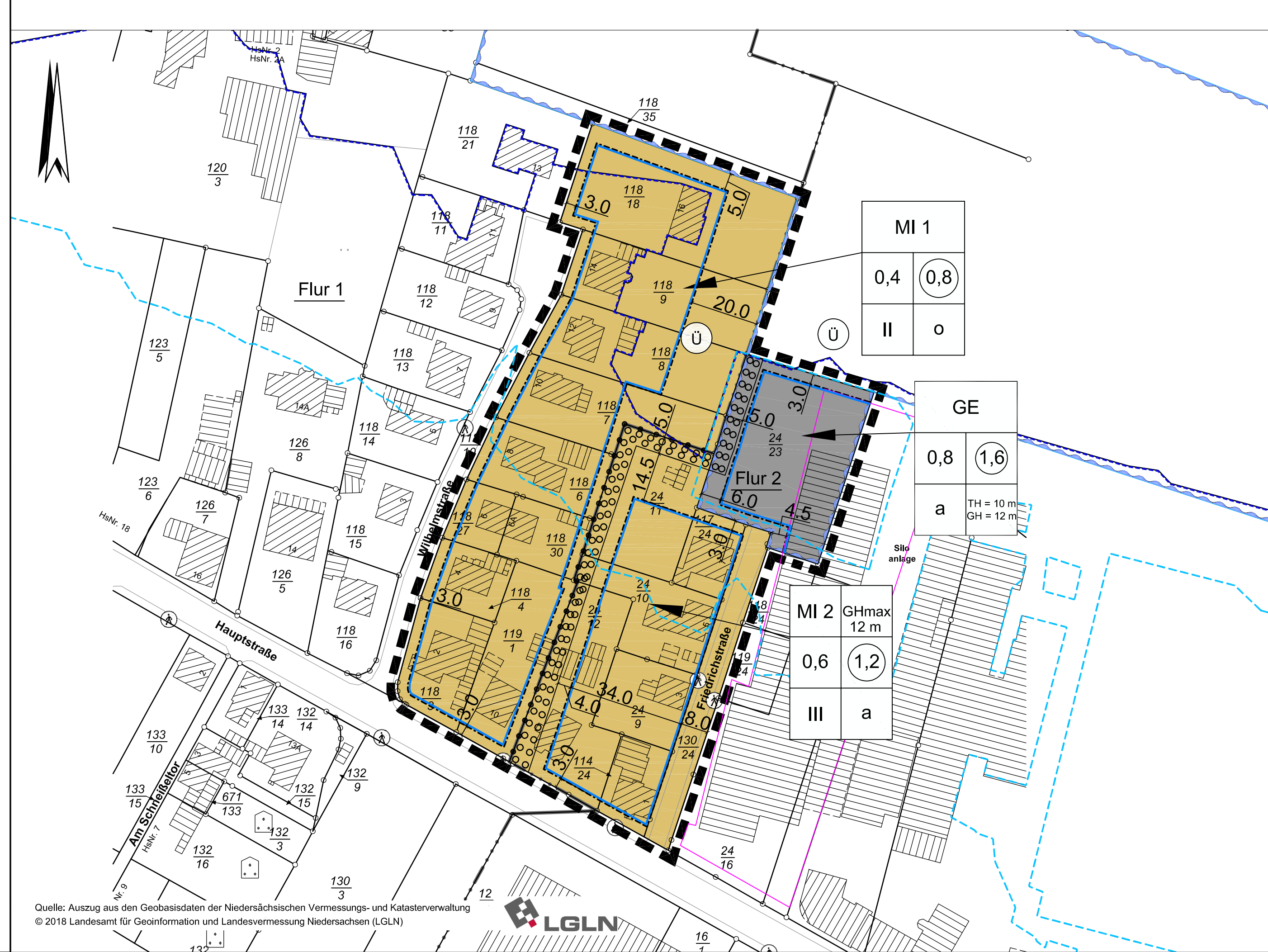


**Planzeichnung (M 1:1000)**



**Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes**

<p><b>Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes</b></p> <p>Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der §§ 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds.GVBl. Nr. 5, S. 46) i.V.m. §§ 10, 11 und 51 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) vom 23.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), jeweils 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.</p> <p>Emmerthal, den .....</p> <p>..... Bürgermeister</p>	<p><b>Aufstellungsbeschluss</b></p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emmerthal hat in seiner Sitzung am 30.08.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Emmerthal, den .....</p> <p>..... Bürgermeister</p>	<p><b>Bekanntmachung</b></p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich durch Veröffentlichung im Internet unter www.emmerthal.de bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.</p> <p>Emmerthal, den .....</p> <p>..... Bürgermeister</p>
<p><b>Planunterlage</b></p> <p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 Gemarkung: Kirchhosen Flur: 1</p> <p>Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung</p> <p>© 2018 LGLN Landkreis für Geo-Information und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln/Hannover</p> <p>Herausgeber: Katasteramt Hameln</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 02.03.2018). 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.</p> <p>Springe, den .....</p> <p>..... Bürgermeister</p>	<p><b>Öffentliche Auslegung</b></p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emmerthal hat in seiner Sitzung am 14.05.2019 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 24.08.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02.09.2019 bis 02.10.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Emmerthal, den .....</p> <p>..... Bürgermeister</p>	<p><b>Verletzung der Vorschriften</b></p> <p>Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans ist eine Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Emmerthal, den .....</p> <p>..... Bürgermeister</p>
<p><b>Satzungsbeschluss</b></p> <p>Der Rat der Gemeinde Emmerthal hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.07.2020 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Emmerthal, den .....</p> <p>..... Bürgermeister</p>	<p><b>Planverfasser</b></p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:</p> <p><b>Planungsbüro Lauterbach</b>            ■ Stadtplanung ■ Landschaftsplanung          ■ Schallschutz ■ Projektmanagement          Ziesenisstraße 1          31780 Hameln          Tel.: 0515100905-0 • Fax: 0515100905-4</p> <p>Hameln, den .....</p> <p>..... Planverfasser</p>	

**Textliche Festsetzungen**

**Rechtsgrundlagen**

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1057)

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 6 BauNV)

1.1.1 Innerhalb der Mischgebiete (MI 1 und MI 2) sind die folgenden, gemäß § 6 (2) BauNV allgemein zulässigen Nutzungen in Anwendung des § 1 (5) BauNV ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

1.1.2 Im Gewerbegebiet (GE) sind die folgenden, gemäß § 8 (2) BauNV allgemein zulässigen Nutzungen in Anwendung des § 1 (5) und (9) BauNV ausgeschlossen:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen.

1.1.3 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 und im GE wird die gemäß § 6 (3) BauNV bzw. § 8 (3) BauNV ausnahmsweise zulässige Nutzung durch Vergnügungstätten in Anwendung des § 1 (6) BauNV ausgeschlossen.

1.1.4 Im Mischgebiet MI 2 und im GE sind Wohngebäude in Anwendung des § 1 (5) BauNV grundsätzlich nicht zulässig. Wohngebäude und Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden.

**1.2 Gebäudehöhen**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNV)

1.2.1 Im Bereich des Mischgebietes MI 2 und im GE müssen die Traufhöhen (TH) bzw. Gebäudehöhen (GH) die in der Planzeichnung angegebenen Maße über Bezugsebene einhalten (Höchstmaße). Bezugsebene i.S. dieser Festsetzungen ist die Oberkante der zur Erschließung des jeweiligen Grundstückes notwendigen Verkehrsfläche auf Höhe der Gebäudemitte (bei Eckgrundstücken Haupterschließungsseite), gemessen an der Straßengrenze des Grundstückes. 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.

1.2.2 Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen unter Pkt. 1.2.1 sind gemäß § 16 (6) BauNV möglich, wenn diese aus betriebstechnischen Notwendigkeiten erfolgen und die Summe solcher baulicher Anlagen in ihrem Flächenverhältnis zu den Baukörpern maximal 10 % beträgt.

**1.3 Überschreitung der Grundflächenzahl**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNV)

1.3.1 Auf Grundstücken, die ohne Hochbauten lediglich der internen Erschließung von Baugrundstücken dienen, darf gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNV die festgesetzte Grundflächenzahl durch Zuwegungen und Zufahrten bis zu einer Grundfläche von 1,0 überschritten werden.

1.3.2 Im GE sind bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche die Flächen der Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten, der Hallen- bzw. -umfahrungen sowie der Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNV nicht mitzurechnen.

**1.4 Flächenbezogene Schalleistungspegel**

(§ 1 (4) BauNV)

1.4.1 Im Gewerbegebiet sind flächenbezogene Schalleistungspegel in dB (A) m<sup>2</sup> als Höchstgrenzen festgesetzt (siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung). Als Zeitbereiche werden festgesetzt:

- Tag (T): 06.00 - 22.00 Uhr
- Nacht (N): 22.00 - 06.00 Uhr

1.4.2 Die flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) wurden auf der Grundlage der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ bestimmt. Es handelt sich hier um immisionswirksame Schalleistungspegel. Der „wahre“ Schalleistungspegel als Summe aller Einzelgeräuschquellen kann um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie um das Abschirmmaß DLZ (sekundäre Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Anlage oder auf dem Ausbreitungsweg) größer sein.

1.4.3 Im Gewerbegebiet dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die in der Summe die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten. Eine Umschichtung der vorgenannten Emissionsschallpegel ist im Rahmen der betrachteten Immissionsituation jedoch zulässig. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.

1.4.4 Im Einzelfall kann beim Einsatz von schallpegelmindernden Hindernissen auf dem Schallausbreitungsweg der flächenbezogene Schalleistungspegel erhöht werden. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.

**1.5 Bauweise**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Gem. § 22 (4) BauNV wird im Mischgebiet MI 2 und im GE 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.

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

1.6.1 Anlage einer Landschaftgehölzpflanzung (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die im westlichen und nördlichen Randbereich des Mischgebietes MI 2 und im westlichen Randbereich des GE festgesetzten Pflanzflächen sind mit Landschaftgehölzpflanzen der nachfolgenden Arten zu versehen und dauerhaft zu erhalten.

Verwendung von 90 % Sträuchern, sowie 10 % Bäumen 2. Ordnung

**Auswahlliste:**

<b>Bäume:</b>	
Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
<b>Sträucher:</b>	
Cornus sanguinea	(Roter Haintriegel)
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)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)
Pflanze: die Pflanzungen sind in ihrem Habitus dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.	
Pflanzqualität: Bäume als Heister, 2 xv, 200-250 cm hoch	
Sträucher 60 / 100 cm hoch	
Pflanzverband: 1,50 m x 1,50 m Sträucher in Gruppen, d. h. mindestens 3-5 Gehölze je Art	

**1.6.2 Durchführung der Maßnahmen**

Die unter 1.6.1 festgesetzte Maßnahme ist durch den Bauherrn spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahme(n) durchzuführen.

**1.7 Außerkräften von Bereichen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes**

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 72 „Hauptstraße/ Friedrichstraße/ Wilhelmstraße“ - 2. Änderung - tritt die Teilfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 72 „Hauptstraße/ Friedrichstraße/ Wilhelmstraße“ und die rechtsverbindliche 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Hauptstraße/ Friedrichstraße/ Wilhelmstraße“ in dem neu überplanten Bereich außer Kraft. Hier erhalten die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Rechtskraft.

**II. HINWEISE**

**2.1 Altlasten**

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Altlasten oder Hinweise auf Altlasten entdeckt werden, so sind diese umgehend der zuständigen Behörde anzuzeigen.

**2.2 Kampfmittelbeseitigung**

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover - zu benachrichtigen.

**2.3 Denkmalschutz**

Denkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler oder Hinweise auf Bodendenkmäler gefunden werden, so sind diese gemäß § 14 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) der Gemeinde Emmerthal oder einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Das Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind für Werktage in unverändertem Zustand zu belassen und vor Fremdeinwirkung zu schützen.

**2.4 Landwirtschaftliche Immissionen**

Es wird darauf hingewiesen, dass es zu landwirtschaftlich spezifischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stauben kommen kann. Diese werden durch den landwirtschaftlichen Verkehr sowie durch die Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen hervorgerufen. Sie können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten (z.B. Mähdrusch, Bodenbearbeitung). Die Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und von den Anwohnern zu tolerieren.

**2.5 Heilquellenschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 72 - 2. Änderung - befindet sich in der Heilquellenschutzgebietszone V gemäß Verordnung über die Festsetzungen eines Quellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen in Bad Pyrmont (Nds. MBl. Nr. 25 vom 11.07.1967, S. 661 ff.). Dabei handelt es sich um eine quantitative Schutzzone. Diese ist bei konkreten Bauvorhaben zu beachten.

**2.6 Hochwassergefährdung**

Der Geltungsbereich liegt in einem hochwassergefährdeten Gebiet:

- Das Gewerbegebiet (GE) im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich innerhalb eines im Jahr 2000 laut Überschwemmungsgebietsverordnung Niedersachsen festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Weser.
- Das im Jahr 2012 vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Weser betrifft Mischgebietsflächen (MI 1) innerhalb des nordwestlichen Teils des Geltungsbereiches. Gemäß § 78 (8) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gelten für die in Kartenform dargestellten und vorläufig gesicherten Gebiete die gleichen Grundsätze wie für gesicherte Gebiete.

Auf die einschränkenden Bestimmungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) "Bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete" wird hingewiesen.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist nach § 78 Abs. 4 WHG die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen untersagt. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont kann als zuständige Behörde die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben:

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitlich ausgeglichen wird,
- den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- Hochwasserangepasst ausgeführt wird oder die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Für die Herstellung einer baulichen Anlage in einem Überschwemmungsgebiet ist in jedem Fall eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 78 Abs. 5 WHG erforderlich.

**2.7 Maßnahmen zum Artenschutz**

Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Bauflächerrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Abschleiben von Oberboden, Abriss von Gebäuden etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung des Eintretens von Vorbestandsbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden soll, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen und/oder betroffenen Gehölzen/Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Gemeinde ist hierüber im Vorfeld zu informieren. Sollten die Ergebnisse der vorgenannten Prüfung ergeben, dass Verbote gemäß § 44 BNatSchG berührt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont hinzuzuziehen.

Weiter ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen und/oder dem Abriss von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen vorhanden sind, die zum Fällungs- bzw. Rodungszeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen Tierarten dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde ist hinzuzuziehen. Ggf. werden vorzuziehende Ausgleichsmaßnahmen, Ersatzmaßnahmen oder Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

**2.8 Kompensation**

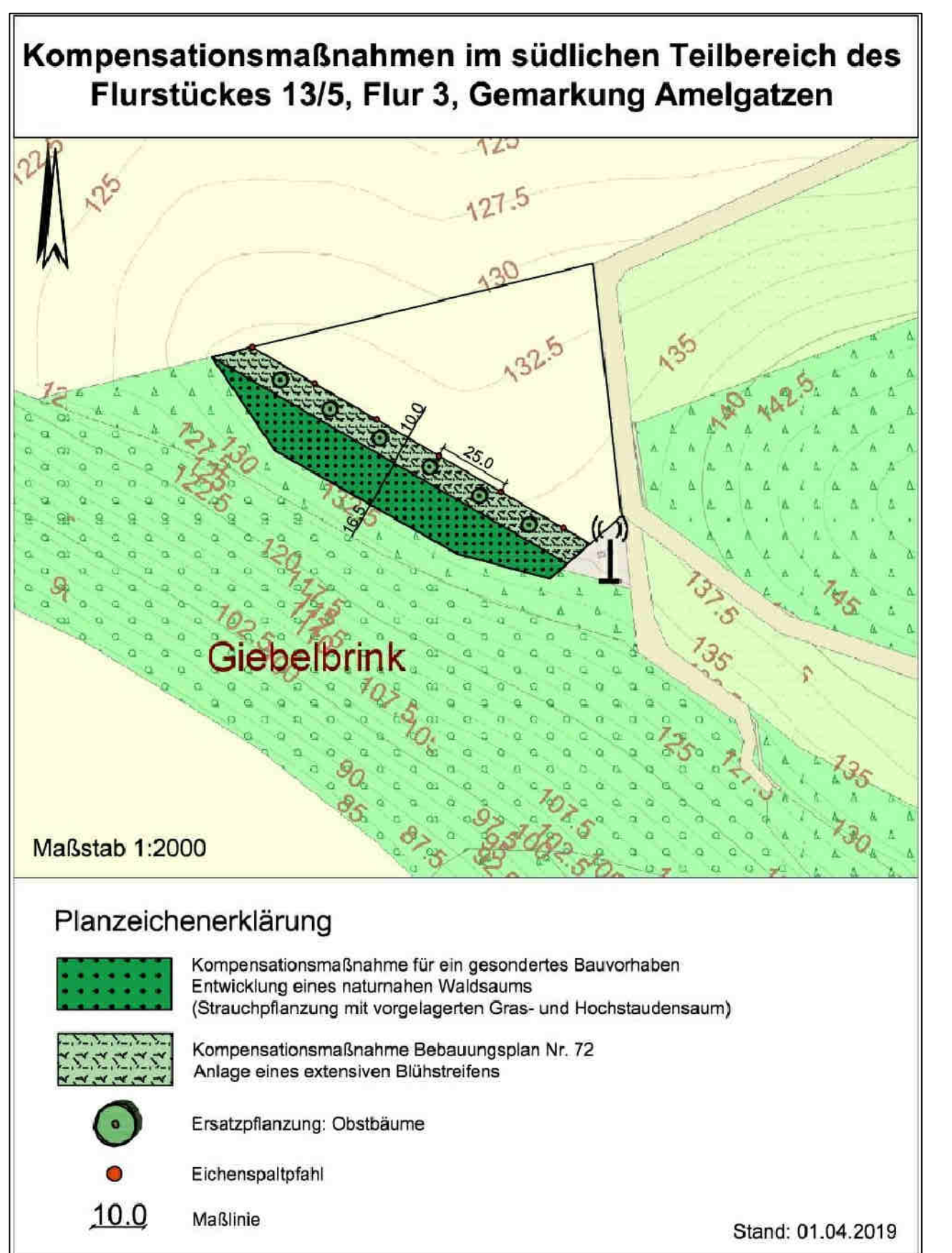
Die im Zuge des Planvorhabens erforderliche Kompensation soll teilweise durch die Umsetzung von Maßnahmen auf externen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Die externen Kompensationsmaßnahmen sollen auf dem Flurstück 13/5, Flur 3, Gemarkung Amelgatzen südöstlich der Ortslage Amelgatzen realisiert werden.

Das o.g. Flurstück befindet sich im Naturpark „Weserbergländ“ und im Landschaftsschutzgebiet „Emmerthal“. Des Weiteren wird der Bereich in den Umweltkarten Niedersachsen mit einem wertvollen Bereich für Brutvögel 2010 (ergänzt 2013) überlagert. Die Fläche wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Der südliche Randbereich des betroffenen Flurstückes liegt derzeit brach. Direkt angrenzend befindet sich der Giebelbrink, eine Waldfläche, die sich überwiegend als Laubwald (Eiche, Buche, Ahorn) darstellt.

Direkt angrenzend an die Waldfläche ist bereits eine Kompensationsmaßnahme für ein gesondertes Bauvorhaben geplant. Hier soll auf einem langgestreckten, bis zu rd. 17 m breiten Streifen die Entwicklung eines naturnahen Waldsaums erfolgen. Dafür ist eine 2 - 5 reihige Bepflanzung mit Sträuchern (Pflanzenabstand 1,5 x 1,5 m) vorgesehen. In Kombination mit einem breiten vorgelegerten Gras- und Hochstaudensaum wird ein gestaffelter Übergang zu den dahinter liegenden Waldflächen initiiert und die Voraussetzungen für eine artreiche Biotopentwicklung geschaffen.

Angepasst an diese bereits geplante Kompensationsmaßnahme soll ergänzend auf einen rd. 10 m breiten Streifen ein extensiver Blühstreifen entwickelt werden. Zusätzlich sind auf diesem Streifen 6 Obstbäume in einem Abstand von etwa 20 m zu pflanzen, um die im Plangebiet des Bebauungsplanes entfallenden Bäume zu ersetzen.

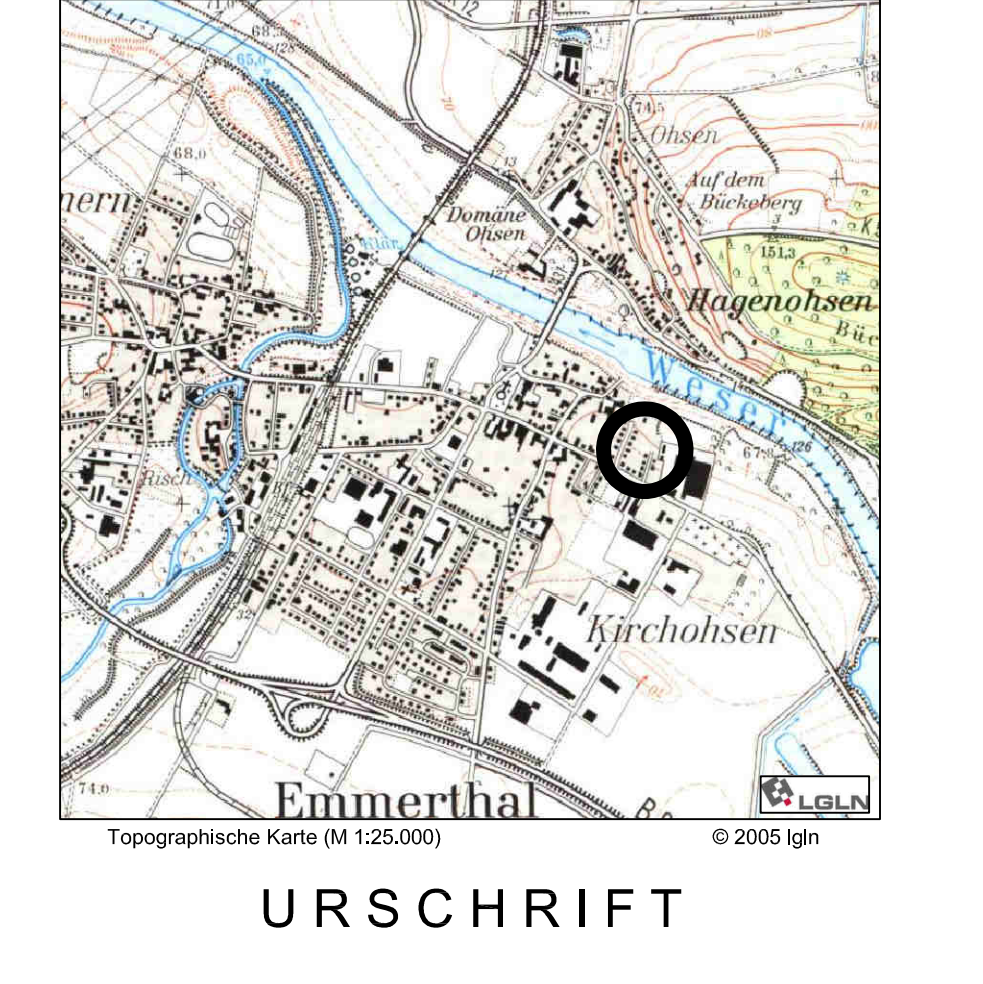
Die konkreten Maßnahmen werden im Umweltbericht ausführlich beschrieben. Die Umsetzung der Maßnahmen ist über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.



**Planzeichenerklärung**

<b>1. Art und Maß der baulichen Nutzung</b>		
MI	Mischgebiet	§ 4 BauNV
GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNV
0,6	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19 BauNV
	Geschossflächenzahl als Höchstmaß	§ 20 BauNV
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNV
GHmax	maximale Gebäudehöhe	
TH	Traufhöhe	
GH	Gebäudehöhe	
<b>2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>		
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNV
a	abweichende Bauweise	
o	offene Bauweise	
<b>3. Wasserflächen</b>		
	Überschwemmungsgebiet (aus dem Jahr 2000)	
	vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet (aus dem Jahr 2012)	
<b>4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>		
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
<b>5. Sonstige Planzeichen</b>		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen hier: Abgrenzung zwischen Maßen der baulichen Nutzung	
	Maßlinie	
<b>6. Nachrichtliche Übernahmen</b>		
	Überschwemmungsgebiet Weser HQ=2000m	

**BEBAUUNGSPLAN NR. 72  
"Hauptstraße/ Friedrichstraße/  
Wilhelmstraße"  
- 2. Änderung -**



URSCHRIFT