PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,8 — Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,4 — Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

I — als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

FH 10,50 m — Firsthöhe als Höchstmaß

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

o — offene Bauweise mit einer Gebäudelänge von max. 50,0 m

ED — offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Baumstandort
(a. Textliche Festsetzungen Nr. 6)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Obstbaumwiese, öffentlich

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 BauGB)

Anpflanzen 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)

SONSTIGE PLANZEICHEN

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
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens muss mindestens 12 cm oberhalb der Oberkante der fertig ausgebauten nächstgelegenen Verkehrsfläche liegen. Maßgeblich ist der jeweils höchste Punkt des Gebäudegrundrisses über N.N. (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB).

2. Die durch **FH** festgesetzte maximale Firsthöhe 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 (Oberkante Dachhaut) (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).

3. Heizungs- und Energiegewinnungsanlagen, die mit Heizöl, Gas oder Kohle betrieben werden, sind unzulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 23a BauGB).

4. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen liegen, sind Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten unzulässig. Einfriedungen bis zu 1,5 m Höhe über der Oberkante der jeweils nächstgelegenen in diesem Bebauungsplan festgesetzten und fertig ausgebauten Verkehrsfläche sind hiervon ausgenommen (gemäß § 23 (5) BauNVO)

5. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Obstbaumwiese sind 5 Stück Obstbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 – 14 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, einschließlich Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Stückzahl, Art und Qualität zu ersetzen.
Die Fläche ist mit einem Gemenge aus standortgerechten Gräsern und Kräutern anzusäen, der Gewichtsanteil der Kräuter muss mindestens 30 % betragen. Zu verwenden ist zertifiziertes Regio-Saatgut.
(gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

6. Innerhalb der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung – Baumstandort ist jeweils ein standortheimischer Laubbaum 2. Ordnung anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nrn. 11, 25a und b BauGB).

7. Innerhalb der Wohnbauflächen ist je Baugrundstück ein höherwachsender standortheimischer Laubbaum (1. oder 2. Großenordnung; einschließlich Obstbäume) der beigefügten Artenliste als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 – 14 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, einschließlich Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Stückzahl, Art und Qualität zu ersetzen. Reihenhausgrundstücke sind hiervon ausgenommen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

8. Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine insgesamt 3 m breite, zweireihige Pflanzung aus standortheimischen Sträuchern anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Art, Menge und Qualität zu ersetzen. Der Reihenabstand muss 1,0 m und der Abstand der Pflanzen untereinander in den Reihen jeweils 1,5 m betragen. Die Sträucher sind als zweimal verpflanzte Gehölze, Höhe 60 – 100 cm, zu pflanzen.
Niedriger wachsende Straucharten sind in die der Offenlandschaft zugewandte Pflanzreihe zu setzen.
Bauliche Anlagen sind mit Ausnahme der innerhalb der Örtlichen Bauvorschrift definierten Einfriedungen unzulässig
(gemäß § 9 (1) Nr. 10, 25a und b BauGB).

9. Anpflanzungen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Ausgleichsmaßnahmen den Eigriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in den Baugebieten, Grün- und Verkehrsflächen dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb der Baugebiete durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf den Beginn einer Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 8a BNatSchG).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich
Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 34 „Algermissen - Ost" der Gemeinde Algermissen.

§ 2 Dachformen
Pultdächer sind ausgeschlossen.

§ 3 Dachbegrünung
Dächer mit einer Neigung von bis zu 10° und einer Fläche von mindestens 25 m² sind zu begrünen. Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Balkone, Solar / Photovoltaikanlagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen.

§ 4 Einfriedungen
Einfriedungen innerhalb von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind nur als Hecken aus lebenden Laubgehölzen sowie als Maschendrahtzäune und Knotengeflechtzäune zulässig.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer den Bestimmungen gemäß § 84 (3) NBauO dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

NACHRICHTLICH

1. Gemäß § 9 (2) NBauO:
Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

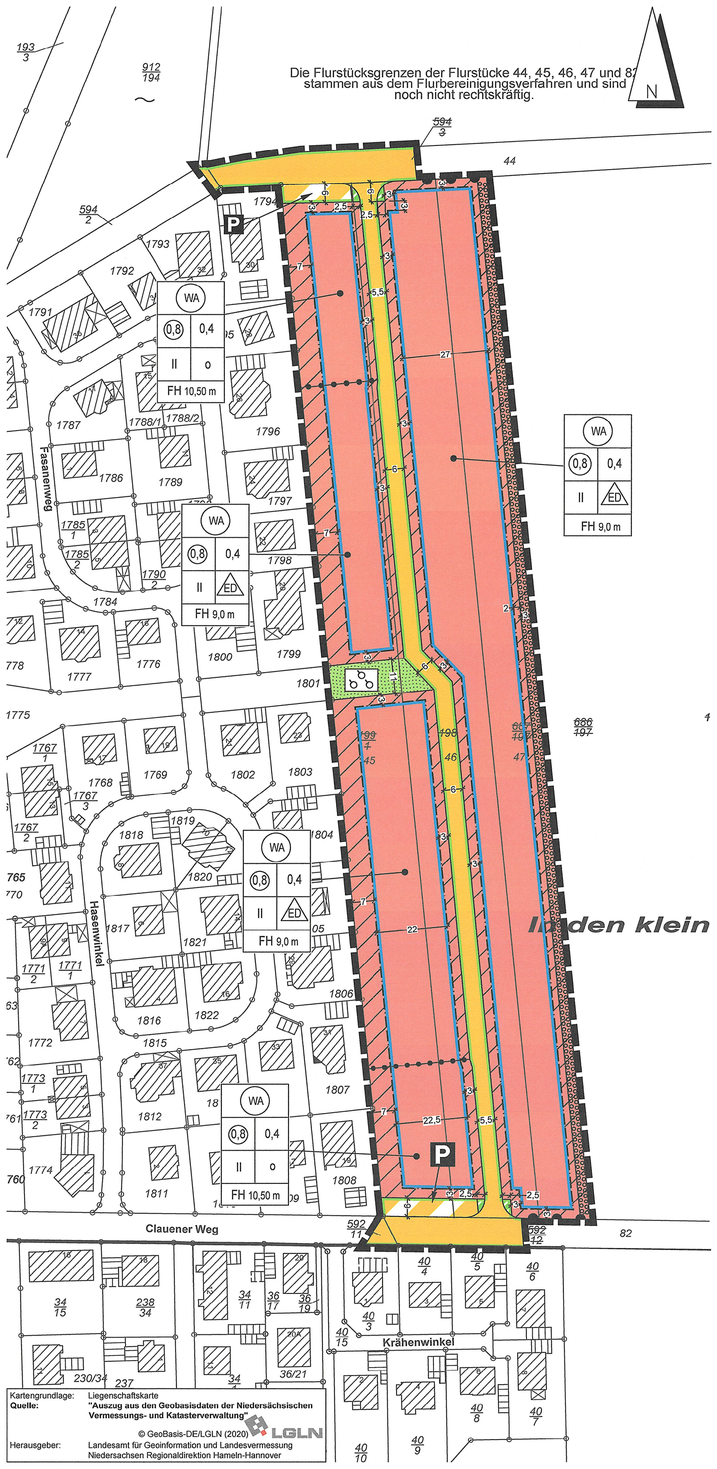
2. Gemäß § 9 (4) NBauO:
Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen sowie die Zu- und Abfahrten von Garagen dürfen, wenn die Versickerung des Niederschlagswassers nicht auf andere Weise ermöglicht wird, nur eine Befestigung haben, durch die das Niederschlagswasser mindestens zum überwiegenden Teil versickern kann. Satz 1 gilt nicht, soweit die Flächen für das Warten von Kraftfahrzeugen oder ähnliche Arbeiten, die das Grundwasser verunreinigen können, genutzt werden.

3. Gemäß § 32a NBauO):
(1) Bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, sind mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auszustatten. Satz 1 gilt, wenn für die Baumaßnahme der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3
1.
bei Gebäuden, die überwiegend gewerblich genutzt werden, nach dem 31. Dezember 2022,
2.
bei Wohngebäuden nach dem 31. Dezember 2024 und
3.
bei Gebäuden, die nicht unter die Nummern 1 und 2 fallen, nach dem 31. Dezember 2023 übermittelt wird.
Bei der Errichtung von Wohngebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen und bei denen für die Baumaßnahme der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 nach dem 31. Dezember 2022 übermittelt wird, ist die Tragkonstruktion des Gebäudes so zu bemessen, dass auf allen Dachflächen Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung errichtet werden können; wird der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 nach dem 31. Dezember 2024 übermittelt, so gilt nur Satz 1.
(2) Die Pflichten nach Absatz 1 Sätze 1 und 3 entfallen,
1.
wenn ihre Erfüllung im Einzelfall
a)
anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht,
b)
technisch unmöglich ist,
c)
wirtschaftlich nicht vertretbar ist
oder
2.
soweit auf der Dachfläche Solarenergieanlagen zur Erzeugung thermischer Energie errichtet sind.1. Laut § 24 „Bauliche Anlagen an Straßen" des Niedersächsischen Straßengesetzes sind innerhalb der gesetzlich geltenden Bauverbotszone Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen (auch Garagen, Stellflächen etc.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größerem Umfanges unzulässig, so lange nichts anderes in einem Bebauungsplan festgesetzt wird, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegene überbaubare Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist.

HINWEISE

1. Vor Beginn von Bodenarbeiten (Umsetzung der B-Plan-Inhalte im Bereich der zukünftigen Wohnbau- und Verkehrsflächen sind die Flächen auf das tatsächliche Vorkommen von Brutvogelarten der Offenlandschaft zu überprüfen, sofern die Maßnahmen während der arttypischen Brutzeiten erfolgen soll. Sollten dabei Vorkommen (Nester / Gelege) festgestellt werden, sind die Maßnahmen auf die brutfreie Zeit zu verschieben.
Das gilt sinngemäß auch für das mögliche Vorkommen von Feldhamstern.
Diese artenschutzrechtlichen Anforderungen gelten auch für den Fall, dass archäologische Sondierungen durchgeführt werden sollten.

2. Aus archäologischer Sicht wird auf die denkmalrechtliche Genehmigungspflicht der Erd-arbeiten nach §§ 10 und 13 in Verbindung mit §§ 14, 35 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) verwiesen.



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

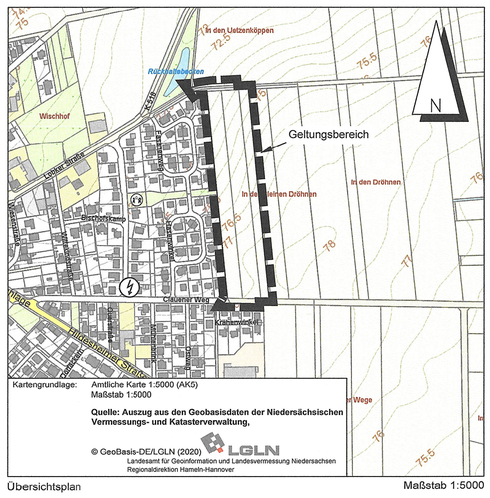
Bebauung

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1 : 5000)

Gesetzesbezüge
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025
Nr. 3)
Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)



Übersichtsplan — Maßstab 1:5000

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 in der zuletzt geltenden Fassung (BGBl. I Seite 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I Seite 3786) in der Fassung vom 3.7.2023, des § 84 der Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Algermissen diesen Bebauungsplan Nr. 34 "Algermissen - Ost", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen,sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Algermissen, den 19.02.2026

Siegel — Gemeinde Algermissen — Landkreis Hildesheim

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsauschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.6.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Algermissen, den 19.02.2026

Siegel — Gemeinde Algermissen — Landkreis Hildesheim

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

© GeoBasis-DE/LGLN (2020)

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze, vollständig nach (Zeichen: 203502, Stand vom 21.3.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hildesheim, den 14.02.2026

.....
(Unterschrift)

ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR DIPL.-ING. MARCO HAUSMANN HILDESHEIM
Siegel

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im April 2020

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon 0511/422930 Fax 4229082

Veröffentlichung im Internet

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.8.2025 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am 28.8.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden vom 5.9.2025 bis 6.10.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Algermissen, den 19.02.2026

Siegel — Gemeinde Algermissen — Landkreis Hildesheim

Bürgermeister

Veröffentlicht im Internet mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute Veröffentlichung im Internet mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung wurden vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Algermissen, den

Siegel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.2025 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Algermissen, den 19.02.2026

Siegel — Gemeinde Algermissen — Landkreis Hildesheim

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 04.02.2026 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 04.02.2026 rechtsverbindlich geworden.

Algermissen, den 19.02.2026

Siegel — Gemeinde Algermissen — Landkreis Hildesheim

Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung Der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanesschriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Algermissen, den

Siegel

Bürgermeister

ALGERMISSEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 34
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

URSCHRIFT

ALGERMISSEN - OST

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG,
NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG,
NIEDERSÄCHSISCHES KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZ,
PLANZEICHENVERORDNUNG

BÜRO KELLER LOTHRINGER STRAßE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB			
bearbeitet am: 27.5.2025 / ODE / BAU	bearbeitet am: 11.8.2025 / ODE	bearbeitet am: 28.10.2025 / BAU			