


Planzeichnung



Maßstab 1 : 1000

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANS

1) Nichtzuerfülltes streichen

<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emmertal hat in seiner Sitzung am <u>09.10.2008</u> die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am <u>18.12.2008</u> öffentlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Emmertalden 18.12.2008</p> <p>gez. Grossmann Bürgermeister</p>	<p>Planunterlagen</p> <p>Kartengrundlage: <u>Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)</u> Gemarkung: <u>Hajen</u> Flur: <u>5</u> Maßstab: <u>1 : 1000</u></p> <p>Die Verwertung richtet sich nach § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003)</p> <p>Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom <u>25.07.2008</u> ..).</p> <p>Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.</p> <p>Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Emmertalden 18.12.2008</p> <p>Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Hajen - Katasteramt Hajen -</p> <p>gez. Elias Vermessungsassessorin</p>	<p>Planverfasser</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von :</p> <p>Planungsbüro Lauterbach  ■ Stadtplanung ■ Landschaftsplanung ■ Schallschutz ■ Projektmanagement Hasenbecker Weg 2 31750 Hameln Tel.: 05151402014 • Fax: 05151402010</p> <p>Hamelden 18.12.2008</p> <p>gez. Lauterbach Planverfasser</p>	<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emmertal hat in seiner Sitzung am <u>29.02.2008</u> 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 beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am <u>03.03.2008</u> öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom <u>13.03.2008</u> bis <u>14.04.2008</u> gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Emmertalden 18.12.2008</p> <p>gez. Grossmann Bürgermeister</p>
<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Gemeinde Emmertal hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am <u>27.08.2008</u> als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Emmertalden 18.12.2008</p> <p>gez. Grossmann Bürgermeister</p>	<p>Bekanntmachung</p> <p>Die Erteilung der Genehmigung / der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am <u>19.12.2008</u> im Amtsblatt für den Landkreis Hameln-Pyrmont bekannt gemacht worden.</p> <p>Der Bebauungsplan ist damit am <u>19.12.2008</u> in Kraft getreten.</p> <p>Emmertalden 26.01.2009</p> <p>gez. Grossmann Bürgermeister</p>	<p>Verletzung von Vorschriften</p> <p>Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Emmertalden</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes (mit örtlichen Bauvorschriften)</p> <p>Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BauB. I. S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I. S. 3316) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 478), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Emmertal</p> <p>diesem Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obestehenden textlichen Festsetzungen sowie dem nachstehenden / nebenstehenden / obestehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen:</p> <p>Emmertalden 18.12.2008</p> <p>gez. Grossmann Bürgermeister</p>

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I. S. 3316)
 - Bauutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
 - Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.11.2006 (Nds. GVBl. S. 350)

- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Anwendung des § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.
- Dieser Ausschluss betrifft:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
- In den Allgemeinen Wohngebieten mit Festsetzung der zweigeschossigen Bauweise mit Einschränkung (II*) ist das zweite Vollgeschoss nur zulässig, wenn es das Dachgeschoss bildet.

- 1.3 Sockel- und Traufhöhen der Gebäude**
(§ 9 (3) BauGB)
- 1.3.1 Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
- 1.3.2 Die Trauflinien dürfen eine Höhe von 4,50 m über Bezugsebene nicht überschreiten.
- 1.3.3 Bezugsebene i.S. dieser Festsetzung ist die Oberkante der zur Erschließung des jeweiligen Grundstückes notwendigen Verkehrsfläche auf Höhe der Gebäudemitte, gemessen an der Straßengrenze des Grundstückes. Für die Sockelhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss maßgebend. Trauflinie ist die Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand an den Traufseiten.
- 1.3.4 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.

- 1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO)
- Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen.

- 1.5 Größe der Grundstücke**
(§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
- Im Allgemeinen Wohngebiet muss die Größe der Baugrundstücke mindestens 600 m² betragen.

- 1.6 Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude**
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.

- 1.7 Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und die Regelung des Wasserabflusses**
- 1.7.1 Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten Flächen**
- Das in dem Allgemeinen Wohngebiet auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken vollständig zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind geeignete, ausreichend dimensionierte Versickerungsanlagen (Mulden-Rigolen) auf der Grundlage des ATV-Arbeitsblattes A 139 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ anzulegen und dauerhaft funktionstüchtig zu halten. Entsprechende Nachweise sind im Entwässerungsantrag zu führen.
- Eine Kombination der Versickerungsanlagen mit Teich- oder Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) ist zulässig.

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

- 1.8.1 Ausgleichsmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Flächen**
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Die Maßnahmenfläche A wird als öffentliche Fläche und die Maßnahmenfläche B als private Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.
- Die Maßnahmenflächen A und B sind als extensive Obstwiesen herzurichten. Dazu sind hochstämmige, standortheimische Obstbäume in einem Abstand von 10 x 10 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

- 1.8.2 Anlage von Pflanzstreifen auf privaten Grundstücken**
(§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind 10 % der Grundstücksflächen mit standort-heimischen Bäumen und Sträuchern zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Sofern Baugrundstücke von dem zeichnerisch festgesetzten Pflanzstreifen betroffen sind, so ist dieser auf die o.g. 10 % anzurechnen.
- Plananzahlflächen: Heister: 2xv, 200 - 250 cm
Sträucher: 2xv, 60 - 100 cm

- Folgende Gehölze sind vorgesehen (Auswahlhilfe):
- Bäume 1. Ordnung (ca. 5% der Pflanzung)
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 Fagus sylvatica (Eiche)
 Quercus robur (Stiel-Eiche)
 Tilia cordata (Winter-Linde)
- Bäume 2. Ordnung (ca. 5% der Pflanzung)
 Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Prunus avium (Vogelkirsche)
 Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sträucher (ca. 90 % der Pflanzung):
 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)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

- 1.8.3 Durchführung der Maßnahmen**
- Die unter 1.8.1 (Maßnahmenfläche B) und 1.8.2 beschriebenen Pflanzungen sind durch die Bauherren spätestens 1 Jahr nach Beginn der jeweiligen Baumaßnahme auf gleichem Grundstück durchzuführen.
- Die unter 1.8.1 (Maßnahmenfläche A) beschriebene Maßnahme ist durch die Gemeinde oder den Erschließungsträger rechtzeitig durchzuführen, so dass sie zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Erschließungsanlagen (Fertigstraßenausbau) abgeschlossen sind.

- 1.9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Die entsprechend gekennzeichnete Fläche ist mit Leitungsrechten zu Gunsten des Leitungsträgers zu belasten (Sicherung eines vorhandenen Eit.-Erdkabels).

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. 76 „Hajen-Süd“.

- 2.2 Dachformen, Dachneigungen**
- Für die Hauptbaukörper sind ausschließlich Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit Dachneigungen von 28° bis 48° zulässig.

- 2.3 Dachdeckungen**
- Für die Dachdeckungen der Hauptgebäude sind nur Ziegel oder Betonsteine der Farben „Rot“ und „Rot-Braun“ zulässig, die weitestgehend den folgenden Farbtonen (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen:
- | | |
|-----------------|-----------------|
| 2001 Rotorange | 3004 Purpurrot |
| 2002 Blutorange | 3005 Weinrot |
| 3000 Feuerrot | 3009 Oxidrot |
| 3002 Kaminrot | 3011 Braunrot |
| 3003 Rubinrot | 3013 Tomatenrot |
- Für Solarelemente und Dachfenster sind andere Materialien und Farben zulässig. Engobierte und glasierte Dacheindeckungen sind ausgeschlossen.
- In Ergänzung vorstehender Festsetzung sind auch begrünte Dächer allgemein zulässig.

- 2.3 Dachaufbauten**
- Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf maximal 3/5 der Traufhöhe betragen. Der Abstand der Dachaufbauten zur Giebelwand muss mindestens 1,50 m betragen. Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Länge der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.

- 2.4 Einfriedungen**
- Bauliche Anlagen als Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,20 m sein.

- 2.4 Ausnahmen**
- Von den Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die städtebaulichen und baugestalterischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

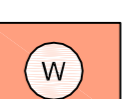
- 2.5 Ordnungswidrigkeiten**
- Ordnungswidrig handelt gemäß § 91 (3) Nieders. Bauordnung (NBauO), wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser Örtlichen Bauvorschriften entspricht.
- Gem. § 91 (5) NBauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 50.000 EUR geahndet werden.


III. HINWEISE

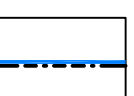
- 3.1 Genehmigungspflicht gem. Nieders. Denkmalschutzgesetz**
(§ 10 (1) Nr. 4 i.V.m. § 8 NDSchG)
- In der Planzeichnung ist außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ein Denkmal nachrichtlich dargestellt (Herrenstr. 8). Auf die Genehmigungspflicht von Maßnahmen an oder in der Umgebung von Denkmalen gem. o.g. Rechtsgrundlagen wird besonders hingewiesen.

- 3.2 Versorgungsleitungen**
- Innerhalb des Plangebietes verlaufen Versorgungsleitungen für Strom und Gas. Das gültige technische Regelwerk der DVGW (z.B. GW315 etc.) und das Merkheft für Bauaufleute der VDEW sind im Bereich der dargestellten Leitungen zu beachten.

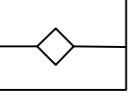
Planzeichenerklärung

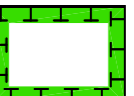
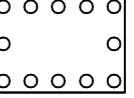
- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 1 Abs. 2 BauNVO)
-  Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)


- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 1 Zahl der Vollgeschosse
0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
-  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

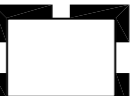
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)
-  Baugrenze

- 4. Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
-  Straßenverkehrsflächen

- 5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
-  Hauptversorgungsleitungen (Gas) unterirdisch

- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
-  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 7. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
-  Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

- 8. Sonstige Planzeichen**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

GEMEINDE EMMERTHAL
O T. Hajen



BEBAUUNGSPLAN Nr. 76
"Hajen Süd"
mit Örtlichen Bauvorschriften

