

Bauleitplanung der Gemeinde Emmerthal

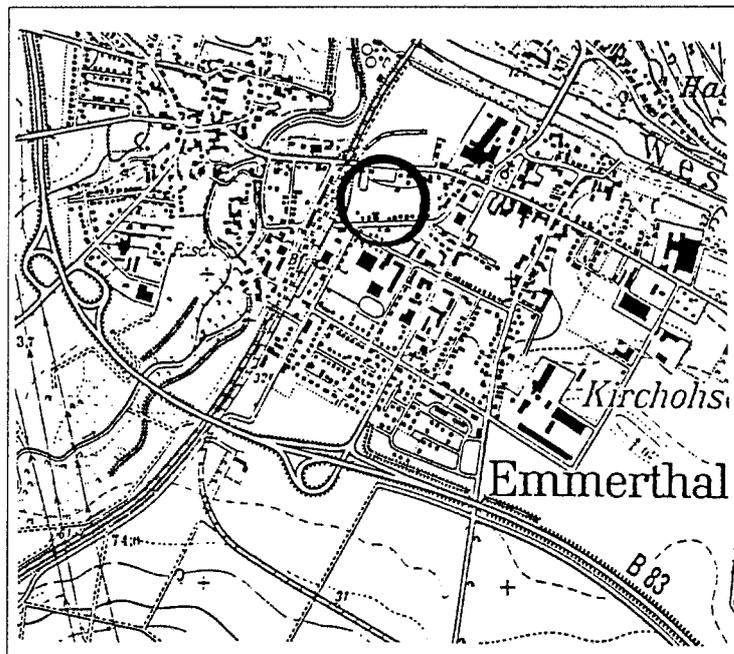
Landkreis Hameln-Pyrmont - Regierungsbezirk Hannover

Begründung
(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

B-Plan Nr. 64

"Sültstraße Nordseite"

OT Kirchohsen



	Urschrift
X	Abschrift

Matthias Reinold - Planungsbüro
Dipl.-Ing. für Raum- und Stadtplanung (IfR/SRL)
31840 Hess. Oldendorf - Kleinewieden 35
Telefon 051 52/1 566 Telefax 051 52/51 857

Gliederung

1. Grundlagen	3
2. Aufgaben des Bebauungsplanes	3
3. Städtebauliches Konzept	4
3.1 Geltungsbereich	4
3.2 Ziele und Zwecke der Planung	4
3.3 Zustand des Plangebietes	5
4. Inhalt des Bebauungsplanes	8
4.1 Bauliche Nutzung	8
4.2 Verkehr	9
4.3 Kinderspielplätze	10
4.4 Belange des Umweltschutzes	10
4.4.1 Belange von Natur und Landschaft	10
4.4.2 Belange des Immissionsschutzes	11
4.4.3 Altlasten	11
5. Daten zum Plangebiet	11
6. Durchführung des Bebauungsplanes	11
6.1 Bodenordnung	11
6.2 Ver- und Entsorgung	12
6.3 Kosten für die Gemeinde	13
7. Abwägung	14
8. Verfahrensvermerk	

1. Grundlagen

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 "Sültstraße Nordseite", OT Kirchohsen, wurde mit Beschluß des Verwaltungsausschusses der Gemeinde Emmerthal am 28.9.1998 eingeleitet.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmerthal stellt für den Planbereich dieses Bebauungsplanes gemischte Bauflächen dar. Die Inhalte dieses Bebauungsplanes werden somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird Rechnung getragen.

Dieser B-Plan ist auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127 - Inkrafttreten am 27.01. 1990, zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 BGBl I S. 466) erstellt worden.

Schutzgebiete oder Schutzzonen werden nicht berührt. Die mit dem B-Plan Nr. 64 "Sültstraße Nordseite", OT Kirchohsen, verbundenen Ziele und Zwecke sind mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, da zunächst die Innenentwicklung des Ortes gefördert wird, ohne auf Flächen in der freien Feldmark zurückzugreifen.

2. Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für die weiteren Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 "Sültstraße Nordseite", OT Kirchohsen, umfaßt eine ca. 1.890,00 qm große Fläche nördlich der Sültstraße. Der Bebauungsplan wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die nördlichen Grenzen der Flst. 923/35, 1005/35, 1006/35 und 925/35.

Im Osten: durch die östliche Grenze des Flst. 925/35.

Im Süden: durch eine gedachte Linie beginnend im nordöstlichen Grenzpunkt des Flst. 35/15 und weiter rechtwinklig bis zur östlichen Grenze des Flst. 925/35, die in einer Entfernung von 35 m parallel zur nördlichen Plangebietsgrenze verläuft.

Im Westen: durch die westliche Grenze des Flst. 923/35.

3.2 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 64 "Sültstraße Nordseite", OT Kirchohsen, soll die bauplanungsrechtliche Voraussetzung zur Ergänzung der nördlich der Sültstraße vorhandenen Bebauung schaffen. Nördlich der Sültstraße befinden sich z. T. bebaute und großflächige, unbebaute Grundstücksflächen, die im nördlichen Bereich an eine zweigeschossige Bebauung mit Wohnnutzung und an einen Einkaufsmarkt (großflächiger Einzelhandelsbetrieb) angrenzen und einer Bebauung zugeführt werden sollen. Die Grundstücksflächen werden aufgrund der großen Gartenflächen nicht mehr in dem Umfang für die Naherholung oder als Grabeland genutzt. Mit diesem B-Plan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Nutzung der hier in Rede stehenden Grundstücksflächen schaffen.

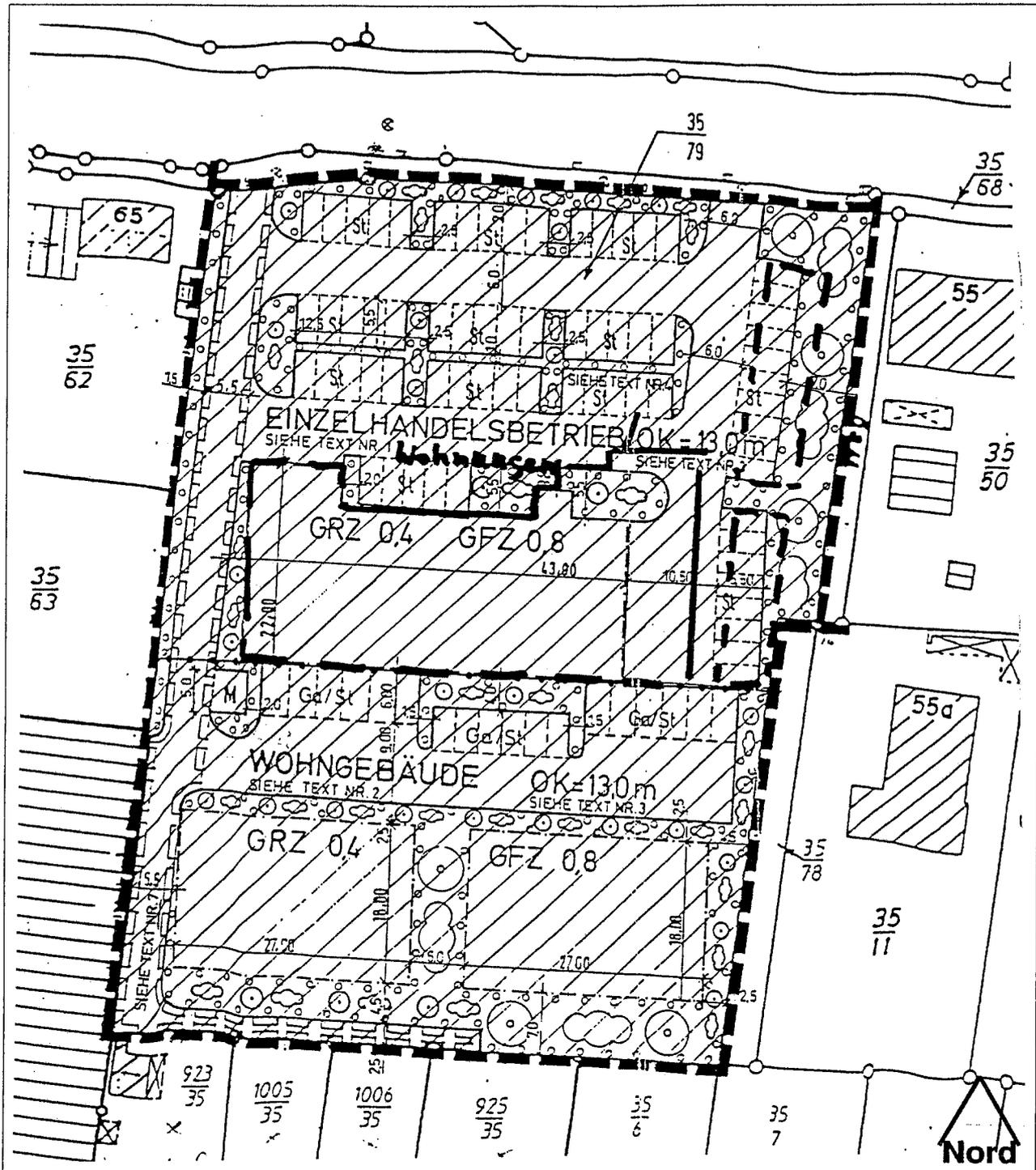
Die beabsichtigte Bebauung führt zu einer städtebaulich sinnvollen Ausnutzung von bislang gärtnerisch genutzten Grundstücksflächen, so daß der örtlich durch die Eigentümer konkretisierte Baulandbedarf in Form einer Nachverdichtung gedeckt werden kann. Weitere in die freie Landschaft führende Baugebiete können somit zunächst vermieden werden. Das hier in Rede stehende Plangebiet soll somit einen Beitrag zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden leisten (Bodenschutzklausel).

Für die von dem räumlichen Geltungsbereich betroffenen Grundstücksflächen sind Bauinteressenten vorhanden, die eine der gemischt genutzten Umgebung angemessene Bebauung realisieren wollen.

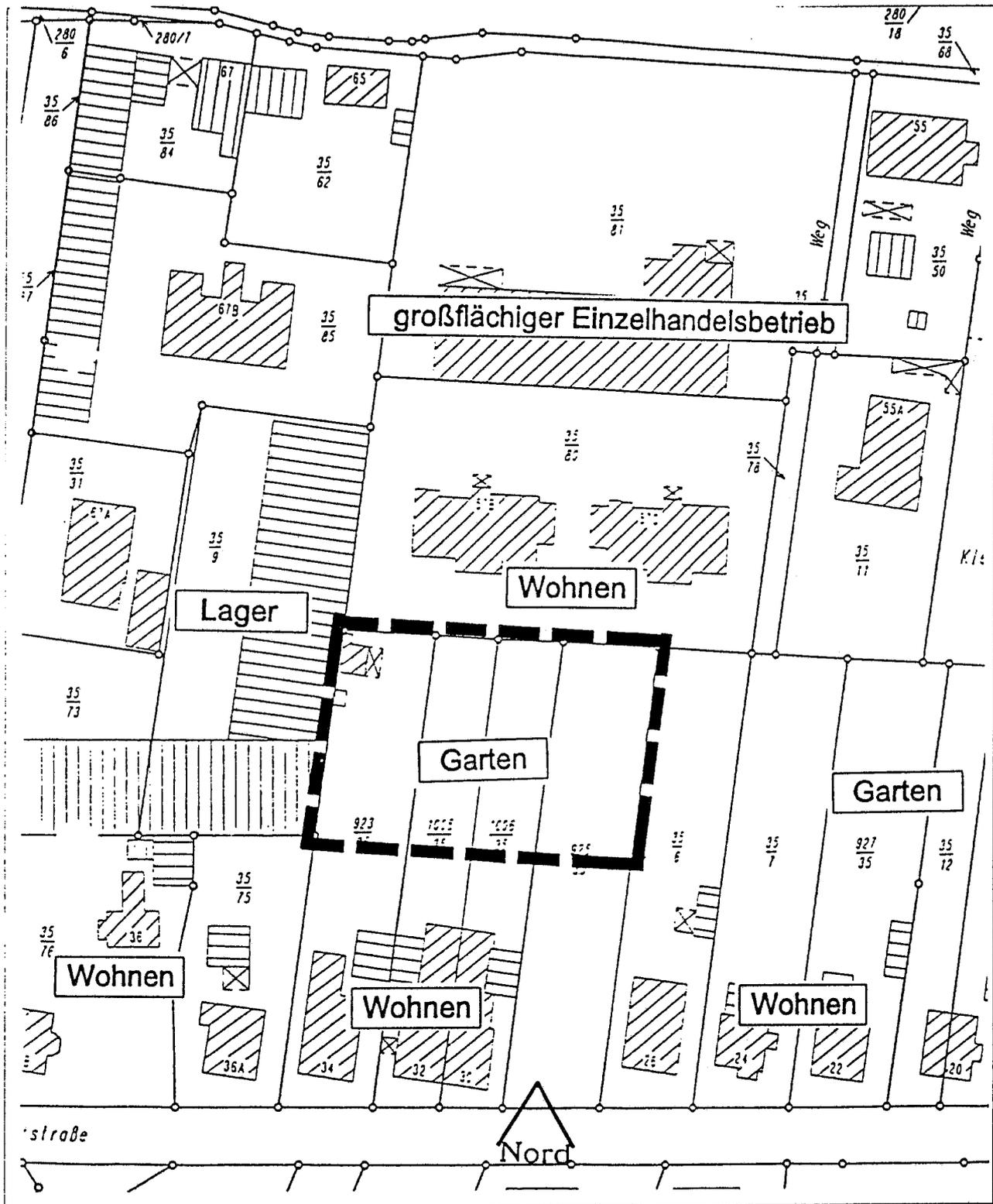
Um den Planbereich städtebaulich in die bebaute Umgebung einzufügen, sollen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzungen von Einzelbäumen) festgesetzt werden. Da dieser Planbereich bereits durch die umgebende Bebauung, die keinen unmittelbaren historischen Bezug zur orts- und regionaltypischen Bauweise aufweist, geprägt wird, soll auf örtliche Bauvorschriften über Gestaltung verzichtet werden.

3.3 Zustand des Plangebietes

Bei den von diesem B-Plan betroffenen Flächen handelt es sich um private und derzeit intensiv gärtnerisch genutzte Gartenbereiche, deren südliche Hälften bereits mit Wohnhäusern bebaut sind. Die Gartenflächen stellen sich als intensiv gärtnerisch genutzte Flächen mit Scherrasenanteil dar. Im Norden schließt sich eine II-geschossig errichtete Eigentumswohnanlage sowie daran ein Einkaufsmarkt an den Planbereich an, die Bestandteil des nördlich angrenzenden Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 (V+E-Plan) sind. Ein Auszug aus dem o. g. V+E-Plan ist zum Zwecke der Übersichtlichkeit vorhandener und angrenzender Baurechte nachfolgend abgebildet.



Auszug aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1



Aus dem dargestellten Übersichtsplan gehen die umgebenden Nutzungen (Maßstab 1:1000) hervor.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bauliche Nutzung

In Anlehnung an die umgebenden, gemischt strukturierten Nutzungen wird für die innerhalb dieses Bebauungsplanes ausgewiesenen Bauflächen ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Folgende Einrichtungen sind zulässig:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
4. Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO

Der Ausschluß der v.g. Nutzungen erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 6 i.V.m. § 6 BauNVO.

Der Ausschluß der genannten Nutzungen soll einen nahtlosen Übergang der hinzukommenden Bebauung in die sich bereits umgebende und gemischt strukturierte Ortslage Kirchohsen gewährleisten. Flächenintensive Nutzungen, wie z.B. Gartenbaubetriebe oder Tankstellen, sind an diesem Standort mit der beabsichtigten städtebaulichen Zielsetzung (bauliche Nachverdichtung) nicht vereinbar und sollen daher ausgeschlossen werden.

Ebenso sollen Vergnügungsstätten jeder Art innerhalb dieses Plangebietes ausgeschlossen werden, weil von diesen Nutzungen insbesondere in den Abend- und Nachtstunden sowie an Wochenenden ortsunüblicher und störender Verkehrslärm zu erwarten wäre, der zu einer erheblichen Beeinträchtigung der innerhalb und außerhalb des Plangebiets etablierten Nutzungen führen würde. Innerhalb des Gemeindegebietes gibt es für diese Nutzungsarten ausreichend Standortalternativen. Die nördliche Baugrenze hält einen Abstand von 11 m zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze, um einen ausreichenden Abstand zwischen den hinzukommenden Gebäuden und der angrenzenden Wohnanlage zu schaffen. Die Wohnanlage soll nicht durch zu nah heranrückende Gebäude hinsichtlich der Belichtung beeinflusst werden.

Die festgesetzten Baugrenzen sind derart angeordnet, daß eine ortstypische Zeilenbebauung mit einer überbaubaren Tiefe von 20 m erzeugt wird. Diese Bauanordnung entspricht der südlich und nördlich unmittelbar angrenzenden Bauweise (Zeilenbebauung).

Die Maße der baulichen Nutzung werden in Anlehnung an die Umgebung des Planbereiches mit einer GRZ = 0,4 festgesetzt. Eine eingeschossige und offene Bauweise soll das Einfügen in die Umgebung gewährleisten. Bei Berücksichtigung der durch Grundstücksteilung zu erwartenden kleineren Grundstücksflächen ist eine geringere GRZ nicht festsetzbar, da sonst die heute üblichen Anforderungen an eine bauliche Grundstücksausnutzung und Grundrißgestaltung nicht erfüllt werden könnte.

Die definierten überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einer durchschnittlichen Tiefe von 20 m ausreichend groß bemessen, so daß eine individuelle Grundstücksausnutzung und Gebäudestellung möglich ist.

4.2 Verkehr

Die Haupteerschließung des Plangebietes (Breite 5,50 m) erfolgt entlang der westlichen und nördlichen Grenze der Flst. 35/80 und 35/81 über bereits im Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) Nr. 1 festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL). Unter Aufnahme der ebenfalls im o. g. V+E-Plan Nr. 1 festgesetzten und 2,5 m breiten GFL-Flächen, die entlang der Nordgrenze (außerhalb) dieses B-Planes festgesetzt sind, wird innerhalb des hier in Rede stehenden B-Planes die GFL-Fläche um weitere 2,5 m verbreitert, so daß insgesamt 5 m GFL-Fläche zur Erschließung des Baugebietes zur Verfügung stehen. Eine grundbuchrechtliche Sicherung dieser Rechte ist bereits erfolgt.

Der erforderliche Stellplatzbedarf ist gemäß den Regelungen der NBauO auf den jeweiligen Grundstücksflächen sicherzustellen. Bei Berücksichtigung der geringen Größe des Planbereiches kann auf die Festsetzung weiterer privater Stellplätze verzichtet werden.

Den Anliegern kann es aufgrund der relativ geringen Entfernung zu angrenzenden Hauptverkehrsstraßen zugemutet werden, daß diese ihre Abfallbehälter bis zur nächsten Abholstelle transportieren (Sültstraße bzw. Bereich Lidl-Markt). Aus Sicht der Kreisabfallwirtschaft wurde darauf hingewiesen, daß nicht nur die Abfallbehälter bis zur Hauptstraße zu bringen sind, sondern auch Sperrmüll, Papier, Grünschnitt und DSD (Duales System).

Die Erschließung der betroffenen Grundstücke kann sowohl über die Sültstraße (teilweise über bereits bebaute Grundstücksflächen) als auch über die im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgen. Dies gilt ebenfalls für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

Das Plangebiet kann über das Areal des Einkaufsmarktes sowie westlich und teilweise südlich an der vorhandenen Wohnanlage vorbei erreicht werden. Um die Belange des Katastrophenschutzes hinreichend zu berücksichtigen, ist auf dem Flst. 1006/35 die o. b. GFL-Fläche derart festgesetzt, daß dort eine Wendeanlage in einer Tiefe von 16 m realisiert werden kann.

4.3 Kinderspielplätze

Nach § 3 Abs. 2 des Nds. Gesetzes über Spielplätze (NSpG) sind in Wohngebieten 2 % der zulässigen Geschoßfläche, mindestens jedoch 300 qm netto Spielfläche für Kinderspielplätze nachzuweisen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes wird aus Gründen der Verhältnismäßigkeit auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes verzichtet werden. Die Gemeinde Emmerthal wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens dieses B-Planes einen Antrag auf Befreiung von den Regelungen des Nds. Spielplatzgesetzes stellen.

4.4 Belange des Umweltschutzes

4.4.1 Belange von Natur und Landschaft

Mit Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes wurde durch die Formulierung der §§ 8 a - c des BNatschG als unmittelbar geltendes Baurecht das Verhältnis zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bauplanungsrecht neu geregelt. Die Abhandlung der Eingriffsregelung nach § 8 BNatschG wurde in das Bauleitverfahren verlegt und soll dort in die Abwägung einfließen.

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 64 "Sültstraße Nordseite", OT Kirchhosen, soll dort im wesentlichen die Anordnung von überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht werden. Es ist also zu prüfen, ob mit dieser Bautätigkeit i. S. des Naturschutzgesetzes ein erheblicher Eingriff verbunden ist, also mit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, zu rechnen ist. Es soll ebenfalls dargestellt werden, wenn derartige Beeinträchtigungen auftreten, wie diese vermieden, minimiert oder kompensiert werden können.

- Eingriffsbeurteilung

Der B-Plan grenzt an teilweise bereits bauplanungsrechtlich festgesetzte Flächen an (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1). Aufgrund der intensiv genutzten Gartenbereiche, die eine geringe Wertigkeit in Bezug auf die Belange des Natur- und Landschaftsschutz aufweisen, und der intensiven baulichen Ausnutzung der umgebenden Grundstücke handelt es sich bei diesem Plangebiet um einen vorhandenen Siedlungsbereich, der den Eindruck eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles vermittelt.

Bei Berücksichtigung der intensiven gärtnerischen Nutzung des Plangebietes, der baulichen Ausnutzung der unmittelbaren Umgebung und der geringen Plangebietsgröße kann ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft nicht abgeleitet werden. Auf Kompensationsmaßnahmen ist, abgesehen von der festgesetzten Durchgrünung des Plangebietes, daher verzichtet worden.

4.4.2 Belange des Immissionsschutzes

Die Belange des Immissionsschutzes nehmen im Rahmen dieser Bauleitplanung eine eher untergeordnete Rolle ein, da weder innerhalb noch in der Nachbarschaft des Plangebietes Immissionsquellen vorhanden sind, die auf das festgesetzte Mischgebiet erheblich beeinträchtigend einwirken.

4.4.3 Altlasten

Nach Auskunft der Gemeinde Emmerthal sind innerhalb des Plangebietes keine Altablagerungen oder kontaminierte Stoffe abgelagert worden. Auch das Altlastenkataster des Landkreises Hameln-Pyrmont sagt nichts über derartige Altlasten oder kontaminierte Betriebsflächen innerhalb des Plangebietes aus. Eine entsprechende Kennzeichnung entfällt daher.

5. Daten zum Plangebiet

Mischgebiet:	1.890,00 qm
Plangebiet gesamt:	1.890,00 qm

6. Durchführung des Bebauungsplanes

6.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieses B-Planes nicht erforderlich. Die entstehenden Grundstücksflächen werden im Rahmen des nachfolgenden Grunderwerbs an Bauinteressenten veräußert bzw. von den jetzigen Eigentümern baulich genutzt.

6.2 Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Der Ortsteil Kirchhosen ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Emmerthal angeschlossen. Die Flächen innerhalb des Plangebietes können im freien Gefälle über die vorhandenen SW-Kanäle angebunden werden. Die Anbindung des Plangebietes an die örtlich vorhandene SW-Kanalisation erfolgt entweder über die im B-Plan (Südseite) festgesetzten Leitungsrechte, die über das Flst. 925/65 eine Anbindung an die Sültstraße vorsehen. Alternativ ist die Ausnutzung der im V+E-Plan Nr. 1 (nördlicher Bereich) festgesetzten GFL - Flächen (Leitungsrechte) möglich.

Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird über die angrenzend vorhandenen RW-Kanäle an die nächste Vorflut abgeleitet. Im südlichen Geltungsbereich sind zu diesem Zweck weitere GFL-Flächen festgesetzt, die ggf. für gemeinschaftliche Kanalnutzungen beansprucht werden können. Die Anbindung über die südliche Verlängerung der hier betroffenen Grundstücke ist ebenfalls möglich. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Vorflut nicht zu erwarten. Darüber hinaus ist festgesetzt, daß bei Zufahrten und Wegen Beläge zu verwenden sind, die eine weitgehende Versickerung des Oberflächenwassers erwarten lassen. Auf eine gezielte Versickerung des Oberflächenwassers wurde somit verzichtet.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Anschluß an die vorhandenen Leitungen und wird durch die Gemeinde Emmerthal sichergestellt. Die Anbindung an das Trinkwassernetz erfolgt über die im angrenzenden Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 bzw. im B-Plan festgesetzten GFL-Flächen (ggf. auch über die südlich angrenzenden Grundstücke).

Im Rahmen der konkreten Ausbau- und Erschließungsplanung wurde bereits bzw. wird auf eine ausreichende Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes geachtet und hingewirkt. Die konkreten Ausbauplanungen hinsichtlich der Bereitstellung von ausreichenden Löschwassermengen, Hydrantenstandorte etc. werden mit der für den Brandschutz des Landkreises zuständigen Stelle abgestimmt.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung übernimmt der Landkreis Hameln-Pyrmont.

Energieversorgung (Elektrizität und Gas)

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Gas übernimmt das Energieversorgungsunternehmen (EVU) Wesertal.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 sind bereits die für die jeweiligen Leitungsführungen entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger, Versorgungsträger und Unterhaltungspflichtigen zu belastenden Flächen festgesetzt.

Post- und Fernmeldewesen

Das Plangebiet wird an das Kommunikationsnetz der Deutschen Bundespost angeschlossen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt 2, Postfach 9012, 30001 Hannover, Dienststelle PIL; Tel. 0511/ 677-6945 mindestens 9 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

6.3 Kosten für die Gemeinde

Der Gemeinde Emmerthal entstehen zur Realisierung dieses B-Planes keine Kosten i. S. des § 127 BauGB.

7. Abwägung

- Ergebnis der öffentlichen Auslegung
- Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Abwägung der eingegangenen Anregungen und Hinweise

Der **Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz (NLWK) Betriebsstelle Hildesheim** hatte allgemeine Hinweise hinsichtlich der Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers gegeben. Vordringlich sollte das anfallende Oberflächenwasser zur Versickerung gebracht und bei geringer Eignung des Bodens eine Rückhaltung des Wassers erfolgen, um die Vorfluter nicht zu belasten und einen Beitrag zur Grundwasserneubildung zu leisten.

Es wurde zur Kenntnis genommen, daß die Belange des GLD nicht berührt werden. Die Hinweise zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers wurden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes wurde jedoch auf eine gezielte Versickerung und Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers verzichtet. Die auf den Grundstücken bereits vorhandenen Entwässerungseinrichtungen werden zur Ableitung des Oberflächenwassers beansprucht. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist eine erhebliche Beeinträchtigung der nachfolgenden Vorflut nicht zu befürchten.

Die Immobilienverwaltung Weser GmbH, Hameln, hatte vorgetragen, daß die zukünftige Nutzung die vorhandene Nutzungsstruktur nicht stören dürfe. Es wurde erwidert, daß im B-Plan Nr. 64 "Sültstraße Nordseite" die Art der baulichen Nutzung gem. § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt ist. Diese Festsetzung ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmerthal entwickelt, der für diesen Planbereich gemischte Bauflächen darstellt. Gem. § 1 der textlichen Festsetzungen sind innerhalb des festgesetzten Mischgebietes Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 sowie Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Hierbei handelt es sich um Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ob diese Nutzungen ganz oder nur teilweise oder einzelne davon tatsächlich realisiert werden, kann zum der Beschlußfassung über den B-Plan nicht festgestellt werden.

Es wurde ebenfalls vorgetragen, daß von dem zukünftig zu erwartenden Verkehrsaufkommen keine Beeinträchtigungen auf die Nachbarschaft ausgehen dürfen. Es wurde erwidert, daß die Belästigung durch auftretende Fahrzeugverkehre von der zukünftig realisierten Nutzung abhängt. Grundsätzlich wird jedoch nicht mit Belästigungen durch Fahrzeugverkehr gerechnet, welche die für Mischgebiete gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ geltenden Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts übersteigen. Nutzungen, die diese Lärmwerte übersteigen, sind nicht zulässig.

Die geplanten privaten Verkehrsflächen sind im B-Plan Nr. 64 als Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt und verlaufen an der Nordseite des Plangebietes einschl. einer Wendemöglichkeit. Auf die im nördlich angrenzenden Vorhaben- und Erschließungsplan, der an seiner Südseite eine 2,5m breite Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte beinhaltet, wurde hingewiesen.

Die übrigen vorgetragenen Hinweise bezogen sich auf die konkrete Ausführungsplanung und auf die Durchführung des B-Planes. Der B-Plan trifft hierzu keine weitergehenden Festsetzungen. Es wurde dargelegt, daß derartige Hinweise und Anregungen zwischen der Immobilienverwaltung und den von dieser Bauleitplanung betroffenen, benachbarten Eigentümern abzustimmen sind.

8. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet

von

gez. Reinold

Hess. Oldendorf, den 02.02.2000

Matthias Reinold - Planungsbüro

Dipl.-Ing. Für Raumplanung und
Städtebau (IfR/SRL)

31840 Hess. Oldendorf – Kleinenwieden 35

Telefon 05152/1566 Telefax 5152/51857

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Emmerthal hat in seiner Sitzung am 20.09.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 02.10.1999 ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 12.10.1999 bis 15.11.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Emmerthal, den 02.02.2000

gez. Jarck

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Emmerthal hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Hinweise und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung

am 20.12.1999

als Satzung (§ 10 BauGB)

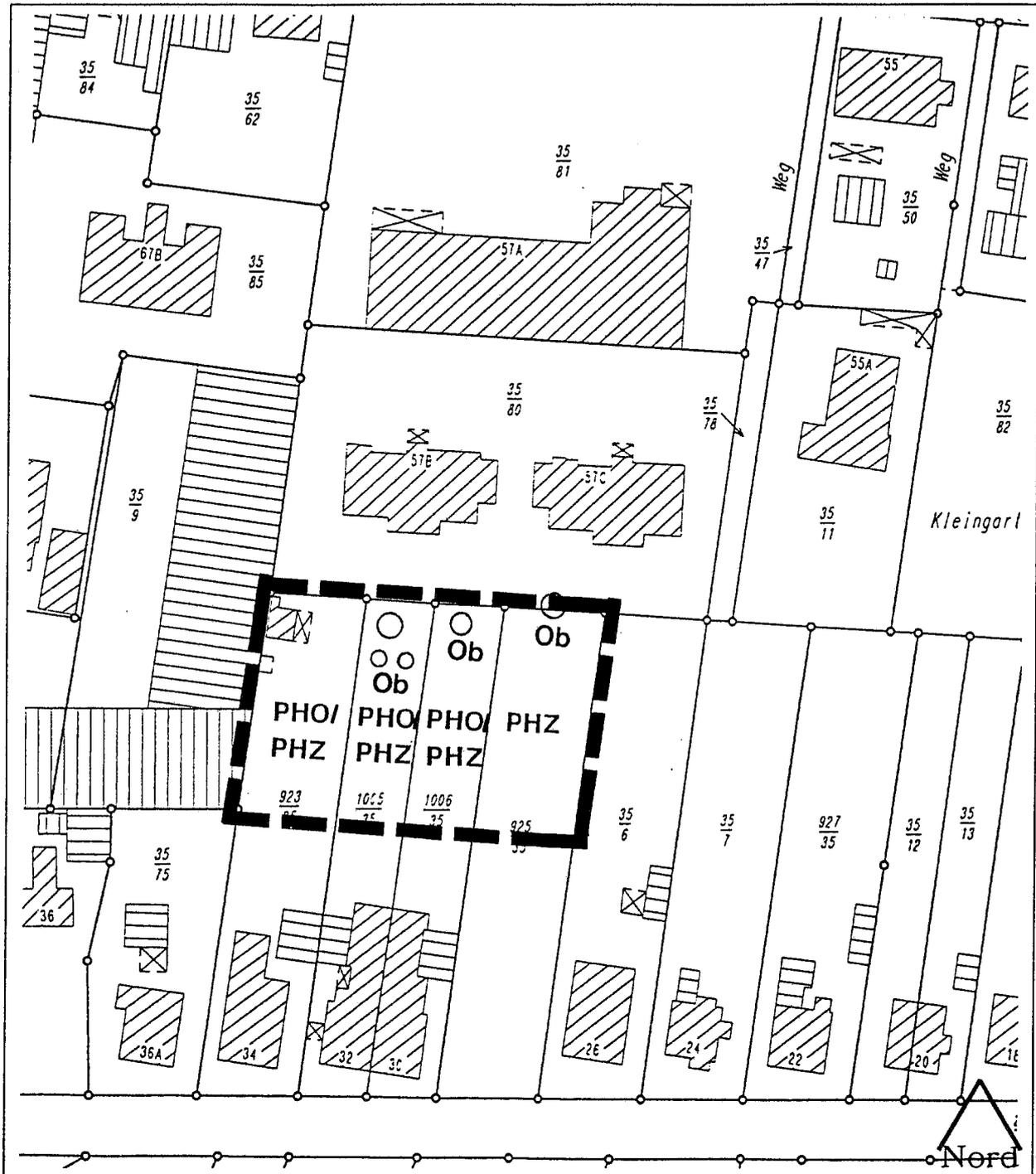
sowie die Entwurf Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB als Begründung beschlossen.

Emmerthal, den 02.02.2000

gez. Jarck

Gemeindedirektor

Anlage 1: Biotoptypen im Geltungsbereich



M.: 1:1000

Biotoptyp	Kürzel	Bewertung
Ziergarten	PHZ	gering
Obst- und Gemüsegarten	PHO	gering
Obstgehölze	Ob	mittel

Pflanzliste

Pflanzenauswahl

Für die Anlage von Neupflanzungen sind als Leitarten die nachfolgend aufgeführten Pflanzarten bzw. solche zu verwenden, die in ihren Eigenschaften u. Funktionen ähnlich sind u. weitgehend den naturräumlichen Bedingungen entsprechen. Die Aufzählung ist daher nicht abschließend.

a. Großkronige Laubbäume, z. B.

Esche (*Fraxinus excelsior*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Feldulme (*Ulmus minor* = *U. carpinifolia*)
Flatterulme (*Ulmus laevis* = *U. effusa*)
Bruchweide (*Salix fragilis*)
Silberweide (*Salix alba*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
Holländische Linde (*Tilia europaea*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Birke (*Betula pendula*)

b. Mittelkronige Laubbäume, z. B.

Roterle (*Alnus glutinosa*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)

c. Sträucher, z. B.

Haselnus (*Corylus avellana*)
Schneeball (*Viburnum opulus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Liguster (*Ligustrum ovalifolium*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Salweide (*Salix caprea*)
Korbweide (*Salix viminalis*)
Purpurweide (*Salix purpurea*)

d. Obstbäume, z. B.

regional bewährte Apfel-, Birnen- oder Steinobstsorten sowie Walnußbäume