

Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Emmertal

Satzung über die Grenzen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils „Lüntorfer Straße Nord“, Ortsteil Lüntorf

Die vom Rat der Gemeinde Emmertal am 24. 06. 1996 beschlossene Satzung über die Grenzen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils „Lüntorfer Straße Nord“, Ortsteil Lüntorf, ist dem Landkreis Hameln-Pyrmont am 24. 07. 1996 gemäß § 22 Absatz 3 in Verbindung mit § 11 Absatz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) angezeigt worden. Der Landkreis Hameln-Pyrmont hat am 20. 10. 1996 erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Die Satzung lautet wie folgt:

Aufgrund des § 34 (4) Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 08. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466) in Verbindung mit § 4 (2 a) des Maßnahmenengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen G) in der Neufassung vom 28. 04. 1993 (BGBl. I S.

622) sowie § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22. 06. 1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. 12. 1991 (Nds. GVBl. S. 363 und 367) hat der Rat der Gemeinde Emmertal in seiner Sitzung am 24. 06. 1996 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist aus dem beiliegenden Auszug des Flächennutzungsplanes (Anlage 1) sowie aus dem beiliegenden Lageplan (Anlage 2) ersichtlich. Die o.g. Pläne sind Bestandteil dieser Satzung. Die betroffenen Grundstücke liegen in der Gemarkung Lüntorf.

§ 2 Gegenstand der Satzung

(1) Die im Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücksflächen bilden einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 (4) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 4 (2 a) BauGB-MaßnahmenG.

(2) Für die im beiliegenden Lageplan (Anlage 2) als „ländliches Wohngebiet“ gekennzeichneten Grundstücksflächen werden gemäß § 4 (2 a) Nr. 3 BauGB-MaßnahmenG die zulässigen Nutzungsarten festgesetzt:

Zulässig sind ausschließlich

- Wohngebäude, mit einem Vollgeschoß und einer maximalen Grundfläche von 150 m²
- Untergeordnete Nebenanlage i. S. von § 14 BauNVO sowie erforderliche Garagen mit insgesamt 60 m² Grundfläche je Grundstück
- Nicht überdachte Stellplätze i. S. von § 12 BauNVO sowie Zufahrten sind so anzulegen, daß eine Versickerung von Niederschlagswasser gewährleistet ist.

(3) Die Grundstücksgrößen müssen mindestens 700 m² betragen.

(4) Die der freien Landschaft zugewandten Grundstücksteilflächen sind in einer Tiefe von 5,0 m mit Pflanzungen aus Landschaftsgehölzen standortheimischer Arten (90 % Sträucher, 10 % Bäume 2. Ordnung) zu versehen. Zusätzlich sind je Grundstück 2 weitere standortheimische Bäume außerhalb der o. g. Pflanzfläche zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist entsprechender Ersatz zu pflanzen.

(5) Die in den westlichen Bereichen der Flurstücke 50, 51, 163 und 164 vorhandenen Baum-/Gehölzbestände sind zu erhalten (siehe auch Anlage 2, private Grünflächen). Bei Abgang ist entsprechender Ersatz zu pflanzen.

(6) Die in Anlage 4 als Auszug beiliegende „Landschaftspflegerische Bestands- und Konfliktbewertung/ Ausgleichsmaßnahmen zur Abrundungssatzung „Lüntorfer Straße-Nord“, bearbeitet vom Freien Garten- und Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. F. Wolff, Hameln, ist Bestandteil dieser Satzung. Die Aussagen dieses Fachbeitrages sind zu beachten.

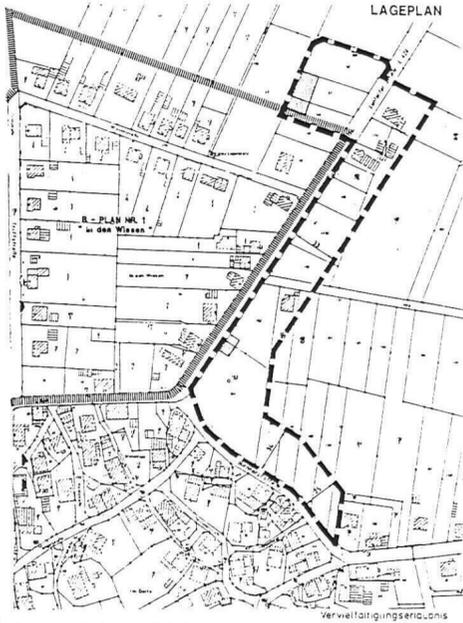
§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover in Kraft.

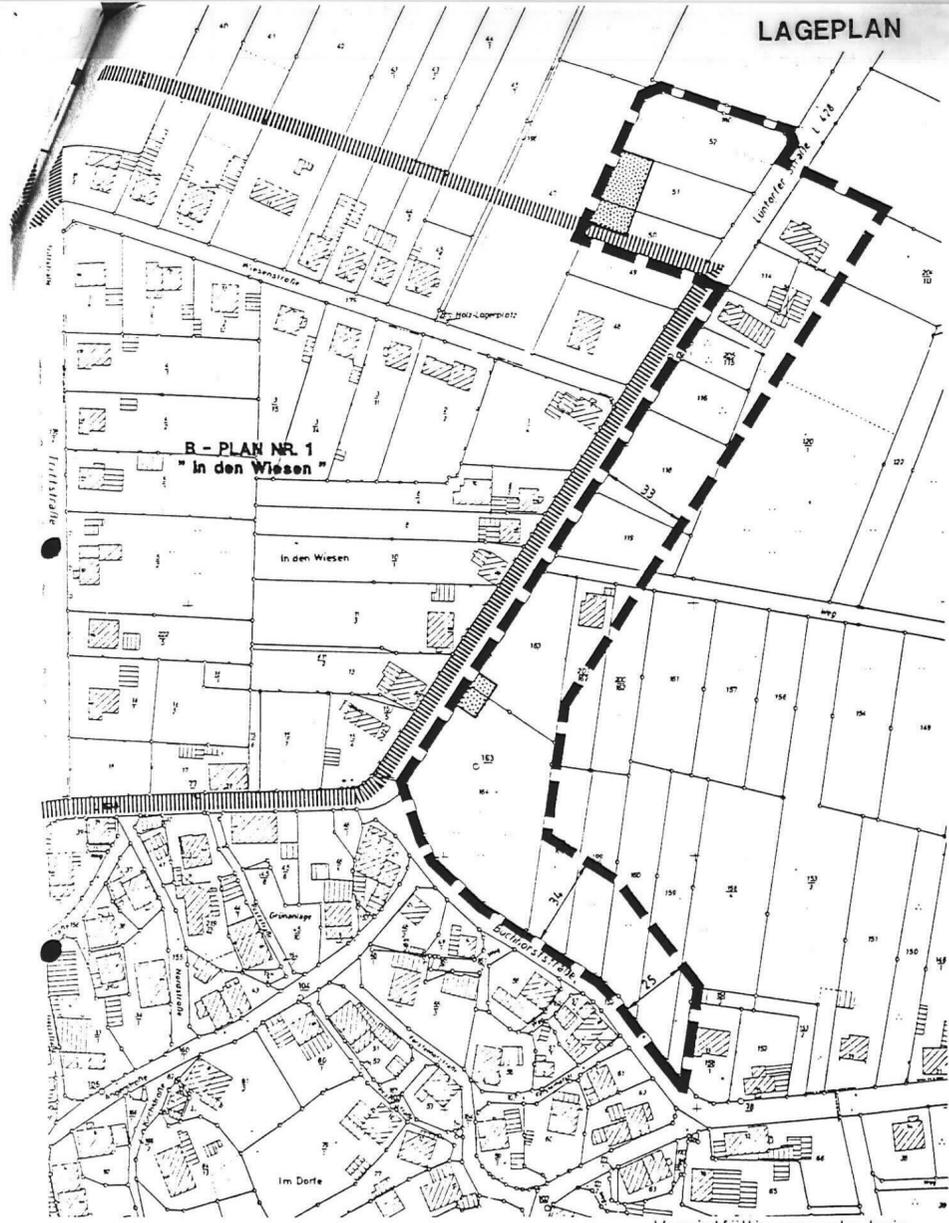
Emmertal, den 27. 06. 1996

Heißmeyer
Bürgermeister
Jark
Gemeindedirektor

1082



Auszug aus der Liegenschaftskarte
Gemarkung Lüntorf
Flur: 2
Emmertal, den 29. 10. 1996
Gemeinde Emmertal
Der Gemeindedirektor



Auszug aus der Liegenschaftskarte:
Gemarkung: Lüntorf
Flur: 2

Vervielfältigungserlaubnis
erteilt durch VI 1219/94
Maßstab 1:2000 (Verkleinerung)
Hameln, den 08.03.94
Katasteramt
Im Auftrage:



Eine Gewähr für die Richtigkeit wird nur für urchriftlich beglaubigte Ausfertigungen übernommen.

Handwritten signature



BEGRÜNDUNG

Die Satzung über die Grenzen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils „Lüntorfer Straße Nord“ wird mit dem Ziel aufgestellt, im nördlichen Bereich des Ortsteils Lüntorf eine maßvolle städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Um dabei gewisse städtebauliche sowie landschaftspflegerische Zielsetzungen umsetzen zu können, sind in die Satzung einige planerische Festsetzungen aufgenommen worden. Diese sollen zum Einen einer aufgelockerten, an die vorh. Bebauung angepasste Bauweise sicherstellen. Zum Anderen wird durch geeignete Festsetzungen der Eingriffsregelung nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 7 ff Nieders. Naturschutzgesetz Rechnung getragen.

Um die landschaftspflegerischen Belange in ausreichendem Maße berücksichtigen zu können, ist die in Anlage 4 als Auszug beiliegende Landschaftspflegerische Bestands- und Konfliktbewertung / Ausgleichsmaßnahmen ausgearbeitet worden. Hierin sind die sinnvollen und notwendigen Vermeidungs-, Minimierungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen fachgerecht dargelegt. Aus dem vorgenannten Fachbeitrag sind geeignete Festsetzungen entwickelt worden, welche einen weitgehenden Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe ermöglicht. Zur vollständigen Kompensation der Eingriffe wäre gemäß Anlage 4 eine weitere, externe Fläche von 1.350 m² erforderlich.

Bei der Ermittlung dieser Kompensationsfläche wurde von Grundstücksgrößen von 700 m² ausgegangen. Bei den örtlichen Grundstückstiefen sowie den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen sind jedoch Grundstücksgrößen um 900 m² realistisch. Hieraus ergibt sich eine Reduzierung der Anzahl bebaubarer Grundstücke von 20 auf 15, woraus sich wiederum eine verminderte Bodenversiegelung errechnet. Des Weiteren wird die durch Nebenanlagen oder Garagen versiegelbare Fläche von 100 m² auf 60 m² je Grundstück reduziert. Für Stellplätze und Grundstückszufahrten wird ergänzend festgesetzt, daß diese wasserdurchlässig herzustellen sind.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Sachverhalte würde ein Kompensationsdefizit von 795 m² verbleiben.

Nach eingehenden Beratungen hat die Gemeinde Emmertal im Rahmen der Abwägung entschieden, daß die empfohlene externe Kompensationsfläche nicht bereitgestellt wird, da der Gemeinde eine entsprechende Fläche im betroffenen Bereich nicht zur Verfügung steht.

Aufgrund des in Lüntorf zu verzeichnenden dringenden Wohnbedarfs, welcher sich insbesondere aufgrund der günstigen Lagebeziehungen zu Bad Pyrmont und zu Hameln ergibt, ordnet die Gemeinde im vorliegenden Fall der Bereitstellung von Wohnbauland eine höhere Priorität zu als einer vollständigen Kompensation der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Es werden jedoch weitere Pflanzungen auf den Grundstücken wie folgt festgelegt:
Verbreiterung des Pflanzstreifens von 4 m auf 5 m (entspricht = 350 m² Pflanzfläche zusätzlich) sowie Pflanzung zweier zusätzlicher Bäume je Grundstück (ca. 15 Grundstücke x 2 x 10 m² Pflanzfläche = 300 m² zusätzlich).



Das Kompensationsdefizit verringert sich somit auf 145 m² und wird als unbedeutend eingestuft, so daß keine weiteren Maßnahmen notwendig erscheinen.

Im einzelnen sind folgende Festsetzungen in die Satzung aufgenommen worden:

Für das Satzungsgebiet sind lediglich Wohngebäude mit einem Vollgeschoß und einer max. Grundfläche von 150 m² zulässig. Außerdem sind untergeordnete Nebenanlagen sowie erforderliche Garagen mit insgesamt max. 60 m² Grundfläche je Grundstück möglich. Für Stellplätze und Zufahrten ist außerdem festgesetzt, daß diese nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig sind. Diese Festsetzungen werden getroffen, um eine an den vorh. Bestand angepasste Bauweise festzuschreiben und überdimensionierte Baukörper sowie übermäßige Flächenversiegelungen zu vermeiden.

Aus den oben genannten Gründen sind außerdem die Grundstücksgrößen auf mind. 700 m² festgeschrieben, da nur unter Berücksichtigung der Grundstücksgrößen die tatsächliche Versiegelung des Satzungsgebietes begrenzt werden kann.

Zur Einbindung der neu entstehenden Bebauung in die freie Landschaft sowie zum Ausgleich der durch die Bebauungen stattfindenden Eingriffe sind Pflanzungen aus standortheimischen Landschaftsgehölzen festgesetzt.

Die im nordwestlichen Satzungsgebiet vorh. Bäume und Gehölzer sind zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Diese Festsetzung wurde getroffen, um eine Minimierung der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild zu erzielen.