

**Planzeichnung (M 1:1000)**



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

**Planzeichenerklärung**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

- GE** Gewerbegebiete siehe textliche Festsetzungen 1.1.1 bis 1.1.3 § 8 BauNVO
- 0,8** Grundflächenzahl § 19 BauNVO
- OK 82mNN** Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über NN siehe textliche Festsetzungen 1.2.1 und 1.2.2 § 20 BauNVO

**2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- Baugrenze** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
- a** abweichende Bauweise siehe textliche Festsetzung 1.3 § 22 (4) BauNVO

**3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** siehe textliche Festsetzungen 1.5.1 und 1.5.2 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**4. Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans** § 9 Abs. 7 BauGB
- Maßlinie**

**Textliche Festsetzungen**

**Rechtsgrundlagen**

- Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013, S. 1548)
  - 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), zuletzt geändert das Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I Nr. 39, S. 1509)

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1.1 Art der baulichen Nutzung**

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB))
- 1.1.1** Im Gewerbegebiet (GE) werden die folgenden gem. § 8 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen in Anwendung des § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen:
- Einzelhandelsbetriebe
  - Tankstellen
- 1.1.2** Im Gewerbegebiet (GE) werden die folgenden gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Anwendung des § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
  - Vergnügungsstätten
- 1.1.3** Im Gewerbegebiet (GE) wird die folgende, gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung in Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zugelassen:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**

- (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
- 1.2.1** Bauliche Anlagen dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen (Höchstmaß) nicht überschreiten. Sie gelten für die jeweils obersten Gebäudekanten (First, Attika) und auch für Werbeanlagen.
- 1.2.2** Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen unter 1.2.1 sind gem. § 16 (6) BauNVO möglich, wenn diese aus betriebstechnischen Notwendigkeiten erfolgen und die Summe solcher baulicher Anlagen in ihrem Flächenverhältnis zu den Baukörpern maximal 10 % beträgt.

**1.3 Bauweise**

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
- Gem. § 22 (4) BauNVO wird im Gewerbegebiet 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.

**1.4 Maßnahmen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser**

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)
- Für die versiegelten Flächen ist die Gesamtableitungs- und Abflussmenge des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers auf das natürliche Maß von ca. 10 l/s\*ha zu beschränken und ein Nachweis der Rückhaltung (Mindestgröße 50 l/m2 abflusswirksame Fläche) entsprechend dem natürlichen Abfluss zu führen. Auf die Drosselung des Abflusses kann verzichtet werden, wenn die o.g. Beschränkung der Ableitmenge nachweislich durch Versickerung des Niederschlagswassers erreicht wird.

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

- 1.5.1 Anlage einer Randbepflanzung und einer Streuobstwiese auf privatem Grundstück**
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist an ihren westlichen und südlichen Grenzen mit einer 3-reihigen Landschaftsgehölzpflanzung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Eine Unterbrechung der Landschaftsgehölzpflanzung ist in einer maximalen Breite von 3 m zulässig, wenn dieses aus Gründen der Bewirtschaftbarkeit erforderlich ist.
- Gehölzqualität der Sträucher: 60 - 100 cm Höhe, 2 x verpflanzt, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m

- Sträucher**
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
  - Corylus avellana (Wald-Hasel)
  - Crataegus monogyna (Weißdorn)
  - Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
  - Lonicera xylosteum (Gew. Heckenkirsche)
  - Prunus spinosa (Schlehe)
  - Rosa canina (Hunds-Rose)
  - Salix caprea (Sal-Weide)
  - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
  - Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

**Pflege:** Die Pflanzungen sind in ihrem Habitus dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die nicht für die Landschaftsgehölzpflanzung vorgesehene Fläche ist als extensive Obstwiese herzurichten. Es sind hochstämmige, standortheimische Obstbäume wie folgt zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen:

Pflanzverband von ca. 10 x 10 m

Eine Liste geeigneter Obstbaumsorten ist dem Umweltbericht beigelegt.

**Pflege:**

Die Obstbaumwiese ist extensiv zu pflegen (d.h. 1-2 malige Mahd pro Jahr, nicht vor Mitte Juni, mit Entfernen des Mähgutes).

Die Obstbäume sind ihrem Habitus gemäß fachgerecht zu beschneiden.

Die Pflanzung der Obstbäume und Landschaftsgehölze ist in der Zeit der Vegetationsruhe (November bis März) durchzuführen und abzuschließen.

**II. Hinweise**

**2.1 Potentielle Hochwassergefährdung**

Der Geltungsbereich befindet sich aus geologischer Sicht in einem potenziell hochwassergefährdeten Gebiet, das z.T. außerhalb der Grenzen eines Jahreshochwassers (HQ100) liegt. Falls bei Extremereignissen die vorhandenen Schutzmaßnahmen (z.B. Dämme, Deiche) versagen sollten, kann dieses Gebiet von Überschwemmungen betroffen sein.

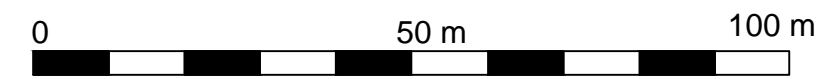
**2.2 Denkmalschutz**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**2.3 Landwirtschaft**

Es wird darauf hingewiesen, dass es im Bereich des Gehrkuhlenweges während der Erntezeit zu landwirtschaftlich spezifischen Behinderungen und Lärmbelastungen kommen kann. Diese werden durch die Zwischenlagerung von Abfuhrgut und den Abtransport durch schwere Erntefahrzeuge hervorgerufen. Sie können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Die möglichen Behinderungen und Lärmbelastungen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und von den Anliegern zu tolerieren.

**Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes**



**Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Nr. 53 S. 1748), in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Emmerthal diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Emmerthal, den 01.03.2016

Siegel

gez. Grossmann  
Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emmerthal hat in seiner Sitzung am **14.07.2015** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **16.07.2015** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Emmerthal, den 01.03.2016

Siegel

gez. Grossmann  
Bürgermeister

**Bekanntmachung**

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **02.03.2016** ortsüblich durch Veröffentlichung im Internet unter [www.emmerthal.de](http://www.emmerthal.de) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am **02.03.2016** in Kraft getreten.

Emmerthal, den 09.03.2016

Siegel

gez. Grossmann  
Bürgermeister

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000  
Gemarkung: Hagenohsen Flur: 1  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© 2015



Herausgeber: LGLN Hameln

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.05.2015). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Springe, den 26.02.2016

**FLEBBE - BÄLKE VERMESSUNG**

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
Bahnhofstr. 30 Tel. 05041-94420  
31814 Springe

gez. Balke  
Öffentlich best. Vermessungsingenieur

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emmerthal hat in seiner Sitzung am **12.10.2015** dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am **24.10.2015** ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **02.11.2015** bis **02.12.2015** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Emmerthal, den 01.03.2016

Siegel

gez. Grossmann  
Bürgermeister

**Verletzung der Vorschriften**

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Emmerthal, den .....

Siegel

gez. Grossmann  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Emmerthal hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **11.02.2015** als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Emmerthal, den 01.03.2016

Siegel

gez. Grossmann  
Bürgermeister

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

**Planungsbüro Lauterbach**

- Stadtplanung
- Landschaftsplanung
- Schallschutz
- Projektmanagement

Ziesenisstraße 1  
31785 Hameln  
Tel.: 05151609857-0 • Fax.: 05151609857-4

Hameln, den 25.02.2016

Siegel

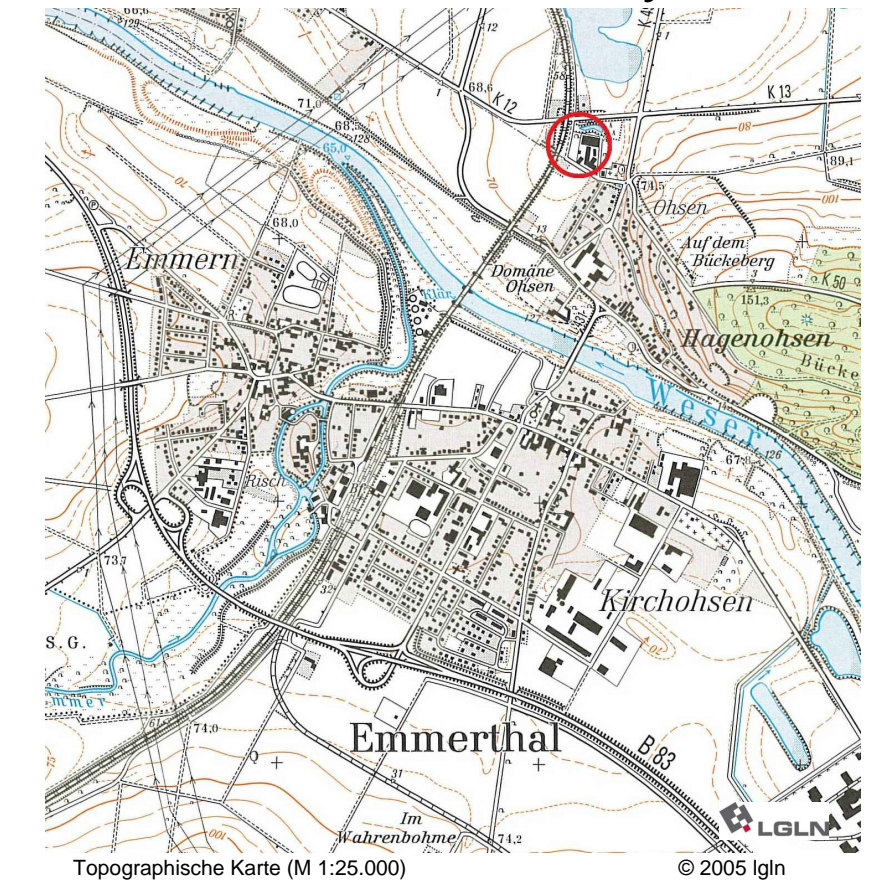
gez. Lauterbach  
Planverfasser

**BEBAUUNGSPLAN NR. 88 "Gehrkuhlenweg"**

Gemeinde Emmerthal  
OT Hagenohsen



**Landkreis Hameln-Pyrmont**



**ABSCHRIFT**