

Präambel

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“**, 2. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften als Sitzung am 16.07.1997 beschlossen.

Algermissen, den 14.08.97

Brut
Bürgermeister

Korn
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Algermissen hat in seiner Sitzung am 03.02.1997 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 „Über dem Kranzwege“, 2. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs 1 BauGB am 22.02.97 öffentlich bekanntgemacht.

Algermissen, den 14.08.97

Planunterlagen

Kartengrundlage: 6550 B Katastramt Hildesheim A 427493
Liegenschaftskarte: Flur 3, Maßstab 1:1000
Die Verfertigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985 - Nds. GVBG § 15) geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989 Nds. GVBG S. 345.
Die Planunterlagen enthalten den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom August 1994). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen gemessert, einwandfrei. Die Überlagerung der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Hannover, den 13. August 1997

ADAM - HAASE - BETTE
Dipl.-Ing. 0811 34 27-0 Fax 59
THEATERSTR. 18 30159 Hannover

Korn
Ortlich best. Vermessung

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der **ILCO / Niedersächsische Gartengestaltung, Landschaftsplanung und Wohnbauberatung**, Hannover, im April 1997.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Algermissen hat in seiner Sitzung am 14.08.97 den Entwurf des Bebauungsplans, der Begründung und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zugestimmt. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs 2 BauGB § 3 Abs 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs 2 BauGB und i. V. m. § 2 Abs 1 BauGB-Maßnahmen beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.04.1997 öffentlich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans, der Begründung und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung haben vom 28.04.1997 bis 27.05.1997 gemäß § 3 Abs 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs 1 BauGB-Maßnahmen öffentlich ausgelegt.

Algermissen, den 14.08.97

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 9 Abs 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.07.1997 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Algermissen, den 14.08.97

Anzeige

Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ist gemäß § 11 Abs 1 und 3 am 14.08.1997 angezeigt worden. Für den Bebauungsplan wurde eine Verzeichnung von Rechtsverordnungen gemäß § 11 Abs 3 BauGB mit dem Bebauungsplan veröffentlicht.

Landratsamt Hildesheim
Am Gildesheimer Weg 1
30634 Hildesheim
Aufsichtsbehörde

Veröffentlichung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Algermissen, den 15.12.1997

Mängel der Abwägung

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

Algermissen, den 15.12.1997



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)

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

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

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)

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 Beherbergungsgewerbes

zugelassen werden.

1.1 Alle anderen im § 4 Abs 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind i. S. des § 1 Abs 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzung

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

3. 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 5,50 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Erschließungsstraße bzw. der Erschließungsweg in der Mitte des Baugrundstücks.

Verkehrslinien

4. Verkehrslinien besonderer Zweckbestimmung, "Fuß- und Radwege" gemäß § 9 Abs 1 Nr. 11 BauGB, sind mit wasserundurchlässigen Wegedecken zu bestufen.

5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Stellplätze und Parkplätze und ihre Zufahrten im privaten und öffentlichen Raum nur in wasserundurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasenterrassen, Schotterterrassen o.ä.) gemäß § 9 Abs 1 Ziffer 20 BauGB zulässig.

6. Die festgesetzten Flächen für Stellplätze gemäß § 9 (1) 4 BauGB und Parkplätze gemäß § 9 (1) 11 BauGB sind mindestens pro angefangene 8 Stellplätze mit einem standortgerechten Laubbäum (Hochstamm, SHJ 18-20 cm) gemäß Pflanzenliste 1 gleichmäßig über die festgesetzte Fläche zu bepflanzen. Die Bäume sind in einem mindestens 2 m breiten Baumstreifen oder in Baumstreifen von mindestens 12,5 m Größe zu pflanzen. Bei Reihenpflanzung hat der Abstand zwischen den Bäumen 8 m zu betragen. Baumstreifen und Baumstreifen sind mit bodendeckenden Strüchern gemäß Pflanzenliste 1 dicht und fächerhaft (4 Pflanzen) zu begrünen.

Pflanzenliste 1:

Bäume:

Winterlinde	(Tilia cordata 'Greenspire')
Einblatt-Esche	(Fraxinus excelsior 'Diversifolia')
Ulm	(Ulmus glabra 'Excelsior')

Bodendeckende Sträucher:

Purpurbeere	(Symphoricarpos x chanaultii)
Fingerröhrlach	(Potentilla fruticosa)
Rosen für Straßenbeleggrün, z.B.:	(Rosa rugosa 'Dagmar Hastrup')
	(Rosa rugosa 'Moy Hammarberg')
	(Rosa 'Candy Rose')

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

7. Die "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB sind je 100 m² mit einem großkrönigen oder zwei kleinkrönigen Bäumen zu bestocken. 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)
Auweide	(Populus tremula)
Stiel-Eiche	(Quercus robur)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Winter-Linde	(Tilia cordata)

Laubsträucher:

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

Bei nährstoffreichen Böden und für freiwachsende Hecken können Verwendung finden:

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

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

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

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

Apfel	(Ontario, Goldparmene)
Süßkirsche	(Schwarze Knorpe)
Birne, Zwetsche	

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

9. Innerthalb der Baugelände 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.

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

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

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

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

13. 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:

- Herichtung von Sukzessionsflächen,
- Anpflanzungen von standortgerechten Einzelgehölzen oder Gehölzgruppen gemäß Pflanzenliste 2,
- Anlage und dauerhafte Unterhaltung einer naturnah gestalteten Versickerungsfläche einschließlich offener Zulaufstellen.

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

Durchführung

14. 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 BImSchG).

Unterhaltung

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

Oberflächenwasserentwässerung

16. Eine Versickerung des Oberflächenflächenwassers über Schächte ist zulässig. Angestrebt wird jedoch eine Mulden-Rigolen-Versickerung, bei der die Bodenschicht mit Sand abzumagen ist, damit ein Durchlässigkeitswert von $K_v = 10^{-4}$ erreicht wird.

Grundwasser

17. Bei Kellergründungen sind gemäß § 9 Abs 5 BauGB wegen der äußeren Erkenntnisse des Grundwassers besondere Schutzmaßnahmen zu treffen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG
(gemäß § 66 BauNVO in Verbindung mit den §§ 97 und 98 BauNVO)

Besondere Anforderungen an die Form und Neigung der Dächer

1. **Dachformen**

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

1.2 Für Garagen und Nebengebäude werden lediglich zugelassen:

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

1.3 Für die flachen Dächer der Garagen und Nebenanlagen von maximal 10° Neigung sind nur dauerhaft extern 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

Kletterweiden	(Parthenocissus tricuspidata)
Kletterhortensien	(Hydrangea petiolaris)

2. mit Rankhilfe:

Strahlengriffel	(Actinidia arguta)
Pfeifenwinde	(Aristolochia macrophylla)
Alpenwaldrebe	(Clematis alpina)
Anemonenwaldrebe	(Clematis montana rubens)
Gewöhnliche Waldrebe	(Clematis vitalba)
Immergrün Gleditsie	(Lonicera herryi)
Waldgelbblatt	(Lonicera periclymenum)

4. **Einfriederungen der Wohngrundstücke sind entlang der Straßen- und Fuß-/Radweg zugewandten Gartenseiten als Hecken anzulegen. Es sind standortgerechte Laubsträucher laut Pflanzenliste 4 zu verwenden.**

Als geeignete Pflanzenarten kommen insbesondere in Betracht:

Pflanzenliste 4:

Liguster	(Ligustrum vulgare)
Hartriegel	(Carpinus betulus)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)

Urschrift

GEMEINDE ALGERMISSEN

Bebauungsplan Nr. 13

"Über dem Kranzwege"

2. Änderung

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Übersicht 1 : 5000

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

Satzungsbeschluss
16.07.1997

Kartengrundlage: DDK 1:5.000, Ver-
teilungsgebiet: Algermissen, 48.000
Katastramt Hildesheim, Az.:

Zusätzlich sind Walm-dächer auf Hauptgebäuden mit quadratischem und/oder rechteckigem Grundriß mit einer Dachneigung von mindestens 20° bis maximal 43° zulässig.

Bei Hauptgebäuden mit rechteckigem Grundriß sind die Schmalseiten des Daches mit einer Dachneigung von mindestens 20° bis maximal 55° auszuführen. Die Dachflächen der Langseiten der Hauptgebäude sind symmetrisch auszuführen.