

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, § 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO -)

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

**0,8** Geschossflächenzahl als Höchstzahl  
**0,4** Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse  
 II als Höchstmaß  
 Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt  
 FH 9,0 m (s. text. Festst. Nr.3) Firsthöhe als Höchstmaß

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

**O** offene Bauweise  
**E** offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig  
**ED** offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
**B** Baugrenze

**VERKEHRSFLÄCHEN**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**W** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
**W** Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
**W** privater Wohnweg

**GRÜNLÄCHEN**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**P** Grünfläche, privat  
**RRB** Regenwasserrückhaltebecken

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

**---** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 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)  
**---** nicht überbaubare Fläche  
**---** überbaubare Fläche

**NACHRICHTLICH**

**LpB V** Schalldämmbereiche (Lärmpegelbereiche) gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) (siehe Textliche Festsetzung Nr. 5)

**Örtliche Bauvorschrift**  
 (gemäß § 84 NBauO)

**§ 1 Geltungsbereich**  
 Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 20 „Kleine Marsch“.

**§ 2 Dachneigung**  
 Die Dächer der Hauptbaukörper sind mit Dachneigungen von mindestens 25° bis maximal 45° zulässig. Begrünte Dächer (Grasdächer) dürfen abweichend davon eine Neigung von minimal 20° haben.  
 Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppe, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, die nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Nebenanlagen, Carports, Garagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind von dieser Bestimmung ausgenommen.

**§ 3 Dachdeckung**  
 Für Hauptbaukörper sind nur Dachdeckungen aus Tonziegeln oder Betondachsteinen zulässig. Abweichend davon sind begrünte Dächer (Grasdächer) zulässig.  
 Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppe, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, die nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Carports, Garagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen.

**§ 4 Ordnungswidrigkeiten**  
 Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.  
 Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,00 Euro geahndet werden.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 6 BauNVO).
- In Einzelhäusern und Doppelhaushälften wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- 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 des jeweils nächstgelegenen Punktes der fertig ausgebauten Verkehrsfläche des Ziegeleiwegs, Flurst. Nr. 102/10, Flur 1. Dies gilt auch für Garagen und Carports (gemäß §§ 16 (2) Nr.4 und 18 (1) BauNVO).
- Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 400 m Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum aus der folgenden Pflanzenliste mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm oder ein Obstbaum in alter Sorte als Hochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

Feidahom  
 Vogelkirsche  
 Winterlinde  
 Eberesche  
 Hainbuche

Acer campestre  
 Prunus avium  
 Tilia cordata  
 Sorbus aucuparia  
 Carpinus betulus

5. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß R<sub>w,res</sub> entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R <sub>w,res</sub> (dB)
I	bis 55	30
II	56-60	30
III	61-65	35
IV	66-70	40
V	71-75	45
VI	76-80	50

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, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudesseite (Ostfassade) besteht.

Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung 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. (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten; Abdichtungen zum Schutz des Grundwassers sind aus dem örtlich anstehenden mineralischen Lehm herzustellen. Böschungen sind flach (Böschungswinkel mind. 1 : 5 bis max. 1 : 3) auszubilden; Gehölzpflanzungen sind in Solitärstellung oder in Gruppen aus Gehölzen gem. Pflanzenliste 2 unter Freihaltung größerer zusammenhängender Sukzessionsflächen anzulegen. Die Sträucher sind im Abstand von 1,50 m und in Gruppen zu jeweils höchstens 5 Gehölzen je Art zu pflanzen. Je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist 1 Baum der Pflanzenliste einzubringen. (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

Baumarten sind als Hochstämme mind. in der Pflanzqualität 3 x v. 12-14 oder als Heister mind. in der Qualität 2 x v. 150-200, Straucharten mind. in der Qualität v. Str. 3 Tr. 60-100 zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind mit Landschaftsrassen für Feuchtlagen anzubäuen.

Pflanzenliste 1: Laubgehölze

Bäume  
 Feldahorn  
 Vogelkirsche  
 Winterlinde  
 Eberesche  
 Hainbuche

Acer campestre  
 Prunus avium  
 Tilia cordata  
 Sorbus aucuparia  
 Carpinus betulus

Sträucher

Faulbaum  
 Hartflügel  
 Heckenkirsche  
 Haselnuss  
 Holunder  
 Hundrose  
 Kornelkirsche  
 Liguster  
 Pfaffenhütchen  
 Schlehdorn  
 Wasserschneeball  
 Weißdorn

Rhamnus frangula  
 Cornus sanguinea  
 Lonicera xylosteum  
 Corylus avellana  
 Sambucus nigra  
 Rosa canina  
 Cornus mas  
 Ligustrum vulgare  
 Euonymus europaeus  
 Prunus spinosa  
 Viburnum opulus  
 Crataegus monogyna

Pflanzenliste 2: Laubgehölze zur Bepflanzung des Regenrückhaltebeckens

Bäume

Erle  
 Esche  
 Salweide  
 Silberweide

Alnus glutinosa  
 Fraxinus excelsior  
 Salix caprea  
 Salix alba

Sträucher

Korbweide  
 Lorbeerweide  
 Ohrweide  
 Rosmarinweide

Salix viminalis  
 Salix pentandra  
 Salix aurita  
 Salix rosmarinifolia

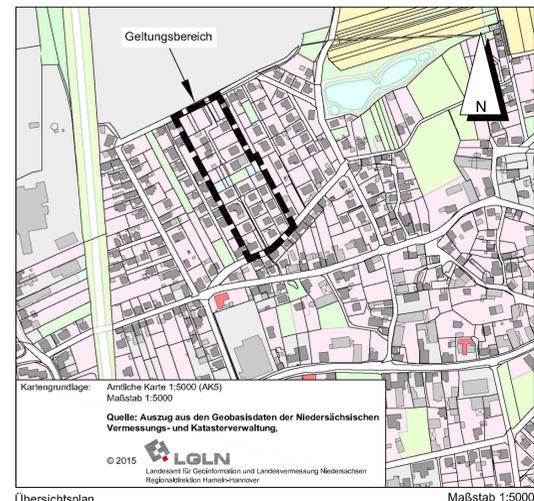


Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Quelle: \*Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung\*  
 Herausgeber: Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hainholz-Hannover

**Gesetzesbezüge**  
 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414) - zuletzt geändert am 20.11.2014 (BGBl. I Seite 1748)  
 BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132) - zuletzt geändert am 11.8.2013 (BGBl. I Seite 1548)  
 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3.4.2013 (Nds. GVBl. Seite 46)  
 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert am 16.12.2014 (Nds. GVBl. S. 434)  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58) - zuletzt geändert am 22.7.2011 (BGBl. I Seite 1509)

**LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE**

- Bebauung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Grünland
- Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1 : 5000)



**ALGERMISSEN**  
 BEBAUUNGSPLAN NR. 20  
 UND  
 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT  
 KLEINE MARSCH

ARBEITSPLAN  
 MIT EINGEARBEITETER  
 1. UND 2. ÄNDERUNG

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2004, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990,  
 PLANZEICHENVERORDNUNG 1990,  
 NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2012  
 IN DER JEWELTS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER