 Abs. 25a BauGB).

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

7. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzte "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" ist mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen nach den Pflanzenlisten 1 bis 3 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Sträucharten sind in Gruppen von 3 bis 5 Pflanzen zu setzen. Je 100 m2 Pflanzfläche sind 1 Laubbaum (vgl. Pflanzenliste 1, 2 und 4), 2 mittelhoch werdende Bäume (vgl. Pflanzenliste 2 und 4) und 20 Sträucher (vgl. Pflanzenliste 3) zu pflanzen. Die Sträucharten sind in Gruppen von 5 – 10 Pflanzen zu setzen.

Pflanzqualität: Baumarten müssen als 2 x verpflanzte Heister mind. 200 – 250 cm Höhe haben. Sträucharten müssen mind. der Qualität verpflanzt, 3 Triebe, 60 – 100 cm entsprechen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

8. Gemäß § 9(1) 25a BauGB ist je angefangene 600m2 Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter einheimischer Laubbaum oder Obstbaum gemäß Pflanzenliste 1, 2 und 4 zu pflanzen.
Pflanzqualität: Baumarten müssen als 2x verpflanzte Hochstämme mindestens 8–10cm Stammumfang haben.

9. In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche mit der Zweckbestimmung "Streuobstwiese" sind Anpflanzungen aus standortgerechten, heimischen Obstgehölzen vorzugsweise alter, hochstämmiger Sorten nach der Pflanzenliste 4 durchzuführen und dauernaft zu unterhalten.
Je 200 m2 Pflanzfläche ist 1 Obstbaum zu pflanzen. Die Bäume sind als Einzelgehölze sowie in Gruppen von 3 – 5 Pflanzen zu setzen. Auf die Zuordnung geeigneter Pollenspender / Befruchtersorten ist zu achten.
Pflanzqualität: Baumarten müssen als 2 x verpflanzte Hochstämme mind. 8 – 10 cm Stammumfang haben.
Die Bodennahe Vegetation der Fläche ist als halbruderale Gras- und Staudenflur zu erhalten und zu entwickeln, eine Verbuschung des Offenlandes ist durch regelmäßige Pflege zu verhindern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

Pflanzenliste 1 / Großkronige Bäume

Stieleiche (Quercus robur)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Esche (Fraxinus excelsior)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Winterlinde (Tilia cordata)
Hängebirke (Betula pendula)
Zitterpappel (Populus tremula)

Pflanzenliste 2
Mittelhoch werdende Bäume

Feldahorn (Acer campestre)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Holzapfel (Malus sylvestris)
Wildbirne (Pyrus communis)
Salweide (Salix caprea)
Bruchweide (Salix fragilis)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Schwarzerle (Alnus glutinosa)

Pflanzenliste 3 / Sträucher

Hasel (Corylus avellana)
Holunder (Sambucus nigra)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Schneeball (Viburnum opulus)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Hundsrose (Rosa canina)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Schlehe (Prunus spinosa)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
Rainweide (Ligustrum vulgare)
Brombeere (Rubus fruticosus)
Himbeere (Rubus idaeus)
Ohrweide (Salix aurita)
Purpurweide (Salix purpurea)
Aschweide (Salix cinerea)

Pflanzenliste 4 / Obstbäume

Pflaumen
Prunus x domestica 'Hauszwetschge'

Birnen
Pyrus communis 'Gellerts Butterbirne'
Pyrus communis 'Gute Graue'

Äpfel
Malus x domestica 'Gelber Edelapfel'
Malus x domestica 'Jacob Fischer'
Malus x domestica 'Maunzenapfel'
Malus x domestica 'Weißer Klarapfel'

Süßkirschen
Prunus avium
'Büttners Rote Knorpelkirsche'
Prunus avium
'Große Schwarze Knorpelkirsche'

Sauerkirschen
Prunus cerasus
'Heimanns Rubinweichsel'
Prunus cerasus 'Morellenfeuer'

Sonstige Planzeichen

10. Das festgesetzte Sichtdreieck ist von jeder sichtbehindernden Bepflanzung und Bebauung von 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

11. Zum Schutz der zum dauernden Aufenthalt geeigneten Räume gegenüber den von der K521 einwirkenden Lärmimmissionen wird gemäß §9(1)24 BauGB festgesetzt, daß bei Neubau, Umbau und Erweiterungen von Gebäuden für Wohnzwecke nur solche Außenbauteile zulässig sind, deren erforderliches Schalldämmaß (erf. R'w, res.) l. S. der DIN 4109 (Nov. 1989)

–Lärmbereichspegel II mindestens 30dB(A)

beträgt.

Das im Einzelfall (Relation Fenster- zu Gesamtaußenfläche) erforderliche Schalldämmaß ist nach DIN 4109 (1989), S.13, Tab. 8 und 9, Objektbezogen zu ermitteln und anhand DIN 4109– Beiblatt 1 nachzuweisen.

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

1. Dachdeckung

Für Hauptgebäude und geneigte Dächer von Garagen sind nur Dachdeckungen mit Tonziegeln oder Betondachsteinen zulässig.

2. Dachneigung

2.1. Für Garagen werden lediglich zugelassen:
- Flachdächer mit umlaufenden Sims oder
- Sattel– oder Krüppelwalmdächer.

2.2. Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mind. 25° bis max. 48° auszuführen. Für Dachgauben als Dachaufbauten und Erker ist ausnahmsweise eine Dachneigung bis max. 55° zulässig. Zulässig sind ebenso von gegenüberliegenden Außenseiten zueinander versetzt aufstelgende Pultdächer in der o.g. Dachneigung sowie begrünte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 15°.

2.3. Walmdächer auf Hauptgebäuden mit quadratischen und/oder rechteckigen Grundrissen sind mit einer Dachneigung von mind. 25° bis max. 48° zulässig. Bei Hauptgebäuden mit rechteckigem Grundriss sind die schmalen Seiten des Daches mit einer Dachneigung von mind. 25° bis max. 55° zulässig. Die Dachflächen der Längsseiten der Hauptgebäude sind symmetrisch auszuführen.

3. Ordnungswidrigkeiten

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

- entgegen der Nr. 1. dieser Satzung die Dachdeckungen der Hauptgebäude und geneigten Dächer von Garagen nicht mit Tonziegel oder Betondachsteinen herstellt.
- entgegen Nr. 2.1. dieser Satzung die Dächer von Garagen nicht als Flachdächer mit umlaufenden Sims oder nicht als Sattel– oder Krüppelwalmdächer ausführt.
- entgegen der Nr. 2.2. dieser Satzung die Dächer der Hauptgebäude nicht als Sattel– oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von mind. 25° bis max. 48° ausführt. Pultdächer in der entsprechenden Dachneigung, Dachgauben als Dachaufbauten und Erker mit einer Dachneigung von max. 55° sowie begrünte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 15° sind ausgenommen.
- entgegen der Nr. 2.3. dieser Satzung Walmdächer mit rechteckigem Grundriss an den schmalen Seiten des Daches nicht mit einer Dachneigung von min. 25° bis max. 55° ausführt oder die Dachflächen der Längsseiten der Hauptgebäude nicht symmetrisch ausführt.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 (5) NBauO mit einem Bußgeld bis zu 100.000 DM geahndet werden.

Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches –BauGB–, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung –BauNVO–)

WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

MD – Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 – Geschoßflächenzahl
0,4 – Grundflächenzahl
II – Zahl der Vollgeschosse
TH=5,00m – Höhe baulicher Anlagen in.....m über einem Bezugspunkt hier: Traufhöhe
1 WO – Beschränkung der Zahl der Wohnungen

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

O – Offene Bauweise

Baugrenze – die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Grauraster hinterlegt –

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F+R – Fuß- und Radweg

Einfahrtbereich

P – Öffentliche Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Zweckbestimmung: Infrastruktur

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Spielplatz

RRB – Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) Abs.6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

Umgrenzung der Flächen für besonders Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes–Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs.1 Nr.24 Abs.4 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußerliche Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
(§ 9 Abs.5 Nr.1 Abs.6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.6 "Mühlenberg" 2. Änderung (§ 9 Abs.7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.6A "Am Ring" 1. Änderung (§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Sichtdreieck

Wertstoffsammelplatz

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.6 "Mühlenberg", 2. Änderung sowie den Bebauungsplan Nr. 6A "Am Ring" 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung am 19.06.2002 beschlossen.

Algermissen, den 30. JUL. 2002

Bürgermeisterin — Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Algermissen hat in seiner Sitzung am 11.06.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Mühlenberg", 2. Änderung sowie den Bebauungsplan Nr. 6A "Am Ring" 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.06.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Algermissen, den 30. JUL. 2002

Gemeindedirektor

Planunterlage

Vervielfältigungsvermerk:

Kartengrundlage: Flurkartenwerk, Maßstab 1 : 1.000

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 11/98). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. (Stand 02/02)

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

Hannover, den 17. 07. 2002

Adam – Haase – Bette
ÖbVI Tel. 0511/ 3 04 27 –0 /Fax –59
Theaterstr. 16, 30159 Hannover

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der

Hannover, Im Juni 2001

NILEG Norddeutsche Immobiliengesellschaft mbH in der NORD/LB Gruppe

i.A. Kö — i.V. Bette

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Algermissen hat in seiner Sitzung am 11.06.2001 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 29. 06.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 09.07.2001 bis 09.08.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Algermissen, den 30. JUL. 2002

Gemeindedirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Algermissen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.06.2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Algermissen, den 30. JUL. 2002

Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß der Gemeinde Algermissen ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 04.07.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Algermissen, den 30. JUL. 2002

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

Gemeindedirektor i.V.

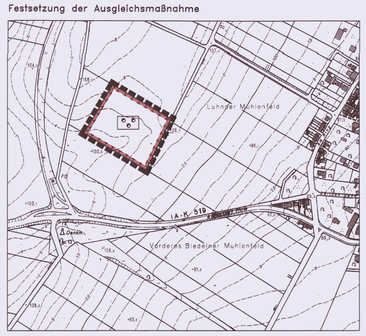
Mängel der Abwägung

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

Algermissen, den

Gemeindedirektor

Festsetzung der Ausgleichsmaßnahme



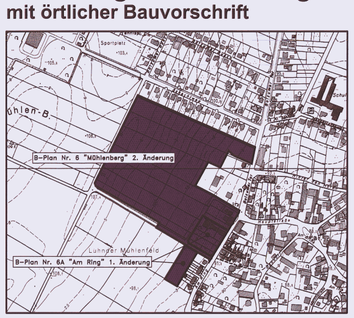
Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

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

Zweckbestimmung: Streuobstwiese

Abgrenzung des Geltungsbereichs

Gemeinde Algermissen
Bebauungsplan Nr. 6 "Mühlenberg" 2. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift und
Bebauungsplan Nr. 6 A "Am Ring" 1. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift



NILEG

NILEG Norddeutsche Immobiliengesellschaft mbH
In der NORD/LB Gruppe

Urschrift