

Präambel
 Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1996 (BGBl. I S. 2253), der §§ 56, 96 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 06.08.1986 (Nds. GVBl. S. 157) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229) in der 2. geänderten Fassung hat der Rat der Gemeinde Emmerthal diesen **Bebauungsplan Nr. 60 "Neue Mitte"** OT Kirchhosen, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden Textlichen Festsetzungen einschl. Begründung am 15.12.1997, als Satzung beschlossen.

Emmerthal, den

(Siegel)

Bürgermeister (Heißmeyer) Gemeindedirektor (Jarck)

Kartengrundlage:
 Liegenschaftskarte der Gemeinde Emmerthal, Gemarkung Kirchhosen Flur 1, M 1 - 1000. Die Verwirklichung ist nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 - Nds. GVBl. S. 187), dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand 09.01.1997) Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

Katasteramt Hameln, den

Az.: Vermessungsdirektor

Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.12.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Emmerthal, den

Gemeindedirektor (Jarck)

Auslegungsbeschluss (zur 3. Auslegung)
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.10.1997 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die erneute (3.) öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.11.1997 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 11.11.1997 bis 10.12.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Emmerthal, den

Gemeindedirektor (Jarck)

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen Hannover Nr. 4 bekannt gemacht worden.

Emmerthal, den

Gemeindedirektor (Jarck)

Inkrafttreten
 Der Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am 18.02.1998 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover Nr. 4 bekannt gemacht worden.

Emmerthal, den

Gemeindedirektor (Jarck)

Beitrittsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am ortsüblich bekannt gemacht.

Emmerthal, den

Gemeindedirektor (Jarck)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
 Innerhalb von sieben Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

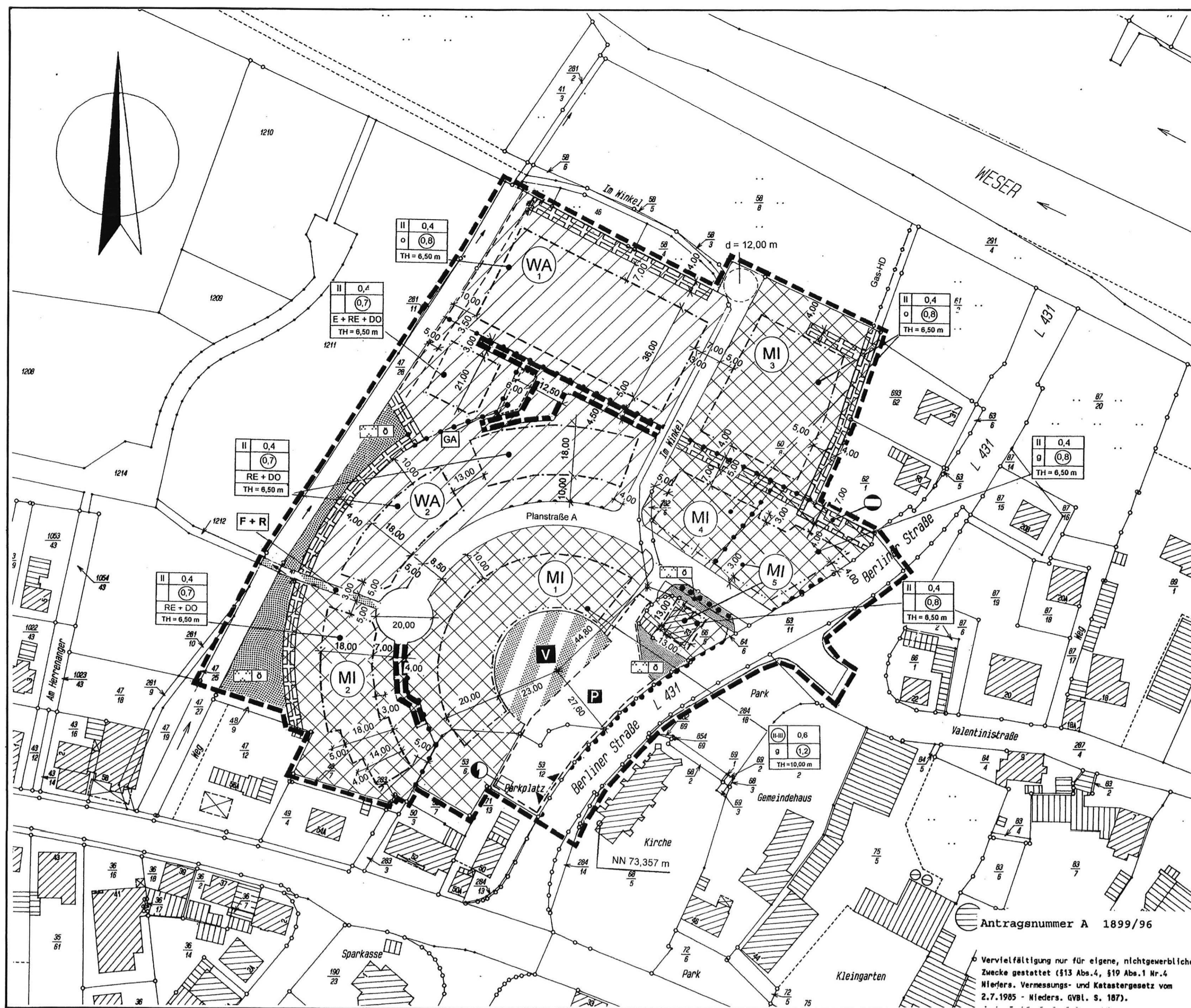
Emmerthal, den

Gemeindedirektor (Jarck)

Mängel der Abwägung
 Innerhalb von sieben Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Emmerthal, den

Gemeindedirektor (Jarck)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(nach § 2 Abs. 4 und § 2, Hinweis Planzeichner)

I. Planzeichenerfestsetzung

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauVO)
 - MI Mischgebiet
 - WA Allgemeines Wohngebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, § 12 und 23 BauVO)
 - 0,5 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 1,0 Geschosflächenzahl (GFZ)
 - IV Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
 - II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, zwingend festgesetzt
 - TH ... m Traufhöhe (siehe besondere Festsetzung)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)
 - o offene Bauweise
 - g geschlossene Bauweise
 - Baugrenze
 - Baulinie
 - RE + DO nur Reihen- und Doppelhäuser zulässig
 - E + RE + DO nur Einzel-, Reihen- und Doppelhäuser zulässig
- 4. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauVO)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - V Verkehrsberuhigt
 - P öffentliche Parkfläche
 - F + R Fuß- und Radweg
 - Ein- und Ausfahrbereich
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 16 und Abs. 6 BauVO)
 - Elektromaststation
 - Gasstation
- 6. Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauVO)
 - Grünflächen / Parkanlage
 - o öffentlich
- 7. Flächen für die Wasserwirtschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauVO)
 - Vorflut "Herrenanger" incl. Uferland Gewässer III. Ordnung
- 8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 21 und Abs. 6 BauVO)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 9. Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Grenze unterschiedlicher Nutzungsarten
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger
 - Leitungsrecht zugunsten der Anlieger
 - Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers
 - Geh- und Fahrrecht zugunsten des Gewässerunterhaltspflichtigen
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 - Fuß- und Radweg innerhalb öffentlicher Grünfläche
 - GA Garagen

II. Vermerke und Hinweise

- Sollten sich bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf Abstandsregelungen, Boden- oder Grundwasserkontamination ergeben, ist die untere Wasser- bzw. Abwasserbehörde umgehend zu informieren, ggf. sind die Arbeiten zu unterbrechen.
- Im Plangebiet befindet sich eine Hochdruck- und Mittelspannungslinie (Bereich MI 3, 4 und 5). Bei Baumaßnahmen besteht die Pflicht die genaue Lage und Tiefe durch Geotechnische Suchschlitze o. A. festzustellen.
- Das gesamte Plangebiet liegt in der Schutzzone -IV- des festgesetzten Naturschutzgebietes "Büchsen". Die Inhalt der dort festgesetzten Maßnahmen sind im Bebauungsplan (Besondere Festsetzung) und in den Nutzungsregeln (Besondere Festsetzung) und Nutzungsregeln (Besondere Festsetzung) festgelegt. Die Einhaltung dieser Festsetzungen ist im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Einhaltung dieser Festsetzungen ist im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Einhaltung dieser Festsetzungen ist im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG

gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Bauordnungsverordnung (BauVO) in der zur Zeit gültigen Fassung.

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 1 - 21 a BauVO

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1.1 Mischgebiet MI 1 gemäß § 6 BauVO

Zulässig sind:

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

Alle übrigen in § 6 BauVO unter Abs. 2 Ziffer 6., 7. und 8. genannten Betriebe und Anlagen sind gem. § 1 Abs. 5 BauVO ausgeschlossen.

Erdgeschossnutzung (horizontale Gliederung):
 Die besondere städtebauliche Situation sowie die Berücksichtigung der Immissionsituation am Ort erfordert die Einschränkung der Nutzung in der Erdgeschossebene.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauVO wird festgesetzt:

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

Gemäß § 1 Abs. 5 BauVO werden folgende Arten von Nutzungen ausgeschlossen:

- Wohnung gem. § 6 BauVO Abs. 2 Ziffer 1.
- Vergnügungsstätten gem. § 6 BauVO Abs. 2 Ziffer 8.

1.1.1.2 Allgemeines Wohngebiet WA 1 und gemäß § 4 BauVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Alle übrigen in § 4 BauVO unter Abs. 2 Ziffer 2. und Abs. 3 Ziffer 4. und 5. genannten Betriebe und Anlagen sind gem. § 1 Abs. 5 BauVO ausgeschlossen.

1.1.2 Traufhöhe gem. § 18 BauVO Abs. 1

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Traufhöhen gelten als Maximalwerte. Als Traufhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Scheitelpunkt der Wand mit der Dachtrauf. Für die Geländeoberfläche ist die Höhe der Ortshöhe (Gebh) Weges als Höhenbezugspunkt anzunehmen.

1.1.3 Geschosflächenzahl gem. § 21 a BauVO Abs. 1 (Garagegeschosse)

Garagegeschosse (oder Garageflächen) sind gem. § 21 a BauVO nicht (oder anteilig nicht) auf die Geschosflächenzahl anzurechnen.

1.1.4 Baulinien gem. § 23 BauVO Abs. 2

Im M 1 sind Baulinien festgesetzt. Aus gestalterischen Gründen sind im M 5 Vor- und Rücksprünge (z. B. für Eingänge o. Giebel) in der Fassade bis 3,00 m zulässig.

1.2 Lärmschutzmaßnahmen im M 1, 3, 4 und 5

gem. § 9 BauGB Abs. 1 Nr. 24, unter Berücksichtigung der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau".

1.2.1 Als zugewandte Außenwände und zugewandte Fenster i. S. dieser Festsetzung gelten die Flächen, die nach ihrer Ausrichtung zur L 431 (Beitner Straße) hinzeigen und im direkten Ausbreitungsbereich der Ermsortoberfläche liegen.

1.2.2 Außenwände im M 5

1.2.2.1 Die der L 431 zugewandten Außenwände von Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen genutzt werden, dürfen zur Schalldämmung das Schalldämmmaß R_w 35 dB(A) nicht unterschreiten.

1.2.2.2 Die von der L 431 abgewandten Außenwände von Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen genutzt werden, dürfen zur Schalldämmung das Schalldämmmaß R_w 35 dB(A) nicht unterschreiten.

1.2.2.3 Die Festsetzung gelten ausdrücklich auch für Außenwände in ausgebauten Dachgeschossen und auch für die dort erstellten Dachkonstruktionen, soweit diese zugleich Außenwände im obigen Sinne von Aufenthaltsräumen darstellen.

1.2.2.4 Ausnahmsweise kann das Schalldämmmaß bei Büroräumen um 10 dB(A) unterschritten werden.

1.2.3 Fenster im M 5

1.2.3.1 Die der L 431 zugewandten Fenster von Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen genutzt werden, dürfen zur Schalldämmung das Schalldämmmaß R_w 35 dB(A) nicht unterschreiten.

1.2.3.2 Die von der L 431 abgewandten Fenster von Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen genutzt werden, dürfen zur Schalldämmung das Schalldämmmaß R_w 25 dB(A) nicht unterschreiten.

1.2.3.3 Ausnahmsweise kann das Schalldämmmaß bei Büroräumen um 5 dB(A) unterschritten werden.

1.2.4 Außenwände im M 1, 3 und 4

1.2.4.1 Die der L 431 zugewandten Außenwände von Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen genutzt werden, dürfen zur Schalldämmung das Schalldämmmaß R_w 35 dB(A) nicht unterschreiten.

1.2.4.2 Die von der L 431 abgewandten Außenwände von Räumen im M 1 (geschlossene Bauweise), die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen genutzt werden, dürfen zur Schalldämmung das Schalldämmmaß R_w 25 dB(A) nicht unterschreiten.

1.2.4.3 Die von der L 431 abgewandten Außenwände von Räumen im M 3 und 4 (offene Bauweise), die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen genutzt werden, dürfen zur Schalldämmung das Schalldämmmaß R_w 20 dB(A) nicht unterschreiten.

1.2.4.4 Die Festsetzungen gelten ausdrücklich auch für Außenwände in ausgebauten Dachgeschossen und auch für die dort erstellten Dachkonstruktionen, soweit diese zugleich Außenwände im obigen Sinne von Aufenthaltsräumen darstellen.

1.2.5 Fenster im M 1, 3, 4 und 5

1.2.5.1 Die der L 431 zugewandten Fenster von Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen genutzt werden, dürfen zur Schalldämmung das Schalldämmmaß R_w 32 dB(A) nicht unterschreiten.

1.2.5.2 Die von der L 431 abgewandten Fenster von Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen genutzt werden, dürfen zur Schalldämmung das Schalldämmmaß R_w 27 dB(A) nicht unterschreiten.

1.2.5.3 Ausnahmsweise kann das Schalldämmmaß bei Büroräumen um 7 dB(A) unterschritten werden.

1.3 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauVO

1.3.1 Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauVO ausgeschlossen. Dies gilt nicht für offene Carports, Multiboxen, Einfriedungen, Gartenschwemmbäder, Nebenanlagen für die Nutzung von Sonnen- und Umgebungswärme, Freizeite- und Hobby-Gewächshäusern, letztere von max. 10 m² Grundfläche.

1.4 Hochwasserschutz

1.4.1 Das Niveau der Erdgeschossoberkante wird im gesamten Plangebiet auf 70,55 NN festgesetzt. Als Bezugspunkt ist der Höhenpunkt 73,357 m NN am Kirchbaum der an das Plangebiet angrenzenden Kirche aufzunehmen.

2. GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN

2.1 Befestigung der Verkehrsflächen gem. § 9 (1), 11 und 25 BauGB i. V. mit § 6a BauVO

2.1.1 Aus gestalterischen Gründen wird eine durchgehende Baumreihe entlang der Planstraße A von 12 abwechselnd Laubbäumen gepflanzt. Die Bäume sind als Hochstämme mit mindestens 1,50 bis 2,00 m Höhe im Straßenraum zu pflanzen.

2.2 Befestigung der privaten Grundstücksflächen (Grünflächen) gem. § 9 (1) 15, 20 und 25 BauGB i. V. mit § 6a BauVO

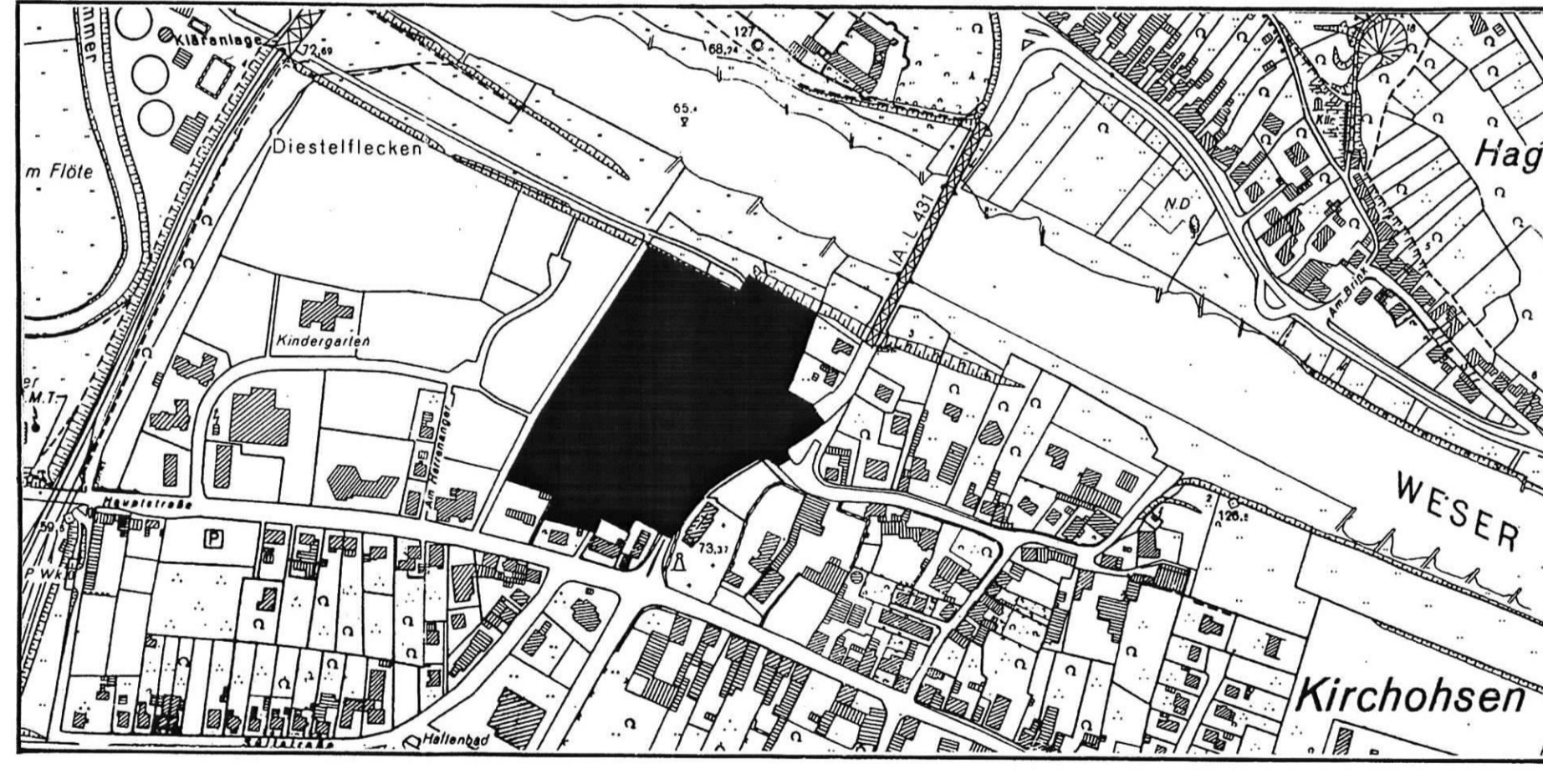
2.2.1 Unzulässig ist die Pflanzung von Nadelgehölzen von mehr als 3 Exemplaren.

2.2.2 Die Flächen für Stellplätze und Zufahrten sind nur in wasserundurchlässiger Ausführung zu befestigen (Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasenteile, Schotterterrassen).

2.2.3 Die Grundstücksflächen, die nicht versiegelt werden, sind als Gärten anzulegen, zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

2.3 Oberflächennasser Bewirtschaftung gem. § 9 (1) 16 BauGB i. V. mit § 6a BauVO

2.3.1 Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken zurückgehalten bzw. versickert. Dies erfolgt für das M 1 in dem Straßenseitenbereich der Planstraße A. Für die übrigen Bereiche sind zusammenhängende Flächen zur Versickerung vorgesehen, die mit entsprechenden Leitungsnetzen gesichert sind. Die Überlaufmöglichkeit erfolgt zum Herrensanger.



Gemeinde Emmerthal - OT Kirchhosen

Bebauungsplan Nr. 60 "Neue Mitte"

Maßstab 1 : 1.000

Stand: Mai 1998

Bearbeitung: **planerzirkel**
 Dipl. Ing. Bernd Schmalenberger
 Schützenallee 53
 31134 Hildesheim