

Planzeichnung



Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I Nr. 51 S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.12.2008 (Nds. GVBl. Nr. 25/2008 S. 381)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)
 Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen in Anwendung des § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.
 Dieser Ausschluss 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)
 In den Allgemeinen Wohngebieten mit Festsetzung der zweigeschossigen Bauweise mit Einschränkung (II*) ist das zweite Vollgeschoss nur zulässig, wenn es das Dachgeschoss bildet.

1.3 Sockel- und Traufhöhen der Gebäude

- (§ 9 (3) BauGB)
- 1.3.1 Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
 - 1.3.2 Die Trauflinien dürfen eine Höhe von 4,50 m über Bezugsebene nicht überschreiten.
 - 1.3.3 Bezugsebene i.S. dieser Festsetzung 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. Trauflinie ist die Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand an den Traufseiten.
 - 1.3.4 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.

1.4 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 Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen.

1.5 Größe der Grundstücke

(§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
 Im Allgemeinen Wohngebiet muss die Größe der Baugrundstücke mindestens 600 m² betragen.

1.6 Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.

1.7 Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 (1) Nr. 14, 16 und 20 BauGB)
1.7.1 Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten Flächen
 Das in dem Allgemeinen Wohngebiet auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken vollständig zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind geeignete, ausreichend dimensionierte Versickerungsanlagen (Mulden-Rigolen) auf der Grundlage des ATV-Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ anzulegen und dauerhaft funktionstüchtig zu halten. Entsprechende Nachweise sind im Entwässerungsantrag zu führen.
 Eine Kombination der Versickerungsanlagen mit Teich- oder Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) ist zulässig.

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

- 1.8.1 Ausgleichsmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Flächen**
 (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 Die Maßnahmenfläche A wird als öffentliche Fläche und die Maßnahmenfläche B als private Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.
 Die Maßnahmenflächen A und B sind als extensive Obstwiesen herzurichten. Dazu sind hochstämmige, standortheimische Obstbäume in einem Abstand von 10 x 10 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 1.8.2 Anlage von Pflanzstreifen auf privaten Grundstücken**
 (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)
 In den Allgemeinen Wohngebieten sind 10 % der Grundstücksflächen mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Sofern Baugrundstücke von dem zeichnerisch festgesetzten Pflanzstreifen betroffen sind, so ist dieser auf die o.g. 10 % anzureichern.
 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)
 Fraxinus excelsior (Esche)
 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 Hartriegel)
 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)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

1.8.3 Durchführung der Maßnahmen

Die unter 1.8.1 (Maßnahmenfläche B) und 1.8.2 beschriebenen Pflanzungen sind durch die Bauherren spätestens 1 Jahr nach Beginn der jeweiligen Baumaßnahme auf gleichem Grundstück durchzuführen.
 Die unter 1.8.1 (Maßnahmenfläche A) beschriebene Maßnahme ist durch die Gemeinde oder den Erschließungsträger rechtzeitig durchzuführen, so dass sie zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Erschließungsanlagen (Fertigstraßenbau) abgeschlossen sind.

1.9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
 Die entsprechend gekennzeichnete Fläche ist mit Leitungsrechten zu Gunsten des Leitungsträgers zu belasten (Sicherung eines vorhandenen Eil-Erdkabels).

1.10 Außerkrafttreten des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 76

Mit Rechtskraft der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 76 „Hajen Süd“, tritt der Ursprungsbebauungsplan außer Kraft. Es erhalten die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 76 Rechtskraft.

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.76 „Hajen-Süd“, 1. Änderung.

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" und "Rot-Braun" zulässig, die weitestgehend den folgenden Farbtonen (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen:

2001	Rotorange	3004	Purpurrot
2002	Blutorange	3005	Weinrot
3000	Feuerrot	3009	Oxidrot
3002	Kaminrot	3011	Braunrot
3003	Rubinrot	3013	Tomatenrot

Für Solarelemente und Dachfenster sind andere Materialien und Farben zulässig. Engoblierte und glasierte Dachdeckungen sind ausgeschlossen.
 In Ergänzung vorstehender Festsetzung sind auch begrünte Dächer allgemein zulässig.

2.3 Dachaufbauten

Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf maximal 3/5 der Traufhöhe betragen. Der Abstand der Dachaufbauten zur Giebelwand muss mindestens 1,50 m betragen.
 Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Länge der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.

2.4 Einfriedungen

Bauliche Anlagen als Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,20 m sein.

2.4 Ausnahmen

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

2.5 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 gehandelt werden.

III. HINWEISE

3.1 Genehmigungspflicht gem. Nieders. Denkmalschutzgesetz

(§ 10 (1) Nr. 4 i.V.m. § 8 NDSchG)
 In der Planzeichnung ist außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ein Denkmal nachrichtlich dargestellt (Herrenstr. 8). Auf die Genehmigungspflicht von Maßnahmen an oder in der Umgebung von Denkmälern gem. o.g. Rechtsgrundlagen wird besonders hingewiesen.

3.2 Versorgungsleitungen

Innerhalb des Plangebietes verlaufen Versorgungsleitungen für Strom und Gas. Das gültige technische Regelwerk der DVGW (z.B. GW315 etc.) und das Merkheft für Baufachleute der VDEW sind im Bereich der dargestellten Leitungen zu beachten.

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 BauNVO)
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - II* Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) (siehe textl. Festsetzungen)
 - 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - P Privatstraße
- Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - unterirdisch
 - E elektrische Leitung
 - G Gasleitung
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Sonstige Planzeichen
 - Genre des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Maßlinie mit Maßzahl

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes
 (mit örtlichen Bauvorschriften)
 Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BauBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I Nr. 51 S. 2585) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 478), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Emmerthal diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.
 Emmerthal, den 04.02.2010
 ...gez. Grossmann...
 Bürgermeister

Planunterlagen
 Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
 Gemarkung: Hajen Flur: 5 Maßstab: 1 : 1000
 Die Verwertung richtet sich nach §5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 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 25.07.2006). 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.
 Behörde für Geoinformation
 Landentwicklung und Liegenschaften - Katasteramt Hameln -
 Hameln, den 01.02.2010
 ...gez. Dr. Elias...
 Vermessungsrat

Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emmerthal hat in seiner Sitzung am 23.09.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 -1. Änderung - beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.09.2009 öffentlich bekannt gemacht worden.
 Emmerthal, den 04.02.2010
 ...gez. Grossmann...
 Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emmerthal hat in seiner Sitzung am 23.09.2009 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr.76 -1. Änderung - und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 26.09.2009 öffentlich bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76 -1.Änderung - und der Begründung haben vom 06.10.2009 bis 06.11.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 Emmerthal, den 04.02.2010
 ...gez. Grossmann...
 Bürgermeister

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Emmerthal hat den Bebauungsplan Nr. 76 -1. Änderung - nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.12.2009 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Emmerthal, den 04.02.2010
 ...gez. Grossmann...
 Bürgermeister

Bekanntmachung
 Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 76 -1. Änderung - ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.02.2010 im Amtsblatt für den Landkreis Hameln-Pyrmont bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.02.2010 in Kraft getreten.
 Emmerthal, den 22.02.2010
 ...gez. Grossmann...
 Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
 Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 76 -1. Änderung - ist eine Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
 Emmerthal, den
 ...gez. Grossmann...
 Bürgermeister

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76 -1. Änderung - wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro Lauterbach
 ■ Stadtplanung ■ Landschaftsplanung
 ■ Schallschutz ■ Projektmanagement
 Zwerndorfer Str. 1
 31785 Hameln
 Tel.: 0515160 09 51-0 • Fax: 0515160 98 51-4
 Hameln, den 19.01.2010
 ...gez. Lauterbach...
 Planverfasser

GEMEINDE EMMERTHAL
OT. Hajen

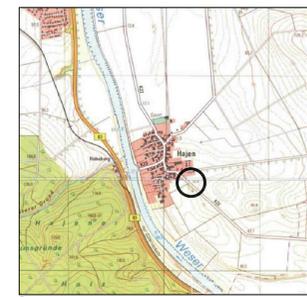


BEBAUUNGSPLAN Nr. 76

1. Änderung

"Hajen Süd"

Bebauungsplan der Innenentwicklung



© Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen, 2005, TK: 1 : 25.000