



Textliche Festsetzungen

0. Rechtsgrundlagen

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BVGBl. 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 Art. 1 des Gesetzes vom 05.11.2004 (Nds. GVBl. S. 404)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 6, 11 BauNVO)

MISCHGEBIET

1.1.1 Im Mischgebiet sind in Anwendung der §§ 1 (4) Nr. 1 und 1 (5) Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausschließlich die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:

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

SONDERGEBIET

1.1.2 Das Sondergebiet (SO) dient der Unterbringung eines Verbrauchermarktes einschl. Shops mit folgenden Verkaufseinrichtungen und Verkaufsflächen (als Höchstgrenzen):

- 1.480 m² Verbrauchermarkt, einschl. Vorkassenzone / Mall
- 140 m² Shops

1.1.3 Im Sondergebiet sind die folgenden Anlagen und Einrichtungen allgemein zulässig:

- Gebäude zur Unterbringung der gemäß 1.1.2 zulässigen Nutzungen, einschließlich betriebsbezogener Büro- und Lagerflächen innerhalb der überbaubaren Flächen
- Stellplätze, einschließlich deren Zufahrten sowie private Verkehrsflächen, jedoch nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung

1.1.4 Im Sondergebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem Betrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Zulässige Grundflächen im Sondergebiet (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)

Im Sondergebiet sind geringfügige Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 zulässig, wenn die zusätzliche Bodenversiegelung durch wasserdurchlässige Materialien ausgeglichen wird.

1.3 Grünordnerische Maßnahmen

1.3.1 Baumpflanzungen auf privaten Stellplatzanlagen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

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.

1.3.2 Gestaltung von Freiflächen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Rasen-, Gehölz- oder Staudenflächen anzulegen und zu unterhalten.

1.4 Sichtflächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der ausgewiesenen Sichtflächen sind alle Sichtbehinderungen zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe über den angrenzenden Fahrbahnen unzulässig.

1.5 Außerkrafttreten von Teilbereichen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 54 „Zuckerfabrik“

Durch den vorliegenden B-Plan Nr. 78 „Sondergebiet Zuckerfabrik“ wird der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 54 „Zuckerfabrik“ in den neu überplanten Bereichen aufgehoben. Hiervon betroffen ist der gesamte räumliche Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes.

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. 78 „Sondergebiet Zuckerfabrik“.

2.2 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.

2.3 Dachneigungen

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

2.4 Dachdeckungen

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

2.5 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.

2.6 Ausnahmen

Von den Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die städtebaulichen und baugestalterischen Zielsetzungen nicht beeinträchtigt werden.

2.7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt 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.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §11 BauNVO)



Sondergebiet

-LEH-

Zweckbestimmung: Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel



Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

2. Mass der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

0,9 Grundflächenzahl (GRZ)

1,6

Geschossflächenzahl (GFZ)

III

Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 2 Nr.1 BauGB, §23 Abs. 3 BauNVO)



Baugrenze



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

4. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Sichtdreieck



16 Maßlinie / Maßzahl

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANS

1) Nichtzutreffendes streichen

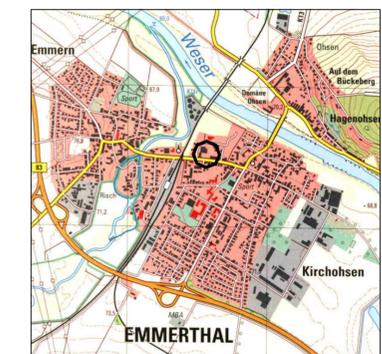
<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emmertal hat in seiner Sitzung am 17.07.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.07.2006, ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Emmertal, den 17.07.2007</p> <p>gez. Grossmann Bürgermeister</p>	<p>Planunterlage</p> <p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte:</p> <p>Gemarkung: Kirchhosen Flur: 1</p> <p>Maßstab: 1 : 1000</p> <p>Die Verwertung richtet sich nach §5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003)</p> <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.05.2006</p> <p>Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.</p> <p>Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Hameln, den 17.07.2007</p> <p>Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Hameln - Katasteramt Hameln -</p> <p>gez. Strauß Vermessungsoberamtsrat</p>	<p>Planverfasser</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von :</p> <p> Planungsbüro Lauterbach ■ Stadtplanung ■ Landschaftsplanung ■ Schallschutz ■ Projektmanagement</p> <p>Hastenbecker Weg 2 31785 Hameln Tel.: 05151/402014 ■ Fax: 05151/402010</p> <p>Hameln, den 12.07.2007</p> <p>gez. Lauterbach Planverfasser</p>	<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emmertal hat in seiner Sitzung am 17.07.2006 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.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.10.2006 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.10.2006 bis 20.11.2006, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.</p> <p>Emmertal, den 17.07.2007</p> <p>gez. Grossmann Bürgermeister</p>
<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Gemeinde Emmertal hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.02.2007 als Satzung (§ 10 Abs.1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Emmertal, den 17.07.2007</p> <p>gez. Grossmann Bürgermeister</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. §10 Abs. 3 BauGB am 18.07.2007, im Amtsblatt für den Landkreis Hameln-Pyrmont bekannt gemacht worden.</p> <p>Der Bebauungsplan ist damit am 18.07.2007 rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Emmertal, den 19.07.2007</p> <p>gez. Grossmann Bürgermeister</p>	<p>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften</p> <p>Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Emmertal, den</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes (mit örtlichen Bauvorschriften)</p> <p>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 Gesetz vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89) 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 Emmertal</p> <p>diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nichtstehenden/ nebenstehenden/ obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nichtstehenden/ nebenstehenden/ obenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen:</p> <p>Emmertal, den 17.07.2007</p> <p>gez. Grossmann Bürgermeister</p>

GEMEINDE EMMERTHAL OT. Kirchhosen



BEBAUUNGSPLAN Nr. 78

"Sondergebiet Zuckerfabrik" mit Örtlichen Bauvorschriften



- ABSCHRIFT -