

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Maßgebliche Fassung der BauNutzungsverordnung  
 Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 50 ist die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486), maßgeblich.

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.1 Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 (3) BauNutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Anwendung des § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.  
 Diese Festsetzung betrifft:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht abendliche 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 unmittelbar 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 (WA) 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 Planstraßen "A" und "B" angrenzenden nicht überbaubaren Flächen sind bis zu einem Abstand von 3,00 m Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNutzungsverordnung ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Einriedungen.

**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 eine Höhen 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 Gebäude mitte, gemessen an der Straßengrenze des Grundstückes. Für die Sockelhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss maßgebend. Traufhöhe ist die Schnittlinie 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 Höhendifferenz 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. Hierzu sind die im Zuge der Planstraßen "A" und "B" festgesetzten Grünflächen als ausreichend dimensionierte Versickerungsrinnen anzulegen und dauerhaft funktionsfähig zu halten. Die Unterbrechung der Mulden für notwendige Grundstückszufahrten und öffentliche Parkplätze (ca. 18 Stück) ist zulässig, wenn diese mit versickerungsfähigen Materialien hergestellt werden (z. B. Pflaster mit mindestens 10 % Fugenanteil, 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 zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind geeignete, ausreichend dimensionierte Versickerungsanlagen (Mulden-Rinnen) auf der Grundlage des ATV-Abwasserbau "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" vorzusehen. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Versickerungssicherheit sind die Versickerer der Mulden-Rinnen-Anlagen mit den tieferliegenden Sand- / Kieserschichten (ca. 1,30 m - 2,80 m unter Geländeoberfläche) zu verbinden. Entsprechende Nachweise sind in den Entwässerungsanträgen zu führen.  
 Eine Kombination der Versickerungsanlagen mit Teich- oder Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) ist zulässig.

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

**1.7.1 Anlage einer ökologisch hochwertigen Grünanlage**  
 (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die ausgewiesene Maßnahmenfläche ist als naturnahe Fläche zu entwickeln. Bereits vorhandener Bewuchs ist zu erhalten.  
 Die Maßnahmenfläche wird gemäß folgender Einzelmaßnahmen gestaltet:

**Landschaftsholzpflanzungen:**

- Feldhecke im Westen und Norden der Maßnahmenfläche: 210 m lang, 10 m breit
- Heckenriegel im Süden und Osten: 6 Heckenriegel je ca. 15 m lang, 5 m breit
- Feldgehölze: 4 Feldgehölze je ca. 20 x 20 m auf der Fläche verteilt

**Folgende Arten sind vorzusehen:**

- Verwendung von 95 % Sträuchern, sowie 5 % Bäumen I. und II. Ordnung

**Bäume I. Ordnung:**

- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Betula pendula (Birk)
- 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 Hartriege)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Elaeagnus europaeus (Pflaumenhölchen)
- Lonicera xylosteum (Gew. Heckenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa canina (Hunds-Rose)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

**Pflanzenqualität:**

- Bäume als Heister, 2 xv, 200-250 cm hoch
- Sträucher 60 / 100 cm hoch
- Pflanzenverband: 1,50 m x 1,50 m

**Entwicklung einer Sukzessionsfläche auf ca. 4.000 m² im nordwestlichen Bereich der Fläche durch Zulassen der natürlichen Sukzession**

Entwicklung von Extensivgrünland auf ca. 3.000 m² der Fläche. Das bereits vorhandene Grünland soll im südöstlichen Bereich extensiv gepflegt werden:  
 - einmalige Mahd ab Juli und Abfuhr des Mähguts

**1.7.2 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken**  
 (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Im Planungsbereich ist auf jedem Baugrundstück auf der straßenzugewandten Seite mindestens ein hochstämmiger Laubb Baum oder Obstbaum der nachfolgend genannten standortthemen Arten anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen:

**Laubbäume**

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Tilia cordata (Weinleinde)

**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.

**1.7.3 Baumpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen**  
 (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Auf den im Zuge der Planstraßen "A" und "B" festgesetzten Grünflächen sind im Abstand von ca. 20 m zueinander hochstämmige Laubbäume heimischer Arten anzupflanzen.

Für die Laubbäume sind eine der nachfolgend genannten Arten zu verwenden (alternativ, jedoch einheitlich):

**Laubbäume**

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)

Die Pflanzung hat als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit mindestens 14 - 16 cm Stammumfang zu erfolgen.

**1.7.4 Anlage eines 5 m breiten Pflanzstreifens auf privaten Flächen**  
 (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Die im westlichen Bereich des Planungsbereiches festgesetzte Pflanzfläche ist mit Landschaftsholz-pflanzungen der nachfolgenden Arten zu versehen und dauerhaft zu erhalten.  
 - Verwendung von 95 % Sträuchern, sowie 5 % Bäumen I. und II. Ordnung

**Bäume I. Ordnung:**

- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Betula pendula (Birk)
- 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 Hartriege)
- Lonicera xylosteum (Gew. Heckenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa canina (Hunds-Rose)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

**Pflanzenqualität:**

- Bäume als Heister, 2 x v, 200-250 cm hoch
- Sträucher 60 / 100 cm hoch
- Pflanzenverband: 1,50 m x 1,50 m

**1.7.5 Erhaltung vorhandener Bäume und Sträucher**  
 (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Der vorhandene Baum- und Strauchbewuchs auf der westlichen Böschung der Maßnahmenfläche und auf dem vorhandenen Spielplatz ist zu erhalten.

1.7.6 Durchführung der Pflanzungen  
 Die unter 1.7.2 und 1.7.4 beschriebenen Pflanzungen sind durch die Bauherren spätestens 2 Pflanzperioden nach Beginn der jeweiligen Baumaßnahme auf gleichem Grundstück durchzuführen.

Die unter 1.7.1 und 1.7.3 beschriebenen Pflanzungen sind durch den Erschließungsanleger rechtzeitig durchzuführen, so dass diese zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Erschließungsarbeiten abgeschlossen sind.

**1.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - passiver Schallschutz**  
 (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Jeder die in den festgesetzten Lärmpegelbereichen (siehe Planzeichnung) zu errichtenden Gebäude ist entsprechender baulicher Schallschutz gegen Lärmwirkungen nach den Bestimmungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vorzusehen (Schallschutzfenster und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämmmaß). Für Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich über die Bundesstraße B3 zugewandten Gebäude-seiten beaufschlagt werden, ist zusätzlich der Einbau schalldämmender Lüftungsanlagen vorzusehen, deren Schalldämmmaße die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen.

**II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**  
 (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 56 Nieders. Bauordnung (NBauO))

**2.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 "Hopfenbrink".

**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", "ROT-BRAUN" und "GRAU" zulässig, die weitestgehend den folgenden Farbtonen (einschließlich Zwischenstufen) des Farbregeisters RAL 840 HR entsprechen:

2001 Rotorange	3004 Purpurrot	7012 Basaltgrau
2002 Blutorange	3005 Weinrot	7013 Braungrau
3000 Feuerrot	3009 Oxidrot	7015 Schellgrau
3002 Kamelrot	3011 Braunrot	7016 Anthrazitgrau
3003 Rubinrot	3013 Tomatrot	7021 Schwarzgrau

Für Solarelemente und Dachfenster sind andere Materialien und Farben zulässig.

**2.4 Dachaufbauten**

Die Gesamtbreite alter Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchhäuser etc.) darf maximal 3/5 der Traufhöhe betragen. Der Abstand der Dachaufbauten zur seitlichen Giebelwand muss mind. 1,25 m betragen.

Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Länge der Schnittlinie 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 baugestalterischen 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.

**VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANS**

**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/-obenstehenden 1) textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/-nebenstehenden/-obenstehenden 1) örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen:  
 Emmertal, den 05.07.2004

(Siegel) **gez. Feldmann**  
 Bürgermeister

**Planunterlagen**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Gemarkung: Emmern Flur: 3 Maßstab: 1:1000  
 Vervielfältigungen der Angaben des amtlichen Vermessungswesens für nichtlegale, 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 Planunterlagen entsprechen 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.  
 Hameln, den 02.07.2004

Katasteramt: Hameln  
 Vermessungs- und Katasterbehörde Weserbergland  
**gez. Lange**  
 Vermessungsoberrat

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat/Verwaltungsausschuss 1) der Gemeinde Emmertal hat in seiner Sitzung am 17.11.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.03.2004, ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Emmertal, den 05.07.2004

**gez. Feldmann**  
 Bürgermeister

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:  
**STADTPLANUNG ASKAN LAUTERBACH**  
 Dipl.-Geograph  
 Askan Lauterbach  
 Stadtplanner/StL  
 Büro für Stadt- und Landschaftsplanung, Projektsteuerung und Schallschutz  
 Hattenbecker Weg 2 · 31788 Hameln  
 Tel. 05151-40201-4 · Fax 40201-5  
**KONTUR [BAU VISION]**  
 PLAN · ERSCHLIESSEN · BAUEN · BERATEN  
 31785 Hameln  
 Hopenbecker Weg 2  
 Tel. 05151 / 40 200  
 Fax 05151 / 40 20 10  
 info@kontur-bau-vision.de  
 Hameln, den 02.07.2004

**gez. Greve** Planverfasser  
**gez. Lauterbach** Planverfasser

**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 erster Halbsatz i.V.m. Abs. 2 BauGB 1) beschlossen.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.04.2004 ortsüblich bekanntgemacht.  
 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 05.07.2004

**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)

0,4 Geschossflächenzahl (GFZ)

0,4 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

o offene Bauweise

△ E nur Einzelhäuser zugelassen

△ ED nur Einzelhäuser + Doppelhäuser zugelassen

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (8) BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

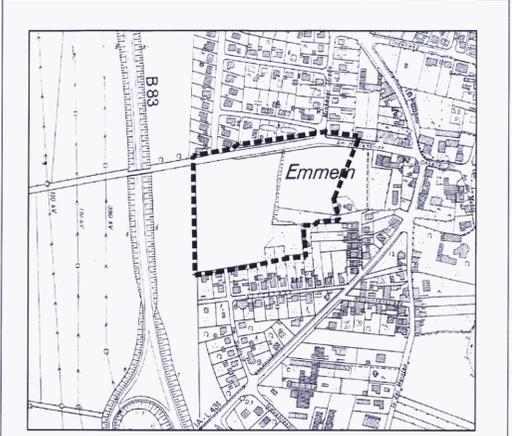
F+R Zweckbestimmung: Fußweg und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Versickerungsmulde (siehe Textliche Festsetzungen)

Öffentliche Grünfläche



**GEMEINDE EMMERTHAL**  
**OT. EMMERN**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 50**  
**"HOPFENBRINK"**  
 mit örtlichen Bauvorschriften  
 M. 1 : 1000  
 - ABSCHRIFT  
 18.01.2004  
 Gemeindegemeinschaft Emmertal  
 Der Bürgermeister