

Bauleitplanung der Gemeinde Emmerthal

Regierungsbezirk Hannover - Landkreis Hameln-Pyrmont

Begründung
-§ 12 Abs. 1 BauGB-

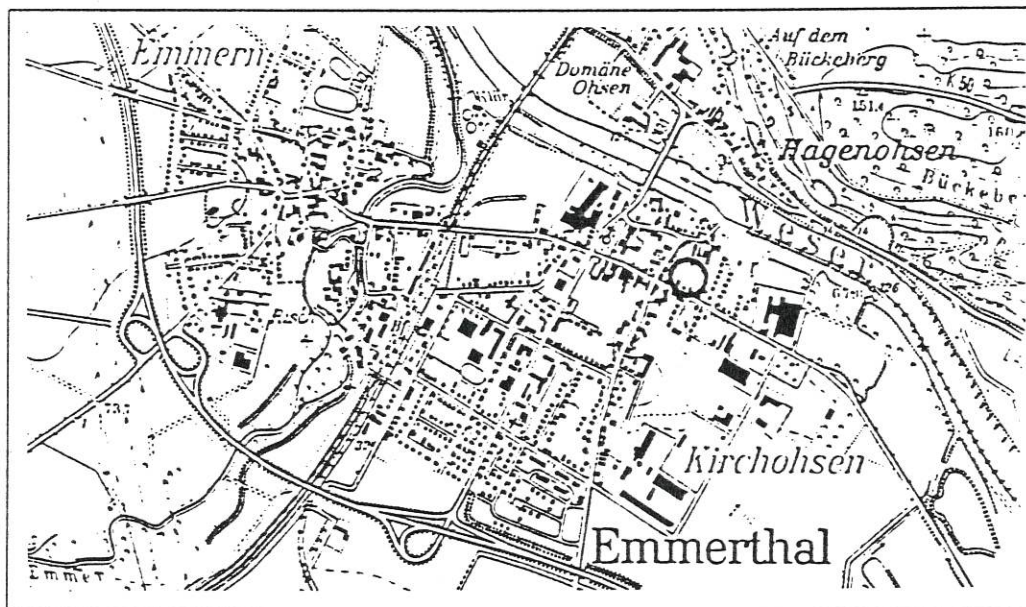
Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2

"Nördlich Hauptstraße/
Östlich Valentinistraße"

OT Kirchohsen

einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung



	Urschrift
X	Abschrift

Matthias Reinold - Planungsbüro

Dipl.-Ing. für Raum- und Stadtplanung IFR/SRL
31840 Hess. Oldendorf - Kleinenwieden 35
Telefon 05152-1566 - Telefax 05152-51857

Bauleitplanung der Gemeinde Emmerthal

Regierungsbezirk Hannover - Landkreis Hameln-Pyrmont

Begründung
-§ 12 Abs. 1 BauGB-

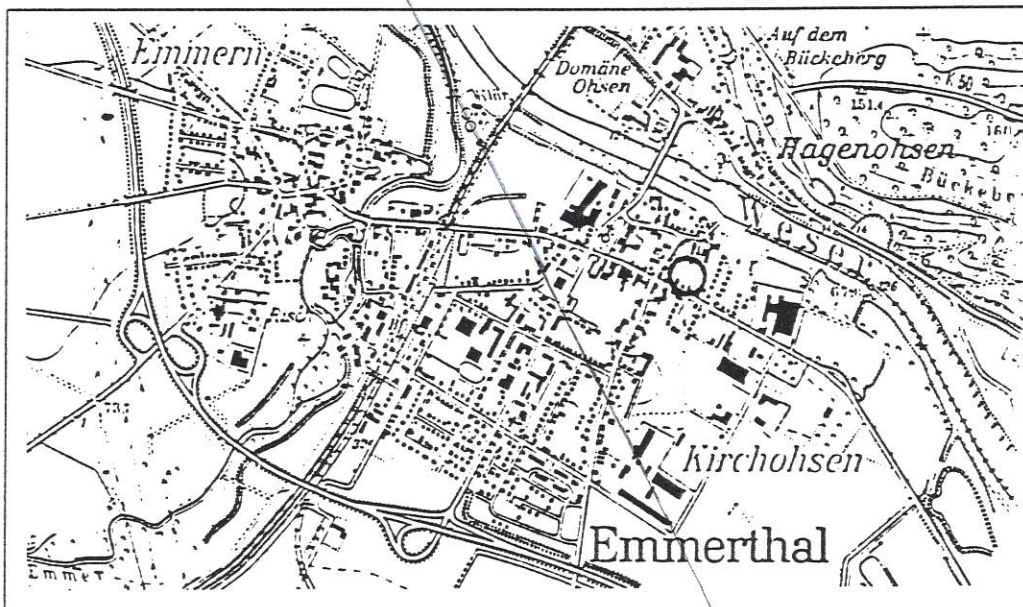
Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2

"Nördlich Hauptstraße/
Östlich Valentinstraße"

OT Kirchohsen

einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung



X	Urschrift
	Abschrift

Matthias Reinold - Planungsbüro

Dipl.-Ing. für Raum- und Stadtplanung IfR/SRL
31840 Hess. Oldendorf - Kleinenwieden 35
Telefon 05152-1566 - Telefax 05152-51857

Gliederung

1.	Grundlagen	3
2.	Planungsrelevante Rahmenbedingungen	3
3.	Aufgaben des vorhabenbezogenen B-Planes	4
4.	Städtebauliches Konzept	4
	4.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
	4.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	5
	4.3 Zustand des Plangebietes	5
5.	Inhalt des vorhabenbezogenen B-Planes	7
	5.1 Bauliche Nutzung	7
	5.2 Verkehrsflächen	8
	5.3 Kinderspielplätze	9
	5.4 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung	9
	5.5 Belange des Umweltschutzes	9
	5.5.1 Belange von Natur und Landschaft	9
	5.5.2 Belange des Immissionsschutzes	9
	5.5.3 Altablagerungen	11
6.	Flächenbilanz	11
7.	Durchführung des vorhabenbezogenen B-Planes	12
	7.1 Bodenordnende Maßnahmen	12
	7.2 Ver- und Entsorgung	12
	7.3 Kosten für die Gemeinde	13
8.	Abwägung	
9.	Verfahrensvermerk	

1. Grundlagen

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 2 "Nördlich Hauptstraße/Östlich Valentinstraße", OT Kirchohsen, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, wurde mit Beschluß des Verwaltungsausschusses der Gemeinde Emmerthal am 19.04.1999 eingeleitet (Aufstellungsbeschluß - § 2 Abs. 1 BauGB). In seiner Sitzung am 20.09.1999 faßte der Verwaltungsausschuß den Auslegungsbeschluß gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmerthal stellt für den räumlichen Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen B-Planes gemischte Bauflächen dar. Die in diesem vorhabenbezogenen B-Plan getroffenen Festsetzungen werden aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmerthal einschl. seiner wirksamen Änderungen entwickelt. Es wird davon ausgegangen, daß sich die mit dieser Bauleitplanung verbundene Ausweisung der Nutzung "Ländliches Wohnen" in die durch gemischte und dörflich geprägte Nutzungen (Gewerbe, Land- und Forstwirtschaft, Handwerk und Wohnen) nachhaltig geprägte Umgebung einfügen wird. Eine Veränderung der prägenden Art der baulichen Nutzung ist durch diese Bauleitplanung nicht anzunehmen und nicht beabsichtigt. Dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) wird somit entsprochen.

2. Planungsrelevante Rahmenbedingungen

Der Bauleitplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Gem. § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die mit dem vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 2 "Nördlich Hauptstraße/Östlich Valentinstraße", OT Kirchohsen, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, verbundenen Ziele und Zwecke sind mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Durch die Mobilisierung von rückwärtig gelegenen und großen Grundstücksflächen soll ein Beitrag zur Deckung des örtlichen Baulandbedarfes und zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden geleistet werden.

3. Aufgaben und Rechtsgrundlage des vorhabenbezogenen B-Planes

Gemäß § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluß nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet. An die Festsetzungen gem. § 9 BauGB ist die Gemeinde nicht gebunden.

Der vorhabenbezogene B-Plan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich i.S. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Die öffentlichen und privaten Belange sollen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

In diesem Sinne soll der vorhabenbezogene B-Plan die für seinen räumlichen Geltungsbereich zu treffenden konkreten (vorhabenbezogenen) städtebaulichen Ziele sichern helfen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu ihrer Verwirklichung schaffen.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 2 "Nördlich Hauptstraße/Östlich Valentinstraße", OT Kirchohsen, umfaßt eine Fläche von ca. 1.535 qm und wird wie folgt begrenzt:

Im Westen: durch die östliche Grenze des Flst. 108/2 und durch die westliche Grenze (nördlicher Teilabschnitt) des Flst. 109/11 sowie durch eine gedachte Linie, die in einer Entfernung von 3 m parallel zur westlichen Grenze des Flst. 111/2 und 5 m nahezu parallel zur westlichen Grenze des Flst. 109/5 verläuft.

Im Norden: durch die nördliche Grenze des Flst. 109/11.

Im Süden: durch eine gedachte Linie, die in Höhe des östlichen Grenzpunktes des Flst. 108/2 in östlicher Richtung auf den nordwestlichen Grenzpunkt des Flst. 108/2 zuläuft und in einem Abstand von 3 m in südlicher Richtung verschwenkt sowie durch die nördliche Grenze der Hauptstraße.

Im Osten: durch die östliche Grenze des Flst. 109/11.

4.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 2 "Nördlich Hauptstraße/Östlich Valentinistraße", OT Kirchohsen, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, hat die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Realisierung von Wohngebäuden i.S. von eingeschossigen Baukörpern zum Ziel. Innerhalb des Plangebietes soll sich diese Bauform städtebaulich in das dörflich geprägte Umfeld einfügen. Aufgrund der bereits intensiven Bebauung, die auf den Nachbargrundstücken, mit Ausnahme der privaten Gartenflächen erkennbar ist, sollen sich die Regelungen zur Grünordnung nur auf die allgemeine Durchgrünung der Grundstücksflächen (Pflanzung von Einzelbäumen) beziehen.

Die bauliche Nutzung der nördlich gelegenen und z. T. großen Grundstücksflächen dient der Deckung des örtlich konkreten Baulandbedarfes.

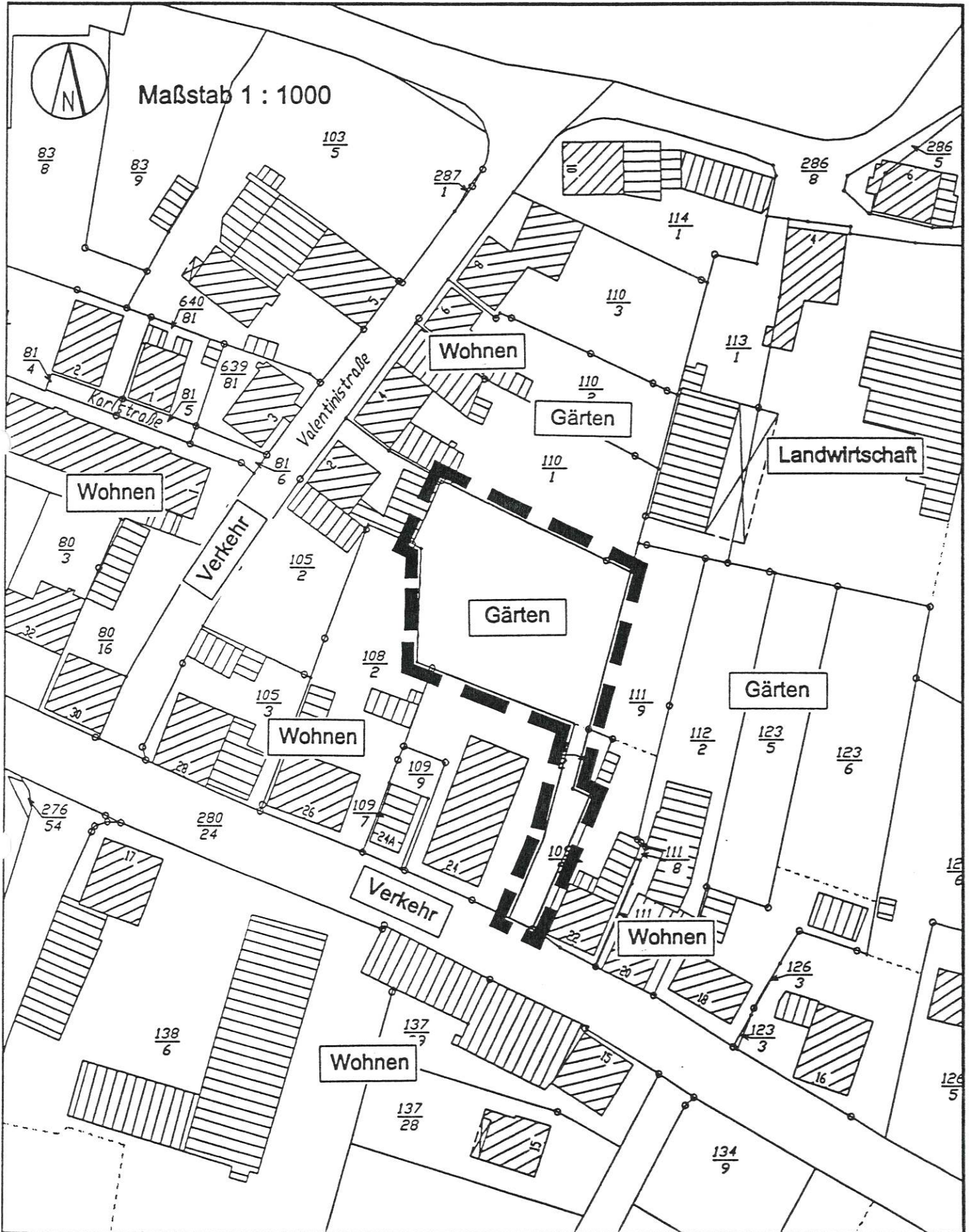
Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (Dachneigung und -farbe) sollen gewährleisten, daß sich die zukünftigen Baukörper hinsichtlich der Proportion und Gestalt an der ortstypischen Bauweise orientieren und somit in die Umgebung einfügen. Die Einbeziehung benachbarter Grundstücke ist aufgrund der fehlenden Bereitschaft der Eigentümer zur Aufnahme und Überplanung der Flächen nicht erfolgt. Ein klassischer Bebauungsplan scheidet aufgrund der geringen Größe des Plangebietes aus. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 BauGB) scheidet ebenfalls als planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung von Vorhaben aus, da es sich bei diesem Planbereich um die 2. Bebauungsreihe handelt, die nicht als Baulücke betrachtet werden kann. Um das konkrete Bauvorhaben "ländliches Wohnen" realisieren zu können, ist der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan erstellt worden, der insbesondere auf die zu erwartende Hauptnutzung Wohnen eingeht.

4.3 Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet wird zur Zeit durch eine heterogene Gartennutzung geprägt. Neben reinen Ziergartenflächen mit hohem Anteil standortfremder Koniferen werden die restlichen Flächen für die Kleintierhaltung (Geflügel), als Obst- und Gemüsegarten sowie als intensiv genutztes Grünland genutzt. Einzelne Laubgehölze (Birke, Walnuß und Obstgehölze) gliedern das Plangebiet. Die Abbildung über die Biotoptypen in der Anlage veranschaulicht den Bestand.

Die Umgebung des Plangebietes wird durch die Wohnnutzung und vereinzelt (im Nordosten) noch erkennbare landwirtschaftliche Nutzungen, die jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Beeinträchtigungen (Lärm, Geruch, Staub) erzeugen, geprägt. In diesem Zusammenhang sei auf die nordöstlich angrenzende landwirtschaftliche Hofstelle (Hühnerhaltung) hingewiesen, die jedoch nicht erheblich beeinträchtigend auf die benachbarten Nutzungen einwirkt.

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die prägenden Nutzungen.



5. Inhalt des vorhabenbezogenen B-Planes

5.1 Bauliche Nutzung

Für die innerhalb des vorhabenbezogenen B-Planes festgesetzten Bauflächen wird in Anlehnung an § 5 BauNVO ein Dorfgebiet "Ländliches Wohnen" festgesetzt.

Folgende Einrichtungen sind zulässig:

1. Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
2. sonstige Wohngebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende Einrichtungen sind nicht zulässig:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe
2. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen
5. Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten i. S. des § 4 a Abs. 3 Nr. 2

Der Ausschluß bzw. die allgemeine Zulässigkeit der Nutzungen erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 i.V.m. § 5 BauNVO.

Dieser vorhabenbezogene B-Plan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Ergänzung der nördlich der Hauptstraße und östlich der Valentinstraße vorhandenen Wohngrundstücke schaffen. Im Rahmen dieses vorhabenbezogenen B-Planes soll in Anlehnung an die prägende Nutzungsstruktur "Ländliches Wohnen" eine Nutzungsstruktur zulässig sein, die hinsichtlich ihres Immissionsverhaltens keine erheblichen Beeinträchtigungen der vorhandenen Nutzungen, sondern eine nahtlose Integration in die bauliche Umgebung erwarten läßt. Dies gilt insbesondere mit Blick auf die in die gewachsene Bebauungsstruktur integrierte und nordöstlich angrenzende landwirtschaftliche Hofstelle, die im Hinblick auf die mit dieser Bauleitplanung vorbereiteten Nutzung berücksichtigt werden soll. Insofern ist die Definition der Art der baulichen Nutzung auch aufgrund der geringen Plangebietsgröße und des Rechtscharakters eines V+E-Planes auf das geplante Vorhaben und auf die Umgebung abgestellt und ein für die Umgebung kennzeichnendes "ländliches Wohnen" als Art der baulichen (Haupt)-Nutzung festgesetzt worden. Auf die Einbeziehung der genannten Hofstelle wird mit Blick auf die Regelungsmöglichkeiten und Inhalte eines vorhabenbezogenen B-Planes verzichtet. Die Inhalte dieses Planes sind in Anlehnung an die Dorfgebietstypik des § 5 BauNVO gewählt, um auf die

besondere Situation und Lage innerhalb eines ländlich geprägten Umfeldes hinzuweisen (Anstoßeffekt).

Der Ausschluß der o.g. Nutzungen soll auch dazu beitragen, daß die typischerweise von Tankstellen und Verwaltungen auf die Umgebung einwirkenden Lärm- und Abgasimmissionen auf ein verträgliches Minimum reduziert werden. Aufgrund der rückwärtigen Lage (zweite Reihe) sollen daher nur Nutzungen zugelassen werden, die mit der zur Hauptstraße orientierten Wohnbebauung auch hinsichtlich der Verkehrsfrequentierung (Zufahrt zum Grundstück) vereinbar sind (Nachbarschutz).

In Anlehnung an die benachbarten Wohnbereiche und bei Berücksichtigung des Vermeidungsgrundsatzes gem. der Eingriffsregelung des NNatG wird für das gesamte Plangebiet die **Grundflächenzahl = 0,3** und eine max. **eingeschossige Bauweise** festgesetzt. Um eine weitergehende individuelle Gliederung des Grundstückes zu ermöglichen, sollen als offene Bauweise nur **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig sein.

Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen sind derart festgesetzt, daß den individuellen Bebauungsabsichten hinsichtlich der Stellung der Hauptbaukörper entsprochen werden kann. Die Baugrenzen halten zur West, Ost und Südseite einen Abstand von 3 m zu den jeweiligen Nachbargrenzen. Zur nördlichen Grenze ist ein größerer Abstand (8 m) gewählt worden, um auf die nordöstlich angrenzende landwirtschaftlich genutzte Nebenanlage Rücksicht zu nehmen.

5.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 2 "Nördlich Hauptstraße/Östlich Valentinstraße", OT Kirchohsen, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, wird über die Hauptstraße erschlossen. Zur Darlegung einer geordneten Erschließung der rückwärtig gelegenen Baufläche sind bis zur Hauptstraße 3-5 m breite Flächen für Geh,- Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Den in diesem Planbereich zukünftig lebenden Bewohnern kann es zugemutet werden, daß sie den Abfallbehälter bis zur Haupteerschließungsachse (Hauptstraße) bringen. Aus Sicht der Kreisabfallwirtschaft wurde darauf hingewiesen, daß nicht nur die Abfallbehälter, sondern auch Sperrmüll, Papier, Grünschnitt und DSD (Duales System) bis zur Hauptstraße zu bringen sind.

Der im Plangebiet zu erwartende ruhende Verkehr soll gemäß den Regelungen der NBauO auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Da es sich um eine Zufahrt zur Hauptstraße handelt, die in Bezug auf den zu erwartenden Verkehr eine untergeordnete Bedeutung einnimmt, wird die Sicherheit und Leichtigkeit des auf der Hauptstraße fließenden Verkehrs nicht beeinträchtigt.

5.3 Kinderspielplätze

Nach § 3 Abs. 2 des Nds. Gesetzes über Spielplätze (NSpG) sind in Wohn- und Mischgebieten (auch Dorfgebeiten) 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 vorhabenbezogenen B-Planes einen Antrag auf Befreiung von den Regelungen des Nds. Spielplatzgesetzes stellen.

5.4 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Das Plangebiet wird von ortstypischen Gebäuden begrenzt und umgeben, die sich im wesentlichen durch eine Dachneigung von 30-48 Grad auszeichnen. Eine einheitliche Dachfarbe ist nicht erkennbar, so daß auf die Festsetzung der Dachfarbe verzichtet wird. Die Außenwände weisen keinen einheitlichen Charakter auf. Damit sich auch neuere Gebäude in diese Bebauungsstruktur einfügen, sind Regelungen zur Dachneigung getroffen.

Innerhalb des festgesetzten MD - Gebietes "Ländliches Wohnen" sind somit als Hauptbaukörper nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 30 - 48 Grad zulässig.

5.5 Belange des Umweltschutzes

5.5.1 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 (§ 1a BauGB).

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 2 "Nördlich Hauptstraße/Östlich Valentinstraße", Gemeinde Emmerthal, OT Kirchhosen, soll dort die Ausweisung eines MD-Gebietes "ländliches Wohnen" mit entsprechenden Anlagen zur privaten Erschließung ermöglicht werden. Es ist zu prüfen, ob mit dieser Bautätigkeit i. S. des Naturschutzgesetzes ein 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, wie derartige Beeinträchtigungen vermieden, minimiert oder kompensiert werden können.

- Eingriffsbeurteilung

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes ist umgeben von bebauten Flächen. Aufgrund der intensiv genutzten Gartenbereiche, die eine geringe Wertigkeit in Bezug auf die Belange des Natur- und Artenschutzes aufweisen und der intensiven baulichen Ausnutzung der umgebenden Grundstücke handelt es sich bei diesem Plangebiet um einen vorhandenen Siedlungsbereich, der bereits 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 aus dieser Bauleitplanung ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft nicht abgeleitet werden. Auf Kompensationsmaßnahmen ist, abgesehen von der festgesetzten Durchgrünung des Plangebietes, verzichtet worden.

Dennoch sollen die nachfolgend dargestellten Maßnahmen und Regelungen ein Beitrag zur Vermeidung von "Eingriffen" in Natur und Landschaft leisten:

Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffsfolgen

Maßnahmen zur Reduzierung potentieller Versiegelung

Innerhalb des Baugebietes sind als Maßnahmen zur Reduzierung des Oberflächenabflusses bei der Inanspruchnahme der festgesetzte 50 %igen Überschreitung der Grundflächenzahl nur Beläge zu verwenden, die eine Wasserdurchlässigkeit aufweisen und somit zu einer Versickerung/Teilversickerung des Regenwassers beitragen.

Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung

Zur Einbindung der potentiellen Baukörper in die vorhandene und historisch geprägte Bebauungsstruktur sind Festsetzungen zu Dachform und Dachneigungen vorgesehen.

Anpflanzung von Bäumen auf privaten Flächen

Zur Durchgrünung des Plangebietes ist die Pflanzung von Einzelbäumen vorzusehen. Als Mindestmenge soll hier 1 standortgerechter Laubbaum pro angefangene 400 qm Baugrundstück vorgesehen werden.

Diese Pflanzungen sind in der Absicht vorgesehen, einen Mindeststandard auf den Baugrundstücken im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes zu sichern.

Damit sollen folgende Zielen erreicht werden:

- Reduzierung des Oberflächenabflusses durch Evapotranspiration,
- Milderung stadtklimatischer Effekte durch Beschattung, Verdunstung und Filterung
- Sicherung landschaftsästhetischer Mindestanforderungen in besiedelten Bereichen
- Lebensraum und Nahrungsangebot für die heimische Tierwelt

Die Artenauswahl ergibt sich aus der Pflanzliste im Anhang.

5.5.2 Belange des Immissionsschutzes

Durch die z. T. angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen werden die hier in Planung befindlichen Flächen nicht erheblich beeinträchtigt. Mögliche und für ländliche Bereiche typische Immissionen, ausgehend von angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, sind bei Berücksichtigung der gesamtstädtebaulichen Situation der Plangebietsumgebung auch innerhalb des zu Wohnzwecken genutzten Bereiches hinnehmbar und führen nicht zu planungsrechtlichen Konsequenzen.

Von der nordöstlich angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle sind keine Immissionen (Geruch/ Lärm) bekannt oder in der Umgebung auffällig geworden. Im Rahmen dieser Bauleitplanung wird davon ausgegangen, daß die an den Betrieb heranrückende Nutzung "Ländliches Wohnen" mit der Nutzung Landwirtschaft vereinbar ist und erhebliche Beeinträchtigungen über eine dorfgbietstypische Immissionssituation hinaus nicht zu erwarten sind.

5.5.3 Altablagerungen

Die Gemeinde Emmerthal hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Kenntnis von etwaigen, im Plangebiet befindlichen Altablagerungen oder kontaminierten Betriebsflächen. Eine entsprechende Kennzeichnung gemäß §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB entfällt daher.

6. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfaßt eine ca. 1.535 qm Fläche.

MD-Gebiet - Ländliches Wohnen

1.535,00 qm
=====

7. Durchführung des vorhabenbezogenen B-Planes

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieses vorhabenbezogenen B-Planes nicht erforderlich.

7.2 Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Der OT Kirchohsen ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Emmerthal angeschlossen. Über den Anschluß an die in der Hauptstraße vorhandene SW-Leitung kann die Abwasserbeseitigung gesichert werden.

Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird über die angrenzend vorhandenen RW-Kanäle (Hauptstraße) an die nächste Vorflut abgeleitet. Die o. b. Flächen für Geh,- Fahr- und Leitungsrechte können hierfür beansprucht werden. 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 Oberflächenwasser erwarten lassen. Auf eine gezielte Versickerung des Oberflächenwassers wurde somit verzichtet.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Anschluß an die in der Hauptstraße vorhandene Trinkwasserleitung und wird durch die Gemeinde Emmerthal sichergestellt.

Über das örtliche Trinkwassernetz können ausreichende Löschwassermengen bereitgestellt werden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung fällt in den Zuständigkeitsbereich des Landkreis Hameln-Pyrmont und wird durch diesen sichergestellt.

Energieversorgung (Elektrizität)

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität übernimmt das Energieversorgungsunternehmen Wesertal GmbH, Hameln.

Post- und Fernmeldewesen

Das Plangebiet wird an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom 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 3012, 30001 Hannover, Dienststelle PIL; Tel. 0511/ 677-6345 mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

7.3 Kosten für die Gemeinde

Der Gemeinde Emmerthal entstehen zur Realisierung dieses Bebauungsplanes keine Kosten im Sinne des § 127 BauGB, da die Erschließungsmaßnahme durch einen privaten Erschließungsträger durchgeführt wird.

8. Abwägung

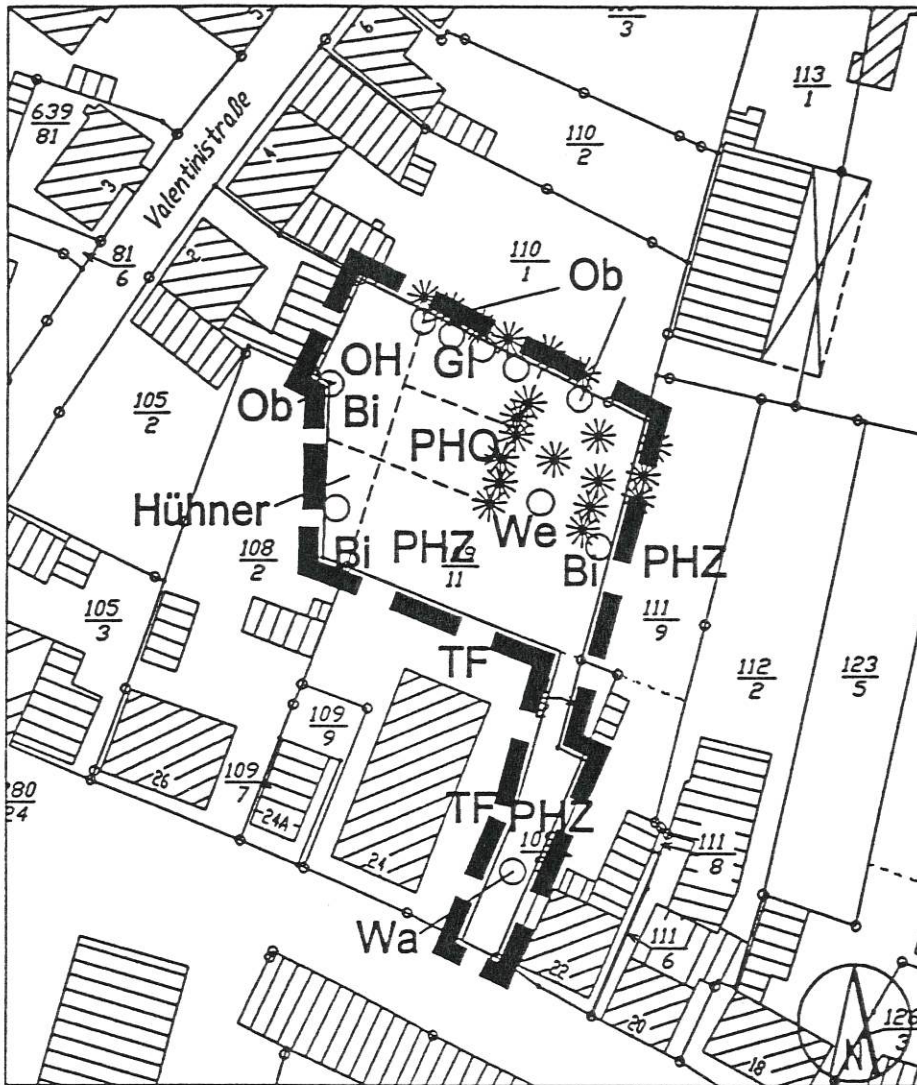
- Ergebnis der öffentlichen Auslegung
- Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Von privaten Personen wurden keine Hinweise und Anregungen vorgetragen.

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.

Anlage 1: Biotoptypen des Geltungsbereiches



Biotoptyp	Kürzel	Bewertung
Intensivgrünland	GI	gering
Obstwiese	OH	mittel
Obst- und Gemüsegarten	PHO	gering
Ziergarten	PHZ	gering
Baumarten:		mittel
Weide	We	
Linde	Li	
Birke	Bi	
Walnuß	Wa	
Obstgehölz	Ob	
Koniferen	+	
Befestigte Fläche	TF	gering

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

9. 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 Entwurfbegründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB als Begründung beschlossen.

Emmerthal, den 02.02.2000

gez.

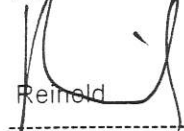
Jarck

Gemeindedirektor

9. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet

von


Reinold

Matthias Reinold - Planungsbüro
Dipl.- Ing. Für Raumplanung und
Städtebau (IfR/SRL)
31840 Hess. Oldendorf – Kleinenwieden 35
Telefon 05152/1566 Telefax 5152/51857

Hess. Oldendorf, den 02.02.2000

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

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 Entwurfbegründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB als Begründung beschlossen.

Emmerthal, den 02.02.2000


Jarck
Gemeindedirektor

Vorstehende Ablichtung stimmt mit
der Urschrift überein und wird
hiermit beglaubigt.

Emmerthal, den 7.3.2000

Gemeinde Emmerthal
Der Gemeindedirektor

I.A.


(Lücke)

