ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 "Zuckerfabrik".

2. Höhe der Baukörper

In den ausgewiesenen Baugebieten mit der Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen beträgt die höchstzulässige Firsthöhe der Baukörper 14 m, bezogen auf das Höhenniveau der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

3. Dachneigungen

Für die Hauptbaukörper sind ausschließlich Dächer mit Neigungen von 28° bis 48° zulässig.

4. Dachdeckungen

Für die geneigten Dächer sind nur Dachdeckungen aus gebrannten Tonziegeln sowie Betondachziegeln in Ziegelrot zulässig.
Grasdächer und Solaranlagen sind allgemein zulässig.

5. Zwerchhäuser

Zwerchhäuser dürfen in ihrer Breite 60 % der Traufenlänge nicht überschreiten.
Der Abstand von Zwerchhäusern zum Giebel des Hauptdaches muß mindestens 1,50 m betragen.

6. Befreiungen

Wird eine Abweichung von den Festsetzungen der vorliegenden Örtlichen Bauvorschrift notwendig, so ist diese textlich und gegebenenfalls zeichnerisch präzise zu begründen. Befreiungen regeln sich nach § 86 NBauO.

7. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 91 (3) NBauO handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- (MI) Mischgebiet
- -1 o. 2 gegliedertes Mischgebiet (sh. textl. Festsetzungen Nr. 1)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,3 Geschoßflächenzahl (GFZ)
- (1,2) Grundflächenzahl (GRZ)
- III Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

zurückgestellt ! Kin. 29.1.92

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o Offene Bauweise
- Baugrenze
- Zusätzliche Kennzeichnung der überbaubaren Flächen

Flächen für den Gemeinbedarf

- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Zweckbestimmung: Kindergarten

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche - Fußweg (F) -
- Straßenverkehrsfläche - Straßenbegleitgrün -
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Spielplatz

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 u. (6) BauGB)
- (A) Kennzeichnung der Maßnahmen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a u. (6) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b u. (6) BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Hier: Lärmschutzwall
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Sichtdreieck
- Maßlinie/Maßzahl
- Hilfslinie

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den Mischgebieten (MI, MI 1 und MI 2) ist die nach § 6 (2) Nr. 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässige Nutzung "Tankstellen" gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

1.2 Die ausgewiesenen Baugebiete sind teilweise gem. § 1 (4) Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nach der Art der zulässigen Nutzung gegliedert.

1.2.1 In den mit MI 1 bezeichneten Mischgebieten sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2.2 In den mit MI 2 bezeichneten Mischgebieten sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um bis zu 25 vom Hundert überschritten werden.

3. Maßnahmen zum Schallschutz

3.1 Lärmschutzwall
Auf der gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB ausgewiesenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist der vorhandene Lärmschutzwall in einer Höhe von 5,00 m über der Schienenoberkante der Bahnstrecke Hannover - Soest, gemessen am jeweils nächstgelegenen Punkt, dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich ist der o.g. Lärmschutzwall in gleicher Höhe bis an die nördliche Grenze des Geltungsbereiches fortzusetzen. Dabei ist eine aus der notwendigen Abböschung resultierende Verringerung der Wallhöhe am nördlichen Ende der Immissionsschutzanlage zulässig.

3.2 Passiver Schallschutz
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Fenster, Fenstertüren und andere Öffnungen zu Schlafräumen, von denen aus die Bahnstrecke Hannover - Soest eingesehen werden kann, mit einem bewerteten Schalldämmaß /R'w nach DIN 52210, Teil 5) von mindestens 30 dB auszubilden. Dieses entspricht der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719.

4. Sichtflächen

Innerhalb der ausgewiesenen Sichtflächen sind alle Sichtbehinderungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über den angrenzenden Fahrbahnen unzulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1 Die ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung A (Böschungsflächen des Lärmschutzwalles) sind gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit heimischen Feldgehölzen zu bepflanzen.

5.2 Auf den gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB ausgewiesenen Flächen ist der Bestand an Hasselsträuchern, Feldahornen, Bergahornen und sonstigen Gehölzen zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

5.3 Je 6 Stellplätze auf gleichem Grundstück ist mindestens 1 Laubbaum 1. Ordnung als Hochstamm auf einer ausreichend großen Pflanzinsel zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.4 Auf den gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB ausgewiesenen Flächen sind flächendeckend heimische Feldgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.5 Innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung B sind gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB die folgenden Maßnahmen entsprechend den Aussagen des Grünordnungsplanes zum B-Plan Nr. 54 "Zuckerfabrik" durchzuführen:

5.5.1 Beseitigung von Bauschutt, Kunststoff, Eternit o.ä. durch Laden und Abtransport.

5.5.2 Beseitigung von Bauschutt und Beton durch Einbau im Nordosten zur Fortsetzung des Immissionsschutzwalles.

5.5.3 Einplanieren der Flächen nördlich des Rohrkolbenbestandes und Schaffung von flachen Senken (Blänken); gegebenenfalls Einbau einer mindestens 10 cm starken Schicht aus bauseits lagerndem bindigen Material.

5.5.4 Herstellung einer Zuleitung (offene Mulde, Graben oder Rohrleitung) für den Transport von Niederschlagswasser zu dem vorhandenen Feuchtbiotop.

5.5.5 Einfassung der gesamten Biotop-Entwicklungsfläche mit einer Schutzpflanzung.

5.5.6 Pflanzung eines Schutzgürtels zwischen Baufläichen und Biotop-Flächen aus 2 Reihen dornige Sträucher.

Die unter 5. aufgeführten Maßnahmen sind in folgender Zeitabfolge zu realisieren:

5.1 und
5.5.1 - 5.5.6: In der auf das Inkrafttreten des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode.

5.3 und 5.4: In der auf die Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode.

6. Zuordnung der Ausgleichsflächen zu Baugebieten

Gemäß § 8a (1) Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebieten zugeordnet.

Die vorgenannte Zuordnungsfestsetzung bildet i.V.m. der von der Gemeinde Emmerthal gem. § 8a (5) BNatSchG aufgestellten Satzung die Grundlage für die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen.
Der Umfang sowie die Ermittlung und Verteilung der erstattungsfähigen Kosten ergibt sich aus der o.g. Satzung.

GEMEINDE EMMERTHAL

- OT. Kirchohsen -

BEBAUUNGSPLAN NR. 54

" ZUCKERFABRIK "

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

VERFAHRENSVERMERKE BEIM BEBAUUNGSPLAN[1]

(Aufstellungsbeschluß[2])

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.12.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.02.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Emmerthal, den 20.12.1995

gez. Jerck
Gemeindedirektor

Verwaltungsausschuß

Der ~~Rat~~ der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.12.1995 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB[2] beschlossen.
Ort und Dauer der Öffentlichen Auslegung wurden am 11.01.1996 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 19.01.1996 bis 19.02.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Emmerthal, den 20.12.1995

gez. Jerck
Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 4 BauGB[1] ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: .....) unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme folgender Teile[2] genehmigt. Die genehmigten Teile[2] gemäß § 11 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

..... den .....

Höhere Verwaltungsbehörde

Unterschrift

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens[2] des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 22.05.1996 im Amtsblatt ..... für den Regierungsbezirk Hannover ..... bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 22.05.1996 rechtsverbindlich geworden.

Emmerthal, den 24.06.1996

gez. Jerck
Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustande-

Übersichtsplan Maßstab 1:25000

Präambel des Bebauungsplanes[1]

(mit örtlichen Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) ~~i. d. F. vom 8.12.1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch ..... [1] und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung in der Fassung vom 06.06.1986 (Gvbl. S. 157), zuletzt geändert durch ..... [1] und des § 10 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.08.1982 (Gvbl. S. 229), zuletzt geändert durch ..... [1] hat der Rat der Gemeinde Emmerthal diesen Bebauungsplan Nr. 54, bestehend aus der Planzeichnung und den ~~nachstehenden~~ / nebenstehenden [1] textlichen Festsetzungen - sowie den ~~nachstehenden~~ / nebenstehenden [1] örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung - als Satzung beschlossen:

.....