

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO -)

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 1, 4, 5 und 10)

***** siehe Textliche Festsetzung Nr.1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,5 Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,3 Grundflächenzahl

GR 85 qm Grundfläche

II Zahl der Vollgeschosse

als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

FH 9,0m / 7,5m Firsthöhe als Höchstmaß

(siehe Textliche Festsetzung Nr. 2)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

a Abweichende Bauweise
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 4)

O offene Bauweise

offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig

E Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Strassenverkehrsflächen
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 12)

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen
besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P Öffentliche Parkfläche

Fuß- und Radweg

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünanlage, öffentlich
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 6)

Platz für Osterfeuer, öffentlich

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

(§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB)

Flächen für Wald
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 8)

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR
MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICK- LUNG VON
BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

**Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie
Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 11)

**Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und
für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen sowie von Gewässern**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 9)

**WASSERFLÄCHEN, HAFEN UND DIE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
VORGESEHENEN FLÄCHEN SOWIE DIE FLÄCHEN, DIE IM INTERESSE DES
HOCHWASSER- SCHUTZES UND DER REGELUNG DES WASSER-
ABFLUSSES FREIZUHALTEN SIND**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen / Teich
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 7)

SONSTIGE PLANZEICHEN

**Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes //
Lärmschutzanlage als Wand oder Wall oder als Kombination aus
beiden mit einer Höhe von mindestens 78,80 m über Normal
Null.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

**Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit
umweltgefährdenden Stoffen belastet sind //
Ziegelbruch und Hausmüll**
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 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)

**Schalldämmbereiche (Lärmpegelbereiche)
gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau)**
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 3)

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER 2. ÄNDERUNG

1. Innerhalb der durch ***** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind je Einzelhaus
maximal zwei Wohneinheiten zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB).

2. 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 der
jeweils nächstgelegenen in diesem Bebauungsplan festgesetzten und fertig ausgebauten
Verkehrsfläche.

Für Flachdächer und für Dächer mit einer Neigung von maximal 10 % gilt eine Firsthöhe von
maximal 7,5 m über der Oberkante der jeweils nächstgelegenen in diesem Bebauungsplan
festgesetzten und fertig ausgebauten Verkehrsfläche.

Dieser Höhenbezug gilt auch für Carports und Garagen.
(gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO)

3. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im
Hochbau“ (Die Norm ist zu beziehen bei Beuth Verlag / Berlin) sind Gebäudeseiten und
Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten
Schalldämmmaß RW,res entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:
Tabelle 1:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher[dB(A)] Außenlärmpegel R'W,res [dB]	Erforderliches resultierendes Schall- dämmmaß des Außenbauteils Außenlauteils- und Wohnräume Büro- und ähnliches
II	56 - 60	30
III	61 - 65	35

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
Einfügungsdämmungsmaß
ausgestattet sind.

Ab dem 2.OG sind Fenster zu Schlaf- sowie Kinderzimmern nur nach Osten zulässig.
Außenwohnbereiche (Terrassen/Balkone) sind ab dem Lärmpegelbereich IV ausgeschlossen.
Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im
Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die
Eigenschirmung 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.

Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für besondere Anlagen
und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine
Lärmschutzanlage zu errichten, die mindestens 78,80 m über Normal Null hoch sein muss.
Die Anlage kann als Wand oder Wall oder als Kombination aus beiden ausgeführt werden.
(gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

4. Innerhalb des Baugebietes, für das eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, gelten die
Maßgaben der offenen Bauweise entsprechend § 22 (2) BauGB, wobei auch Gebäude von
über 50 m Länge zulässig sind (gemäß § 22 (3) BauGB).

5. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen überbaubaren Flächen und
Verkehrsflächen liegen, sind Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten mit
Ausnahme von Einfriedungen unzulässig (gemäß § 23 (5) BauNVO).

6. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Grünanlage ist innerhalb der überbaubaren Fläche
eine Schutzröhre zulässig. Weiterhin sind eine Transformatorstation sowie allgemein
zweckgebundene bauliche Anlagen wie Spazierrwege, eine Aussichtsplattform, ein
Denkmalobjekt und ähnliches zulässig. Eine Nutzung als Osterfeuerplatz ist zulässig (gemäß
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB).

7. Innerhalb der Wasserfläche - Teich ist die Anlage eines Stegs zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 16
BauGB).

8. Innerhalb der mit A2 gekennzeichneten Fläche ist durch eine Ersatzaufforstung mit
geeigneten standortheimischen Baumarten neuer Wald anzupflanzen, zu entwickeln und
dauerhaft zu erhalten. Die Vorgaben des Forstvermehrungsgutgesetzes (FVG) sind zu
beachten (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).

9. Innerhalb der mit A3 gekennzeichneten Flächen ist der vorhandene Gehölzbestand zu
erhalten. Sofern einzelne Gehölze beseitigt werden müssen, ist eine Nachpflanzung in
gleicher Stückzahl an geeigneter Stelle innerhalb der öffentlichen Grünflächen vorzunehmen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).

10. Innerhalb der Wohnbauflächen ist je angefangene 400 m² Baugrundstück mindestens ein
höherwachsender standortheimischer Laubbbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang
von mindestens 12 - 14 cm einschließlich Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaft zu
erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Stückzahl zu ersetzen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a
und b BauGB).

11. Auf der mit A3 gekennzeichneten Fläche ist eine lockere Bepflanzung mit
standortheimischen Laubsträuchern vorzunehmen. Die Pflanzdichte beträgt ein Stück pro drei
Quadratmeter. Die Sträucher sind als zweimal verpflanzte Gehölze, Höhe 60 - 100 cm,
anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Stückzahl zu ersetzen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).

12. Innerhalb der für die Erschließung der Wohngebiete vorgesehenen öffentlichen
Verkehrsflächen sind an geeigneten Stellen insgesamt 5 Stück höherwachsender Laubbäume
als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm einschließlich
Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).

13. Flächen oder Maßnahmen (einschließlich Anpflanzungen) nach den Festsetzungen dieses
Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Grundstücken bzw. Eingriffen
in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die im Baugebiet den Festsetzungen
entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb des Plangebietes durch den jeweiligen
Grundstückseigentümer anteilig und spätestens in der übernächsten, auf den Beginn der
Baumaßnahme folgende Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a)
BauGB).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
(nachrichtig gemäß Bebauungsplan Nr. 30 „Am See“)
gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich
Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am See“ der Gemeinde
Algermissen.

§ 2 Freileitungen
Freileitungen sind unzulässig.

§ 3 Einstellplätze
Je Baugrundstück sind mindestens zwei Einstellplätze für PKW anzulegen.

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



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

Bebauung

Flurstücksgrenze

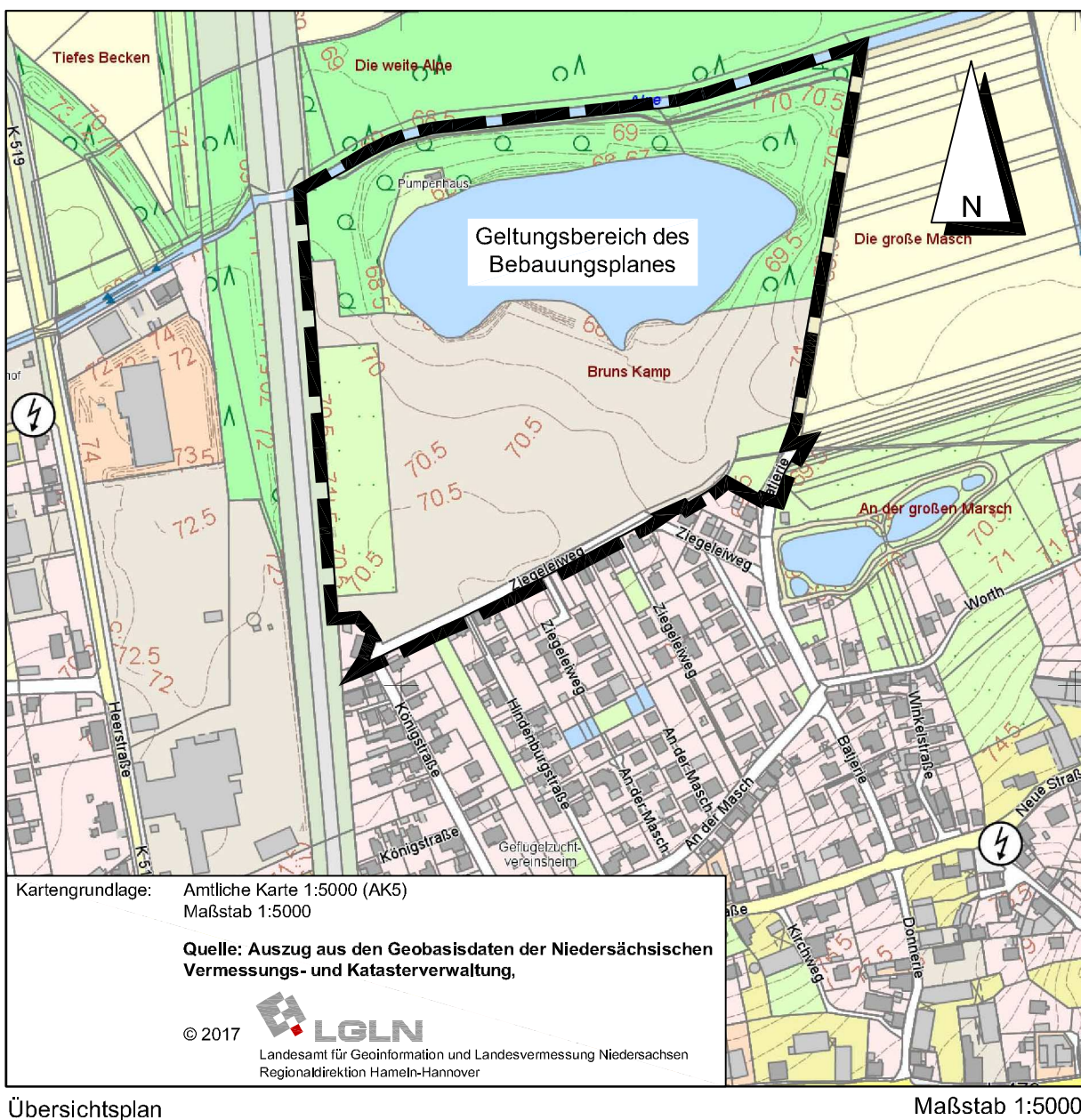
Nutzungsgrenze

Höhenlinie über N.N. (siehe Übersicht)

Wald

Gehölze

Gartenland



ALGERMISSEN

OS ALGERMISSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 30 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

AM SEE

AERBEITSPLAN MIT EINGEARBEITETER 1. UND 2. ÄNDERUNG

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2017, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990,
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990,
NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2012
IN DER JEWELNS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

Darstellung am: 13.2.2018 / BAU