

PLANZEICHNUNG



I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0. Rechtsgrundlagen**
 Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:
 - Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
 - Niedersächsische Bauordnung in der Fassung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.11.2004 (Nds. GVBl. S. 404)
- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Anwendung des § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.
 Dieser Ausschuss betrifft:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
 1.2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten ist das zweite Vollgeschoss nur zulässig, wenn es das Kellergeschoss oder das Dachgeschoss bildet.
 1.2.2 Sockel- und Traufhöhen der Gebäude
 Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
 Die Traufhöhen dürfen 4,50 m bei eingeschossiger Bebauung über Bezugsebene nicht überschreiten.
 1.2.3 Bezugsebene i.S. dieser Festsetzungen ist die Oberkante der zur Erschließung des jeweiligen Grundstückes notwendigen Verkehrsfläche auf Höhe der Gebäudemitte, gemessen an der Straßengrenze des Grundstückes. Für die Sockelhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss maßgebend. Traufhöhe ist die Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand an der Traufseite.
 1.2.4 Verändert sich die Geländeoberfläche an der Verkehrsfläche zum Gebäude, so ist die Bezugsebene entsprechend um diese Höhendifferenz zu verändern. Dabei ist am Gebäude die Höhe der gewachsenen Geländeoberfläche an der Verkehrsfläche zugewandten Seite in der Mitte maßgebend.
- 1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
 (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO)
 Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen bis zu einem Abstand von 3 m ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen.
- 1.4 Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude**
 (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 In den Allgemeinen Wohngebieten sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig. Ein Doppelhaus (bestehend aus 2 Doppelhaushälften) zählt dabei als ein Wohngebäude im Sinne dieser Festsetzung.
- 1.5 Maßnahmen für die Regelung des Wasserabflusses - Regenrückhaltebecken**
 (§ 9 (1) Nr. 14, 16 und 20 BauGB)
 Innerhalb der ausgewiesenen Maßnahmenfläche ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens in naturnaher Bauweise mit Zufahrt/Umfahrung zulässig. Das Becken ist zur Aufnahme des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers zu dimensionieren. Die übrigen Flächen sind mit einer Landschaftsgehölzpflanzung anzulegen (siehe 1.6.1).
- 1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 1.6.1 Anlage von Landschaftsgehölzpflanzungen auf öffentlicher Maßnahmenfläche (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 Innerhalb der Maßnahmenfläche sind die nicht für die Anlage des festgesetzten Regenrückhaltebeckens einsch. Zufahrt/Umfahrung benötigten Flächen mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Gehölzarten sind der unten stehenden Auswahlliste zu entnehmen. Pflanzverband, Pflanzenqualität s. unter 1.6.2.
 Im Bereich des Regenrückhaltebeckens sind an die Mittelwasserlinie einzelne Gruppen aus Erlen und Weiden der folgenden Arten zu pflanzen:
 Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
 Salix alba (Silber-Weide)
 Salix aurita (Ohr-Weide)
 1.6.2 Anlage von Pflanzstreifen auf privaten Grundstücken (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)
 Auf den festgesetzten Pflanzflächen sind standortheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Unterbrechungen der Pflanzflächen für notwendige Grundstückszufahrten sind zulässig, wenn die hierdurch verlorengehenden Flächen auf gleichem Grundstück ausgeglichen werden.
 Pflanzverband in der Fläche: 1,5 x 1,5 m
 Pflanzqualitäten: Heister: 2xv, 200 - 250 cm
 Sträucher: 2xv, 60 - 100 cm
 Folgende Gehölze sind vorgesehen (Auswahlliste):
Bäume 1. Ordnung (ca. 5% der Pflanzung)
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 Fagus sylvatica (Eiche)
 Quercus robur (Stiel-Eiche)
 Tilia cordata (Winter-Linde)
Bäume 2. Ordnung (ca. 5% der Pflanzung)
 Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Prunus avium (Vogelkirsche)
 Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sträucher (ca. 90% der Pflanzung)
 Cornus sanguinea (Roter Hartnegel)
 Corylus avellana (Wald-Hasel)
 Crataegus monogyna (Weißdorn)
 Euonymus europaeus (Pfaffenhücheln)
 Ligustrum vulgare (Liguster)
 Lonicera xylosteum (Gew. Heckenkirsche)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Rosa canina (Hunds-Rose)
 Salix caprea (Sal-Weide)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
 1.6.3 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
 Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortheimischer mittelstämmiger Laubbäum oder Obstbaum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für die Laubbäum- und Obstbaum-Pflanzungen sind folgende Arten vorzuziehen (Auswahlliste):
 Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Quercus robur (Stieleiche)
 Sorbus aucuparia (Eberesche)
 Die Pflanzung hat als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit mindestens 16-18 cm Stammumfang zu erfolgen. Für die Obstbaum-Pflanzungen sind standortheimische Sorten der Obstbaumarten Apfel, Birne oder Kirsche anzupflanzen.
 1.6.4 Durchführung der Maßnahmen
 Die unter 1.6.1 beschriebene Maßnahme ist durch den Erschließungsträger rechtzeitig durchzuführen, so dass sie zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Erschließungsanlagen (Fertigstellungsnahebau) abgeschlossen ist.
 Die unter 1.6.2 und 1.6.3 beschriebenen Pflanzungen sind durch die Bauherren spätestens 1 Jahr nach Beginn der jeweiligen Baumaßnahme auf gleichem Grundstück durchzuführen.
- 1.7 Außerkrafttreten von Teilbereichen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 "Lehmkuhle"**
 Durch den B-Plan Nr. 74 "Amelgatzen-West" wird der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 1 "Lehmkuhle" in den neu überplanten Bereichen aufgehoben. Hiervon betroffen ist lediglich eine Teilfläche des Grundstückes 288 (3 m breite Wegeverbindung zwischen Plangebiet und östlich gelegener Ringstraße, s. Planzeichnung).

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

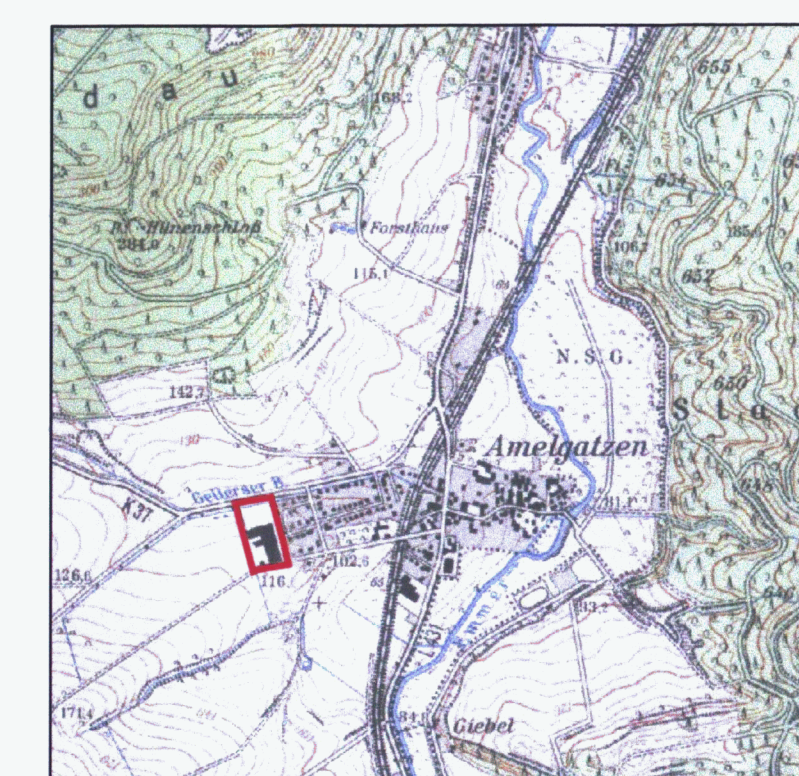
- (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 56 Nieders. Bauordnung (NBauO))
- 2.1 Geltungsbereich**
 Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 "Amelgatzen - West".
- 2.2 Dachformen, Dachneigungen**
 Für die Hauptbaukörper sind ausschließlich Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit Dachneigungen von 28° bis 48° zulässig.
- 2.3 Dachdeckungen**
 Für die Dachdeckungen der Hauptgebäude sind nur Ziegel oder Betonsteine der Farben "Rot", "Rot-Braun" und "Grau" zulässig, die weitestgehend den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbtregisters RAL 840 HR entsprechen:
 2001 Rotorange 3004 Purpurrot 7012 Basaltgrau
 2002 Blutorange 3005 Weinrot 7013 Braungrau
 3000 Feuerrot 3009 Oxidrot 7015 Schiefergrau
 3002 Kaminrot 3011 Braunrot 7016 Anthrazitgrau
 3003 Rubinrot 3013 Tomatenrot 7021 Schwarzgrau
 Für Solarelemente und Dachfenster sind andere Materialien und Farben zulässig.
 In Ergänzung vorstehender Festsetzung sind auch begrünte Dächer allgemein zulässig.
- 2.4 Dachaufbauten**
 Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf maximal 3/5 der Traufbreite betragen. Der Abstand der Dachaufbauten zur Gebäudefassade muss mindestens 1,50 m betragen.
 Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Länge der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.
- 2.5 Einfriedungen**
 Bauliche Anlagen als Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,20 m sein.
- 2.6 Ordnungswidrigkeiten**
 Ordnungswidrigkeit gemäß § 91 (3) Nieders. Bauordnung (NBauO), wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser Örtlichen Bauvorschriften entspricht.
 Gem. § 91 (5) NBauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 50 000 EUR geahndet werden.

III. HINWEISE

- 3.1 Grundwasserschutz**
 Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes "Amelgatzen" von 09.05.1977 (durch RP - 502/62013-4-8). Die Schutzbestimmungen sind einzuhalten.
- 3.2 Gewässerschutz**
 Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen - mind. 5 m parallel zum Gellerser Bach - dürfen Nebenanlagen nicht errichtet werden. Unzulässig sind auch solche baulichen Anlagen, die von der Genehmigungspflicht befreit sind. Auf die einschränkenden Bestimmungen der Verordnung über die Unterhaltung der Gewässer II. und III. Ordnung für das Gebiet des Landkreises Hameln-Pyrmont vom 15.12.1987 wird hingewiesen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 (§ 9 (1) Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB), §§ 1-11 Baunutzungsverordnung (BauNVO))
 Allgemeine Wohngebiete (s. Textliche Festsetzungen)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 0.3 Geschossflächenzahl (GFZ)
 0.3 Grundflächenzahl (GRZ)
 II* Zahl der Vollgeschosse (s. Textliche Festsetzungen)
- BAUWEISEN, BAUGRENZEN**
 (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 O Offene Bauweise
 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 E nur Einzelhäuser zulässig
 - - - - - Baugrenze
 Zusätzliche Kennzeichnung der überbaubaren Grundstücksflächen
- WASSERFLÄCHEN**
 (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)
 RRB Flächen zur Regelung des Wasserabflusses hier: Regenrückhaltebecken
- VERKEHRSFLÄCHEN**
 (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 V Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
 (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)
 Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. Textliche Festsetzungen)
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (s. Textliche Festsetzungen)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
 WSG III Schutzgebiet Zone III
 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (hier: Bauverbotszone gem. § 24 Niedersächsisches Straßengesetz)



VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANS

<p>Aufstellungsbeschluss Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emmerthal hat in seiner Sitzung am 20.06.2005... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.11.2005, ordentlich bekannt gemacht worden. Emmerthal, den 25.07.2006 gez. Feldmann Bürgermeister</p>	<p>Planunterlagen Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 22640 Gemarkung: Amelgatzen Flur: 1 Maßstab: 1:1000 Die Verwertung richtet sich nach § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das öffentliche Vermessungswesen (NVerG) vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.02.2005). 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. Hameln, den 25.07.2006 Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Hameln - Katasteramt Hameln - gez. Feldmann Vermessungsdirektor</p>	<p>Planverfasser Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von: Planungsbüro Lauterbach ■ Stadtplanung ■ Landschaftsplanung ■ Schallschutz ■ Projektmanagement Hastenbecker Weg 2 31785 Hameln Tel.: 05154/40204 ■ Fax: 05154/402010 Hameln, den 25.07.2006 gez. Lauterbach Planverfasser</p>	<p>Öffentliche Auslegung Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emmerthal hat in seiner Sitzung am 02.03.2006... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.03.2006 ordentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 20.03.2006 bis 21.04.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Emmerthal, den 25.07.2006 gez. Feldmann Bürgermeister</p>
<p>Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Emmerthal hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.07.2006... die Sitzung (§ 10 Abs.1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Gemeinde Emmerthal, den 25.07.2006 gez. Feldmann Bürgermeister</p>	<p>Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 08.12.2006... im Amtsblatt für den Landkreis Hameln-Pyrmont bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 08.12.2006 rechtsverbindlich geworden. Gemeinde Emmerthal, den 14.12.2006 gez. Grossmann Bürgermeister</p>	<p>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Gemeinde Emmerthal, den Bürgermeister</p> <p>Mängel der Abwägung Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden. Gemeinde Emmerthal, den Bürgermeister</p>	<p>Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 383), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Emmerthal... diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/-nebenstehenden/-oberstehenden/-unterstehenden/-örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen: Emmerthal, den 25.07.2006 gez. Feldmann Bürgermeister</p>

GEMEINDE EMMERTHAL
 OT. Amelgatzen



BEBAUUNGSPLAN NR. 74

"Amelgatzen West"
 mit Örtlichen Bauvorschriften
 OT. Amelgatzen
 M. 1 : 1000

- ABSCHRIFT -