

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Maßgebliche Fassung der Bauutzungsverordnung
 Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 68 ist die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), maßgeblich.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 (3) Bauutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig. Diese Festsetzung betrifft:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nur um bis zu 25 vom Hundert überschritten werden.

1.3 Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude
 (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 In den Allgemeinen Wohngebieten sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig. Eine Doppelhaushälfte zählt dabei als 1 Wohngebäude im Sinne dieser Festsetzung.

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
 Auf den an die Planstraße "A" angrenzenden nicht überbaubaren Flächen sind bis zu einem Abstand von 3,00 m Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 Bauutzungsverordnung ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Einfriedlungen.

1.5 Sockel- und Traufhöhen der Gebäude
 (§ 9 (2) BauGB)
 1.5.1 Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
 1.5.2 Die Traufhöhen dürfen 4,50 m über Bezugsebene nicht überschreiten.

1.5.3 Bezugsebene I. S. dieser Festsetzung ist die Oberkante der zur Erschließung des jeweiligen Grundstückes notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen auf Höhe der Gebäudemitte, gemessen an der Straßengrenze des Grundstückes.
 Für die Sockelhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss maßgebend. Traufhöhe ist die Schritthöhe der Dachhaut mit der Außenwand an den Traufseiten.
 1.5.4 Verändert sich die Geländeoberfläche von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so ist die Bezugsebene entsprechend um diese Höhenänderung zu verändern. Dabei ist am Gebäude die Höhe der gewachsenen Geländeoberfläche an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite in der Mitte maßgebend.

1.6 Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und die Regelung des Wasserabflusses
 (§ 9 (1) Nr. 14, 16 und 20 BauGB)
 1.6.1 **Versickerung von Niederschlagswasser auf öffentlichen Flächen:**
 Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist vollständig zur Versickerung zu bringen. Hierbei ist die im Zuge der Planstraße "A" festgesetzte Grünfläche als

ausreichend dimensionierte Versickerungsmulde-Rigole anzulegen und dauerhaft funktionsfähig zu halten. Die Unterbrechung der Mulde für notwendige Grundstückszufahrten und öffentliche Parkplätze (ca. 4 Stück) ist zulässig, wenn diese mit versickerungsfähigen Materialien hergestellt werden (z. B. Pflaster mit mindestens 10 % Fugentanteil, Rasensteine, Schotterterrassen).

1.6.2 Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten Flächen
 Das in den Allgemeinen Wohngebieten auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist jeweils auf den Baugrundstücken vollständig zu Versickerung zu bringen. Hierzu sind geeignete, ausreichend dimensionierte Versickerungsanlagen (Mulden-Rigolen) auf der Grundlage des ATV-Arbeitsblattes A 180 und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser vorzusehen. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Versickerungsrate sind die Kiesrigolen der Mulden-Rigolen-Anlagen mit den tieferliegenden Sand-/Kieschichten (ca. 1,60 m - 2,60 m unter Geländeoberkante) zu verbinden.
 Entsprechende Nachweise sind im Entwässerungsantrag zu führen.
 Eine Kombination der Versickerungsanlagen mit Teich- oder Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) ist zulässig.

1.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
 (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
 Die mit "L" gekennzeichnete Fläche ist mit Leitungsrechten zu Gunsten der E.ON Westfalen Weser AG, Paderborn, zum weiteren Betrieb der vorhandenen Erdkabel zu belasten.

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

1.8.1 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken
 (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
 Im Plangebiet ist auf jedem Baugrundstück auf der straßenzugewandten Seite mindestens ein hochstämmiger Laubbau- oder Obstbaum der nachfolgend genannten standortheimischen Arten anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen:

Laubbäume
 Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Quercus robur (Stieleiche)
 Tilia cordata (Winterlinde)
Obstbäume
 Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Walnuss

Die Pflanzung der Laubbäume hat als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit mindestens 14 - 16 cm Stammumfang zu erfolgen. Die Obstbäume sind ebenfalls als Hochstämme anzupflanzen.

1.8.2 Baumpflanzungen auf öffentlicher Grünfläche
 (§ 9 (1) Nr. 29 a BauGB)
 Auf der im Zuge der Planstraße "A" festgesetzten Grünfläche sind im Abstand von ca. 20 m zueinander hochstämmige Laubbäume heimischer Arten anzupflanzen.
 Für die Laubbumpflanzungen ist eine der nachfolgend genannten Arten zu verwenden (alternativ, jedoch einhelllich):

Laubbäume
 Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Sorbus aucuparia (Eberesche)
 Die Pflanzung hat als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit mindestens 14 - 16 cm Stammumfang zu erfolgen.

1.8.3 Anlage einer 5 m breiten Randbepflanzung auf privaten Flächen
 (§ 9 (1) Nr. 29 a BauGB)
 Die in den östlichen, südlichen und westlichen Randbereichen des Plangebietes festgesetzten Pflanzflächen sind mit Landschaftsgehölzpflanzungen der nachfolgenden Arten zu versehen und dauerhaft zu erhalten.
 Im Bereich der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind - abweichend von der unterstehenden Pflanzliste - sturzwurzende Pflanzen ausgeschlossen. Diese Pflanzungen sind mit dem Leitungsträger abzustimmen (s. auch 1.7).
 - Verwendung von 95 % Sträuchern, sowie 5 % Blüten- und II. Ordnung

Bäume I. Ordnung:
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 Betula pendula (Birke)
 Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
 Quercus robur (Stiel-Eiche)

Bäume II. Ordnung:
 Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Alnus glutinosa (Schwarze Erle)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Prunus avium (Vogelkirsche)

Sträucher:
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Lonicera xylosteum (Gew. Heckenkirsche)
 Prunus spinosa (Schiele)
 Rosa carolina (Hunds-Rose)
 Salix caprea (Sal-Weide)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Pflanzqualität: Bäume als Heister, 2 x v, 200-250 cm hoch
 Sträucher 60 x 100 cm hoch

Pflanzverband: 1,50 m x 1,50 m
 Pflanzung der Sträucher in Gruppen, d. h. mindestens 3-6 Gehölze je Art

1.8.4 Durchführung der Pflanzungen
 Die unter 1.8.1 und 1.8.3 beschriebenen Pflanzungen sind durch die Bauherren spätestens 2 Pflanzperioden nach Beginn der Baumaßnahme durchzuführen. Die unter 1.8.2 beschriebenen Pflanzungen sind durch den Erschließungsträger rechtzeitig durchzuführen, so dass diese zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Erschließungsanlagen abgeschlossen sind.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
 (§ 56 Nieders. Bauordnung (NBauO))

2.1 Geltungsbereich
 Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 „Am Hiligenstock“.

2.2 Dachformen, Dachneigungen
 Für die Hauptbaukörper sind ausschließlich geneigte Dächer mit Dachneigungen von 28° - 48° zulässig.

2.3 Dachdeckungen
 Für die Deckungen der geneigten Dächer sind nur Ziegel oder Betonsteine der Farben "ROT" und "ROT-BRAUN" zulässig, die wettertauglich sind und folgende Farbtöne (einschließlich Zwischenfärbungen des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen:
 2001 Rotorange 3004 Purpurrot
 2002 Blutorange 3005 Weinrot
 3000 Feuerrot 3009 Oxidrot
 3003 Karmesinrot 3011 Braunrot
 3005 Rubinrot 3013 Tomatenrot
 Für Solarelemente und Dachfenster sind andere Materialien und Farben zulässig.

2.4 Dachaufbauten
 Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchhäuser etc.) darf maximal 3/5 der Traufhöhe betragen. Der Abstand der Dachaufbauten zur seitlichen Giebelwand muss mindestens 1,25 m betragen. Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Länge der Schräge der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.

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

2.6 Ordnungswidrigkeiten
 Ordnungswidrig handelt gem. § 91 (3) Nieders. Bauordnung (NBauO), wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt, die nicht den Anforderungen dieser Örtlichen Bauvorschriften entspricht.

Grünflächen
 (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
 Öffentliche Grünfläche
 Zweckbestimmung: Versickerungsmulde
 (siehe Textliche Festsetzungen)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 (siehe Textliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen
 ■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
 3,0 Maßzahl
 ▭ ▭ ▭ ▭ Vorh. Böschung
 ▭ ▭ ▭ ▭ Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (s. Textliche Festsetzungen)

PLANZEICHNUNG

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANS ^{1) Nichtzutreffendes streichen}

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes
 (mit örtlichen Bauvorschriften)
 Aufgrund des §§ 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und der §§ 56, 97 und 98 Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 383), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Emmertal diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/-nebenstehenden/-obenstehenden¹⁾ textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/-nebenstehenden/-obenstehenden¹⁾ örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen:
 Emmertal, den 30.09.2004
 (Siegel) gez. Feldmann
 Bürgermeister

Planunterlage
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Gemarkung: Latferde Flur: 9 Maßstab: 1:1000
 Vervielfältigungen der Angaben des amtlichen Vermessungswesens für nichtelgene, wirtschaftliche Zwecke nicht gestattet (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 - Nds. GVBl. 2003, S. 5).
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom).
 Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. ¹⁾
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Springe, den 28.09.2004
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
 Flebbe und Balke, Springe gez. Flebbe
 Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat/ Verwaltungsausschuss ¹⁾ der Gemeinde Emmertal hat in seiner Sitzung am 15.03.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.03.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Emmertal, den 30.09.2004
 gez. Feldmann
 Bürgermeister

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
 STADTPLANUNG ASKAN LAUTERBACH
 Dipl.-Geograph Askan Lauterbach
 Stadtplaner SRL
 Büro für Stadt- und Landschaftsplanung,
 Projektsteuerung und Schutzschutz
 Mastebecker Weg 2 · 31785 Hameln
 Tel. 05151/402014 · Fax 402010
 3 1 7 8 5 Hameln
 Hostenbecker Weg 2
 Tel. 05151 / 40 200
 Fax: 05151 / 40 20 10
 info@kontur-bau-vision.de
KONTUR [BAU VISION]
 PLANEN • ERSCHLIESSEN • BAUEN • BERATEN
 Hameln, den 28.09.2004 Hameln, den 28.09.2004
 gez. Greve Planverfasser gez. Lauterbach Planverfasser
 gez. Feldmann Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
 Der Rat/ Verwaltungsausschuss ¹⁾ der Gemeinde Emmertal hat in seiner Sitzung am 15.03.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1-4 erster Halbsatz i.V.m. Abs. 2 BauGB¹⁾ beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.04.2004 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 03.05.2004 bis 04.06.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Emmertal, den 30.09.2004
 gez. Feldmann
 Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
 Der Rat/ Verwaltungsausschuss ¹⁾ der Gemeinde Emmertal hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB¹⁾ beschlossen.
 Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Emmertal, den
 gez. Feldmann
 Bürgermeister

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.09.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Der Bebauungsplan ist damit am 06.12.2004 in Kraft getreten.
 Emmertal, den 30.09.2004
 gez. Feldmann
 Bürgermeister

Inkrafttreten
 Der Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind gemäß § 10 (3) BauGB zusammen mit Hinweisen auf §§ 44 (3) und (4) sowie 215 (1) BauGB am 06.12.2004 im Amtsblatt für den Landkreis Hameln-Pyrmont bekannt gemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit am 06.12.2004 in Kraft getreten.
 Emmertal, den 18.01.2005
 gez. Feldmann
 Bürgermeister

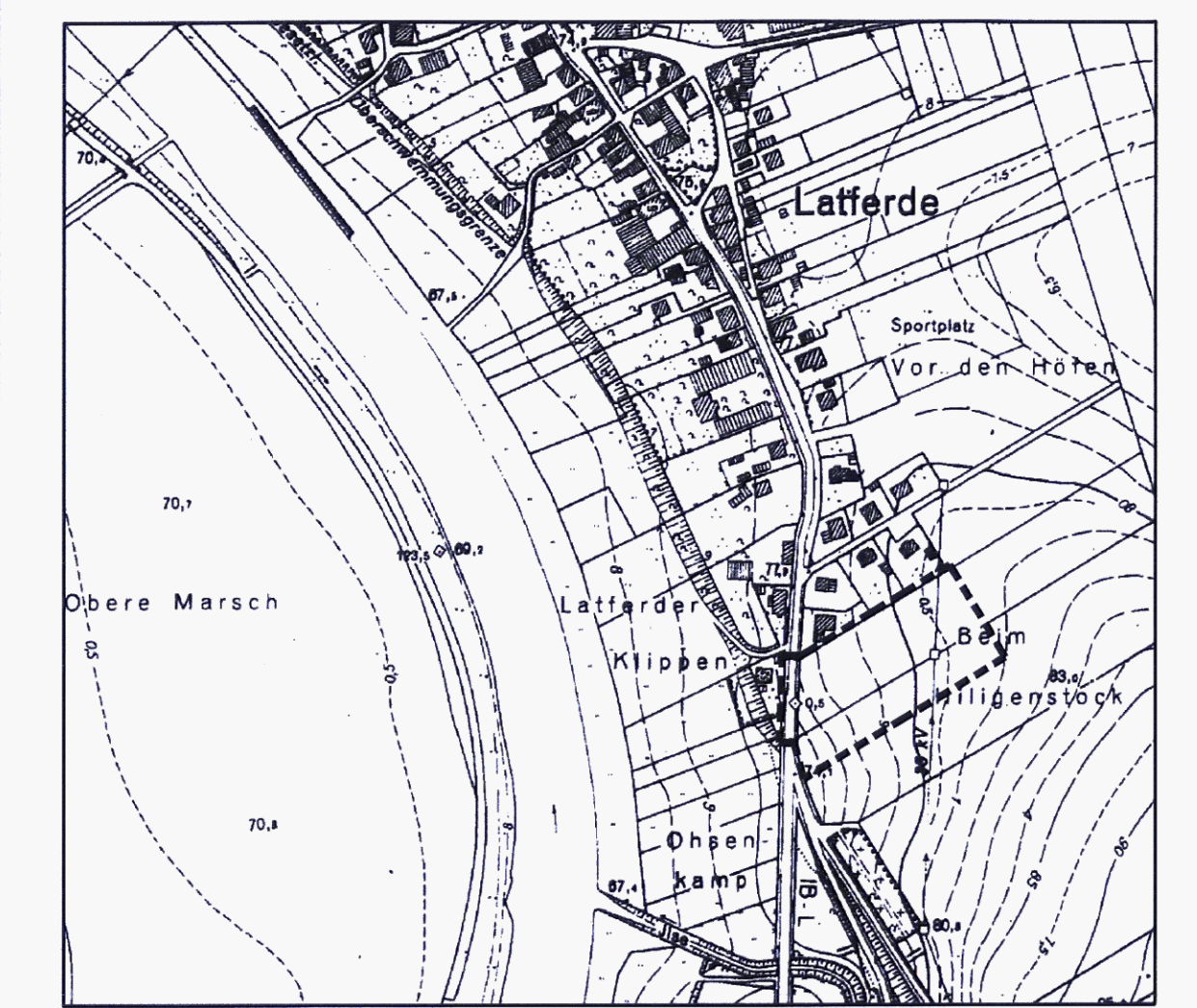
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht¹⁾ geltend gemacht worden.
 Emmertal, den
 gez. Feldmann
 Bürgermeister

Mängel der Abwägung
 Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht¹⁾ geltend gemacht worden.
 Emmertal, den
 gez. Feldmann
 Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB - §§ 1 - 11 BauNVO)
 WA Allgemeines Wohngebiet (siehe Textliche Festsetzungen)
Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 0,3 Geschossflächenzahl (GFZ)
 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) (siehe Textliche Festsetzungen)
 I Zahl der Vollgeschosse
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - - - - - Baugrenze
 ■ ■ ■ ■ ■ Zusätzliche Kennzeichnung der überbaubaren Grundstücksflächen
 △ nur Einzelhäuser zugelassen
 △/△ nur Einzelhäuser + Doppelhäuser zugelassen

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
 (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
 - - - - - Elt.-Kabel, vorhanden
Verkehrsflächen
 (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)
 ■ ■ ■ ■ ■ Straßenverkehrsflächen
 ▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 ▩ Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
 F+R Zweckbestimmung: Fußweg und Radweg
 - - - - - Straßenbegrenzungslinie



ÜBERSICHTSKARTE M 1 : 5 0 0 0

GEMEINDE EMMERTHAL
 OT. LATFERDE
BEBAUUNGSPLAN NR. 68
"BEIM HILIGENSTOCK"
 mit örtlichen Bauvorschriften
 M. 1 : 1000
 - ABSCHRIFT -