

PLANZEICHNUNG



Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:
• Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
• Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 469)
• Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
• Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 12.12.2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.11.2006 (Nds. GVBl. S. 350)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB))
In den Gewerbegebieten 1, 2, 3 und 4 ist die folgende allgemein zulässige Nutzung in Anwendung des § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen:
• Einzelhandelsbetriebe
Im Mischgebiet sind die folgenden allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Anwendung des § 1 (5) u. (6) BauNVO ausgeschlossen:
• Tankstellen,
• Vergnügungstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
1.2.1 Gebäudehöhen
Die Gebäudehöhen müssen die in der Planzeichnung angegebenen Maße über Bezugsebene einhalten (Höchstmaße).
1.2.2 Bezugsebene i.S. dieser Festsetzungen ist die Oberkante der zur Erschließung des jeweiligen Grundstückes notwendigen Verkehrsfläche auf Höhe der Gebäudemitte (bei Eckgrundstücken Haupterschließungsseite), gemessen an der Straßengrenze des Grundstückes. Verändert sich die Geländeoberfläche von 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 der Verkehrsfläche zugewandten Seite in der Mitte maßgebend.

1.2.4 Zulässige Grundflächen im Gewerbegebiet 1

(§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)
Im Gewerbegebiet 1 sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Flächen der Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten nicht mitzurechnen. Als Ausgleich hierfür sind die Pkw-Stellflächen aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen (z.B. Rasenschotter, Pflaster mit mindestens 10 % Fugenanteil, Rasensteine).

1.2.5 Zulässige Grundflächen im Gewerbegebiet 2 und 3

(§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)
In den Gewerbegebieten 2 und 3 sind geringfügige Überschreitungen der zulässigen Grundflächen bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,30 zulässig, wenn die zusätzlichen Bodenversiegelungen durch wasserdurchlässige Materialien ausgeglichen werden.

1.3 Flächenbezogene Schalleistungspegel

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB i. V. m. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO)
1.3.1 In den Gewerbegebieten sind flächenbezogene Schalleistungspegel in dB(A)/m² als Höchstgrenzen festgesetzt (siehe Planzeichnung). Als Zeitbereich werden festgelegt:
• Tag (T): 06.00 - 22.00 Uhr
• Nacht (N): 22.00 - 06.00 Uhr

1.3.2 Die flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) wurden auf der Grundlage der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ bestimmt. Es handelt sich hier um immisionswirksame Schalleistungspegel. Der „wahre“ Schalleistungspegel als Summe aller Einzelgeräuschquellen kann um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie um das Abschirmmaß D_L2 (sekundäre Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Anlage oder auf dem Ausbreitungsweg) größer sein.

1.3.3 In den Gewerbegebieten dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die in der Summe die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten. Eine Umschichtung der vorgenannten Emissionsquellen ist im Rahmen der betrachteten Immissionsituation jedoch zulässig. Hierbei ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.

1.3.4 Im Einzelfall kann beim Einsatz von schallpegelmindernden Hindernissen auf dem Schallausbreitungsweg der flächenbezogene Schalleistungspegel erhöht werden. Hierbei ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.

1.4 Besondere Nutzungsbeschränkungen in den Mischgebieten

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB i. V. m. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO)
In den Mischgebieten sind schallmindernde Anlagen nur zulässig, wenn die benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen (nordwestlich und nordöstlich angrenzende Wohnbebauungen) keine zusätzliche Geräuschbelastung erfahren. Für die schalltechnische Beurteilung maßgebend ist hierbei das schalltechnische Gutachten zum vorliegenden Bebauungsplan (aufgestellt: Planungsbüro Lauterbach, Hameln, 02.04.2007). Im Einzelfall ist ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen.

1.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 u. 23 BauNVO)
Gem. § 22 (4) BauNVO wird in den Gewerbegebieten die abweichende Bauweise in der Form festgesetzt, dass Längen und Tiefen der Gebäude nicht begrenzt sind. Die Grenz- und Gebäudeabstände gem. Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) sind einzuhalten.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.6.1 Anlage eines Pflanzstreifens auf privaten Grundstücken
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Anlage eines Pflanzstreifens auf privaten Grundstücken
Auf dem festgesetzten 3,0 m breiten Pflanzstreifen sind standortheimische Sträucher als einreihige Strauchpflanzung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind mindestens 3-5 Gehölze je Art zu pflanzen.

Folgende Gehölze sind geeignet (Auswahlliste):
Sträucher:
Cornus sanguinea (Roter Hortenzee)
Corylus avellana (Wald-Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Gew. Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
Pflanzqualität: Sträucher 60 / 100 cm hoch

Pflanzverband: Abstand zwischen den Sträuchern: 1,50 m
Zur besseren Einbindung in das Ortsbild sind in die Pflanzung mind. 6 Bäume 1. Ordnung (ca. alle 12 m) zu integrieren. Die Bäume sollten einheitlich einer Art angehören, die aus nachfolgender Liste ausgewählt werden kann:

Folgende Gehölze sind geeignet (Auswahlliste):
Bäume 1. Ordnung
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Pflanzqualität: Hochstamm, 3kv, Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen
Für Zu- und Abfahrten sind Unterbrechungen des Pflanzstreifens zulässig.

1.6.2 Durchführung der Maßnahmen
Die unter 1.5.1 festgesetzte Maßnahme ist durch den Bauherrn spätestens 1 Jahr nach Beginn der jeweiligen Baumaßnahme(n) durchzuführen.

1.7 Außerkräften von Teilbereichen rechtskräftiger Bebauungspläne
Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 81 „Schneißelfeld Nord“ tritt eine nördliche Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schneißelfeld“ einschließlich dessen 2., 4. und 5. Änderungen sowie eine östliche Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 4 „Schneißelfeld“ in den neu überplanten Bereichen außer Kraft.

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. 81 „Schneißelfeld Nord“

2.2 Fassadenbegrünung
Im Gewerbegebiet 2 sind die ungelagerten bzw. geschlossenen Wandflächen mit Ausrichtung zur Hauptstraße, die auf einer Länge von mindestens 5,0 m keine Türen oder Fenster aufweisen, pro angefangene 5,0 m Wandfläche mit mindestens zwei Kletterpflanzen zu begrünen.
Folgende Gehölze sind zu verwenden (Auswahlliste):
Hedera helix (Efeu)
Lonicera periclymenum (Waldgärtchenblat)
Parthenocissus vitacea (Wildrebe)
Die Maßnahme ist durch den Bauherrn spätestens 1 Jahr nach Beginn der jeweiligen Baumaßnahme(n) durchzuführen.

2.3 Ordnungswidrigkeit
Ordnungswidrig handelt gemäß § 91 (3) Nieders. Bauordnung (NBauO), wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme 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 Genehmigungspflicht gem. Nieders. Denkmalschutzgesetz
(§ 10 (1) Nr. 4 i.V.m. § 8 NDSchG)
In der Planzeichnung sind außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sechs Denkmale nachrichtlich dargestellt (Hauptstraße Nr. 15 (Wohngebäude + Scheune), Nr. 16, Nr. 17 (Scheune), Nr. 24 und die Friedhofskapelle). Auf die Genehmigungspflicht von Maßnahmen an oder in der Umgebung von Denkmalen gem. o.g. Rechtsgrundlagen wird besonders hingewiesen.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. m. §1 BauNVO)

- WA Allgemeines Wohngebiet
MI Mischgebiet
GE Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. m. §16 BauNVO)

- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
1,6 Geschossflächenzahl (GFZ)
II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
Ok Oberkante Gebäude (als Höchstmaß)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
Zusätzliche Kennzeichnung der überbaubaren Grundstücksflächen
a abweichende Bauweise
o offene Bauweise

4. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

- St Straßenverkehrsflächen

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§9 Abs. 6 BauGB)

- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z. B. §1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)
16 Maßlinie / Maßzahl
T = 55 max. flächenbezogener Schalleistungspegel, Tag dB(A)/m² (§9 (1) Nr. 24 BauGB i. V. m. §1 (4) Nr.2 BauNVO)
N = 40 max. flächenbezogener Schalleistungspegel, Nacht dB(A)/m² (§9 (1) Nr. 24 BauGB i. V. m. §1 (4) Nr.2 BauNVO) (s. Textliche Festsetzungen)
Abgrenzung der Bereiche mit Festsetzungen der flächenbezogenen Schalleistungspegel
Umgrenzung für Flächen und Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)
St Zweckbestimmung: Stellplätze

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Lauterbach
Stadtplanung • Landschaftsplanung
Schulstraße • Projektmanagement
Hameln, den ... 12.07.2007
gez. Lauterbach
Planverfasser

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Kirchhosen Flur: 2 Maßstab: 1:1000
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.02.2007).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Springe, den 17.07.2007
gez. Flebbe
OBVI

Aufstellungsbeschluss
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emmertal hat in seiner Sitzung am 29.03.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 31.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Emmertal, den 17.07.2007
gez. Grossmann
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emmertal hat in seiner Sitzung am 29.03.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. Satz 1 Landes-Halbesatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 31.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ... 11.04.2007 ... bis ... 11.05.2007 ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Emmertal, den 17.07.2007
gez. Grossmann
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Emmertal hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ... 25.06.2007 ... als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Emmertal, den 17.07.2007
gez. Grossmann
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.07.2007 im Amtsblatt für den Landkreis Hameln - Pyrmont bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 18.07.2007 rechtsverbindlich geworden.
Emmertal, den 19.07.2007
gez. Grossmann
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Emmertal, den ...
Bürgermeister

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes (mit Örtlichen Bauvorschriften)
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BauBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.11.2006 (Nds. GVBl. S. 530), sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2006 (GVBl. S. 575,579), hat der Rat der Gemeinde Emmertal diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den ... Festsetzungen sowie den ... Festsetzungen gem. o.g. Rechtsgrundlagen wird besonders hingewiesen.

GEMEINDE EMMERTHAL

OT. Kirchhosen

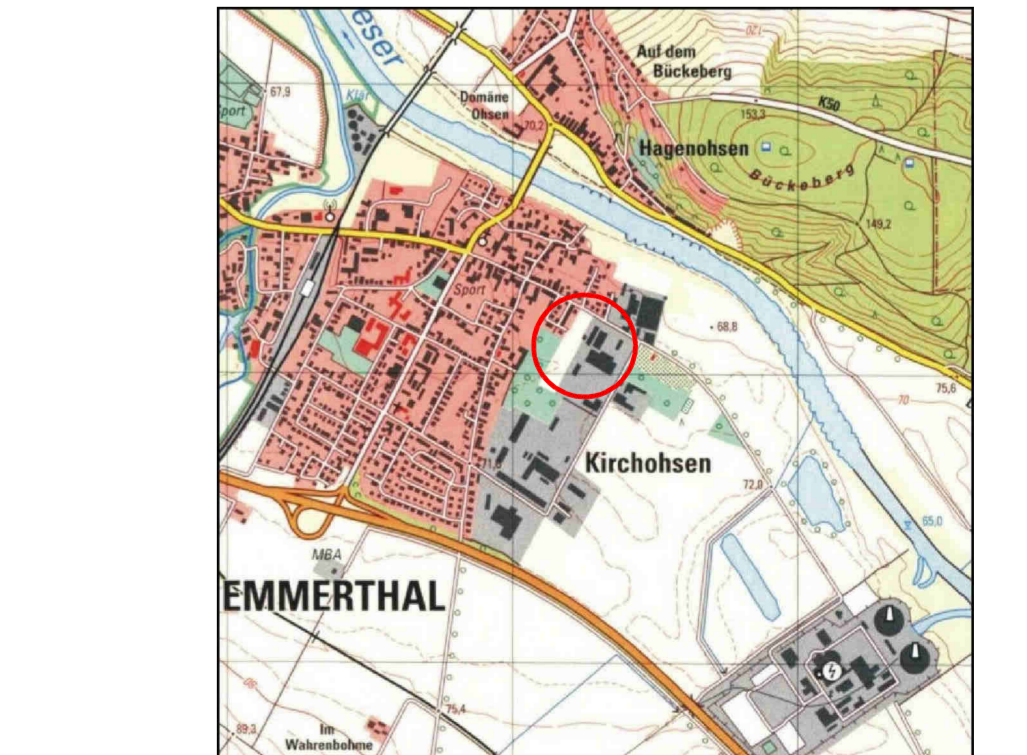


BEBAUUNGSPLAN Nr. 81

"Schneißelfeld Nord"

mit Örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsplan der Innenentwicklung



- ABSCHRIFT -