PLANZEICHNUNG

Kleingarten

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANS

1) Nichtzutreffendes streichen

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von :

Planungsbüro Lauterbach
■ Stadtplanung ■ Landschaftsplanung
■ Schallschutz ■ Projektmanagement
Hastenbecker Weg 2
31785 Hameln
Tel.: 05151/402014 ● Fax:05151/402010

Hameln ,den 05.04.2006

gez. Lauterbach
Planverfasser

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: 2768 C

Gemarkung: Kirchohsen Flur: 1/2 Maßstab: 1 : 1000

Die Verwertung richtet sich nach §5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12 Dezember 2002 (Nds GVBl. 2003)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.05.2005).

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.

Hameln ,den 05.04.2006

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Hameln
– Katasteramt Hameln –

gez. Strauß
Vermessungsoberamtsrat

Aufstellungsbeschluss

Der ~~Rat~~ / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emmerthal hat in seiner Sitzung am 20.06.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.09.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Emmerthal ,den 07.04.2006

gez. Feldmann
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der ~~Rat~~ / Verwaltungsausschuss 1)der Gemeinde Emmerthal hat in seiner Sitzung am 08.11.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / ~~§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB~~ 1) beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.11.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 21.11.2005 bis 22.12.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Emmerthal ,den 07.04.2006

gez. Feldmann
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Emmerthal hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.03.2006 als Satzung (§ 10 Abs.1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gemeinde Emmerthal ,den 07.04.2006

gez. Feldmann
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. §10 Abs. 3 BauGB am 03.07.2006 im Amtsblatt für den Landkreis Hameln- Pyrmont bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 03.07.2006 rechtsverbindlich geworden.

Gemeinde Emmerthal ,den 07.08.2006

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 nicht 1)geltend gemacht worden.

Gemeinde Emmerthal ,den ....

Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht 1) geltend gemacht worden.

Gemeinde Emmerthal ,den ....

Bürgermeister

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes

(mit örtlichen Bauvorschriften)

Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199) 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 Emmerthal diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den ~~nachstehenden / nebenstehenden~~/ obenstehenden 1) textlichen Festsetzungen sowie ~~den nachstehenden~~/ nebenstehenden/~~obenstehenden~~ 1) örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

Emmerthal ,den 07.04.2006

gez. Feldmann
Bürgermeister

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

0. Rechtsgrundlagen

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BVBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) , zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl.IS.466)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB))
Im Gewerbe- und Industriegebiet sind in Anwendung des § 1 (5) und (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

1.2.1 Trauf- bzw. Gebäudehöhen
Die Traufhöhen (TH) bzw. Gebäudehöhen (GH) müssen die in der Planzeichnung angegebenen Maße über Bezugsebene einhalten (Höchstmaße)

1.2.2 Die maximale Traufhöhe ist bei geneigten Dächern bezogen auf die Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand an den Traufseiten. Bei Ausführung von Flachdächern gilt die Traufhöhe umlaufend bezogen auf die Oberkante des äußeren Dachabschlusses. Die maximale Gebäudehöhe ist bezogen auf die höchste Oberkante des Gebäudes (z.B. Dachfirst oder Dachabschluss).

1.2.3 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 Geländehöhe 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.

1.2.4 Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen unter Pkt. 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.

1.2.5 Zulässige Grundflächen im Gewerbe- und Industriegebiet
(§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)
Im Gewerbe- und Industriegebiet sind bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht mitzurechnen.

1.3 Flächenbezogene Schallleistungspegel

(§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO)
1.3.1 Im Gewerbe- und Industriegebiet sind flächenbezogene Schallleistungspegel in dB(A)/m² als Höchstgrenzen festgesetzt (siehe Nutzungsschablonen in der Planzeichnung). Als Zeitbereiche werden festgelegt:
- Tag (T): 06.00 - 22.00 Uhr
- Nacht (N): 22.00 - 06.00 Uhr

1.3.2 Die flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) wurden auf der Grundlage der DIN ISO 9613-2 Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien" bestimmt. Es handelt sich hier um immissionswirksame Schallleistungspegel. Der „wahre" Schallleistungspegel 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.

1.3.3 Im Gewerbe- und Industriegebiet dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die in der Summe die angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten. Eine Umschichtung der vorgenannten Emissionsschallpegel ist im Rahmen der betrachteten Immissionssituation jedoch zulässig.Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.

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

1.4 Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Gem. § 22 (4) BauNVO wird im Gewerbe- und Industriegebiet 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.

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

1.5.1 Anlage einer Landschaftsgehölzpflanzung
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Die im westlichen Randbereiche des Gewerbegebietes festgesetzten Pflanzfläche ist mit Landschaftsgehölzpflanzungen der nachfolgenden Arten zu versehen und dauerhaft zu erhalten.
- Verwendung von 90 % Sträuchern, sowie 10 % Bäumen 2. Ordnung

Auswahlliste:

Bäume:

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

Sträucher:

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)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)

Pflege: 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

1.5.2 Durchführung der Maßnahmen
Die unter 1.5.1 festgesetzte Maßnahme ist durch den Bauherrn spätestens 1 Jahr nach Beginn der jeweiligen Baumaßnahme(n) durchzuführen.

II. HINWEISE

2.1 Kennzeichnung von Flächen

(§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)
Die gekennzeichneten Flächen sind einer schalltechnischen Vorbelastung durch den östlich benachbarten Betrieb ausgesetzt. Es handelt sich hierbei um eine vorhandene Gemengelage, so dass der Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme anzuwenden ist. Im Sinne einer spezifischen, d.h. gebietsbezogenen Mittelwertbildung wird den schutzbedürftigen Nutzungen im betreffenden Bereich ein Schutzniveau analog der schalltechnischen Orientierungs- bzw. Richtwerte für Mischgebiete zugeordnet.

2.2 Genehmigungspflicht gem. Nieders. Denkmalschutzgesetz

(§ 10 (1) Nr. 4 i.V.m. § 8 NDSchG)
In der Planzeichnung sind außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches zwei Denkmale nachrichtlich dargestellt (Wohngebäude Hauptstraße 16 und Friedhofskapelle). Auf die Genehmigungspflicht von Maßnahmen an oder in der Umgebung von Denkmalen gem. o.g. Rechtsgrundlagen wird besonders hingewiesen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB), §§ 1-11 Baunutzungsverordung (BauNVO))

WA	Allgemeine Wohngebiete
GI	Industriegebiete (s. Textliche Festsetzungen)
GE	Gewerbegebiete (s. Textliche Festsetzungen)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
(1,6)	Geschossflächenzahl (GFZ)
[8,0]	Baumassenzahl (BMZ)
II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
GH	Gebäudehöhe (s. Textliche Festsetzungen)
TH	Traufhöhe

BAUWEISEN, BAUGRENZEN

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a	abweichende Bauweise
O	offene Bauweise
●—●—●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
–·–·–	Baugrenze
	Zusätzliche Kennzeichnung der überbaubaren Grundstücksflächen

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinien

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. Textliche Festsetzungen)

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

(§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)

Ü — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

(§ 9(1) 20,25 und (6) BauGB)

L — Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

SONSTIGE PLANZEICHEN

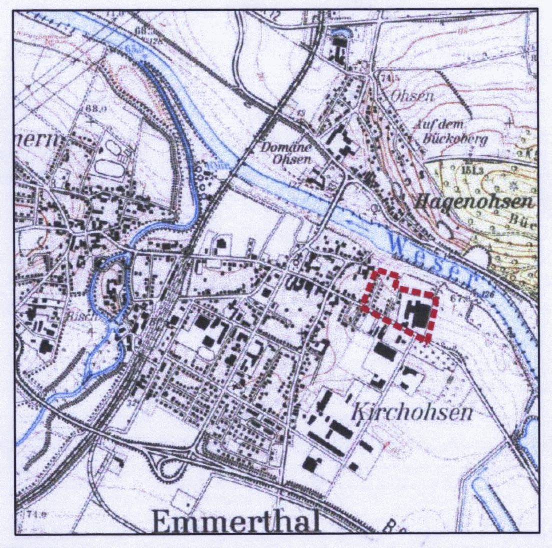
T = 65	max. flächenbezogener Schallleistungspegel, Tag dB(A)/m²
N = 50	max. flächenbezogener Schallleistungspegel, Nacht dB(A)/m² (s. Textliche Festsetzungen)
x x x x	Umgrenzung von Flächen mit schalltechnischer Vorbelastung (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)
■ ■ ■ ■	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

GEMEINDE EMMERTHAL

OT. Kirchohsen

BEBAUUNGSPLAN NR. 72

"HAUPTSTRASSE/
FRIEDERICHSTASSE/
WILHELMSTRASSE"



©Niedersächsisches Landesverwaltungsamt - Landesvermessung - 1995, M.: 1:25000

M. 1 : 1000

- A B S C H R I F T -