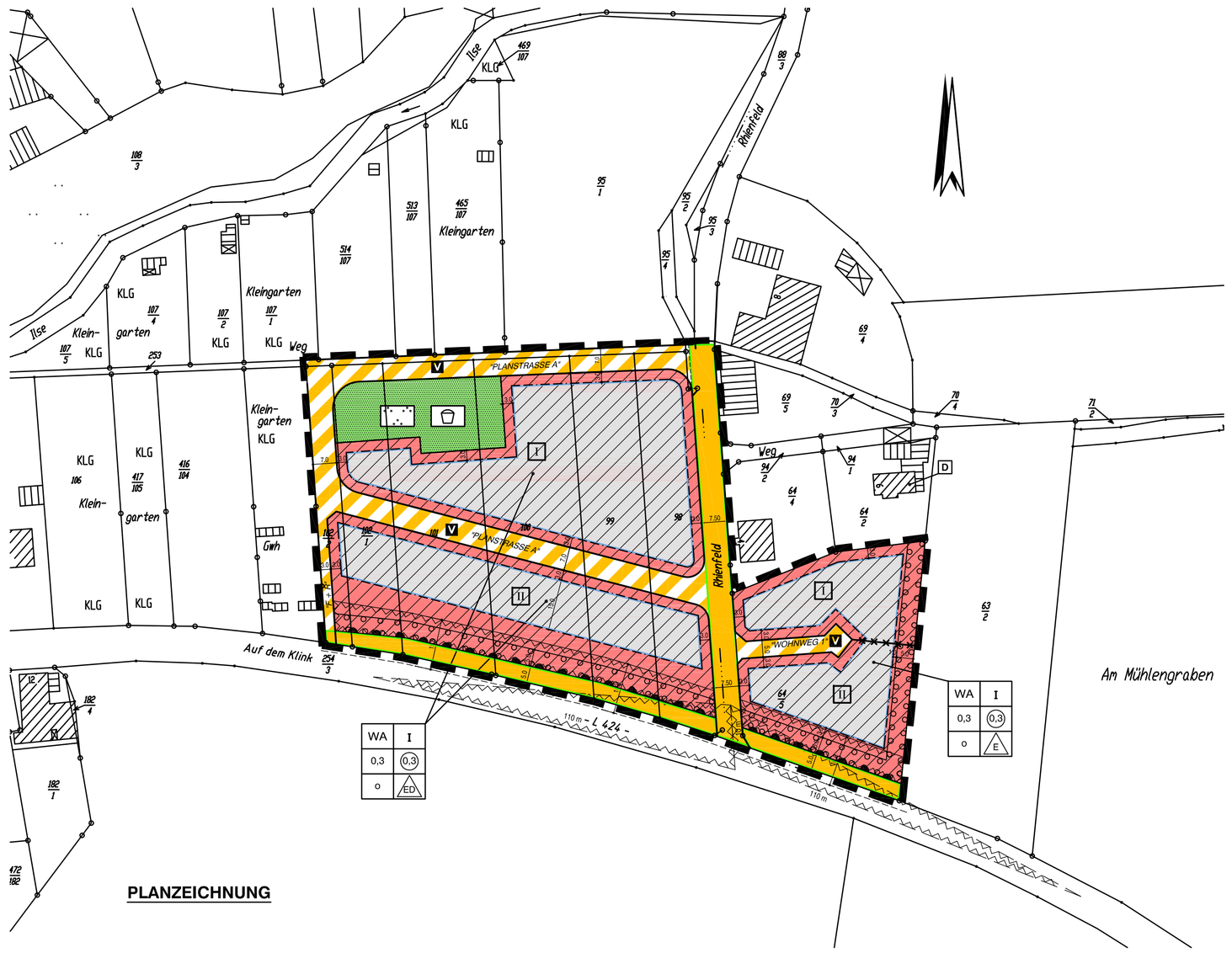


I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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.I S.466)
- Niedersächsische Bauordnung in der Fassung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 4, 6 u. 11 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 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 Sockel- und Traufhöhen der Gebäude

(§ 9 (2) BauGB)
1.2.1 Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
1.2.2 Die Traufhöhen dürfen eine Höhe von 4,50 m über Bezugsebene nicht überschreiten.
1.2.3 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. Traufhöhe ist die Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand an den Traufseiten.
1.2.4 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.

1.3 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 Garagen ausgeschlossen. Hiervon ausgeschlossen sind Einfriedungen.

1.4 Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
In den Allgemeinen Wohngebieten sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.
Ein Doppelhaus (bestehend aus 2 Doppelhaushälften) zählt dabei als ein Wohngebäude im Sinne dieser Festsetzung.

1.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
Sichtdreiecke / Übersichtswinkel sind von Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über der angrenzenden Fahrbahnoberkante frei zu halten.

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. Hierfür sind die im Zuge der Straßen ausgewiesenen Grünflächen als ausreichend dimensionierte Versickerungsmulden-Rigolen anzulegen und dauerhaft funktionstüchtig zu halten. Die Unterbrechung der Mulden für notwendige Grundstückszufahrten und öffentliche Parkplätze (ca. 7 Stück) ist zulässig, wenn diese mit versickerungsfähigen Materialien hergestellt werden (z.B. Pflaster mit mindestens 10 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen).
Das in den Allgemeinen Wohngebieten 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 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" anzulegen und dauerhaft funktionstüchtig zu halten. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Versickerungsrate sind die Kiesfüllen der Mulden-Rigolen-Anlagen mit den tiefer liegenden Sand-Kiesschichten (ca. 1,40 - 2,00 m unter Geländeoberkante) zu verbinden. Entsprechende Nachweise sind im Entwässerungsantrag zu führen. Eine Kombination der Versickerungsanlagen mit Teich- oder Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) ist zulässig.

1.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Passiver Schallschutz

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Für die in den festgesetzten Lärmpegelbereichen (siehe Planzeichnung) zu errichtenden Gebäude ist entsprechender baulicher Schallschutz gegen Lärmeinwirkungen nach den Bestimmungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vorzusehen (Schallschutzfenster und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämmmaß).

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

1.8.1 Anlage von Pflanzstreifen auf privaten Grundstücken
(§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)
Auf den festgesetzten Pflanzflächen sind standortheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Pflanzverband in der Fläche: 1,5 x 1,5 m

Pflanzqualitäten:	Heister, 2xv, 200 - 250 cm
Sträucher:	2xv, 60 - 100 cm

Folgende Gehölze sind vorgesehen (Auswahlliste):

Bäume 1. Ordnung (ca. 5% der Pflanzung)	
Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Fraxinus excelsior	(Esche)
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)

1.8.2 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortheimischer mittelstämmiger Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Für die Laubbaumpflanzungen sind folgende Arten vorzusehen (Auswahlliste):

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

Die Pflanzung hat als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit mindestens 14-16 cm Stammumfang zu erfolgen.
Für die Obstbaumpflanzungen sind standortheimische Sorten der Obstbaumarten Apfel, Birne oder Kirsche anzupflanzen.

1.8.3 Baumpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen
(§9 (1) Nr. 25a BauGB)
Auf den im Zuge der Planstraße "A" und des Wohnweges geplanten Grünstreifen sind im Abstand von ca. 20 m zueinander hochstämmige Laubbäume heimischer Arten anzupflanzen.

Für die Laubbaumpflanzungen ist nach Möglichkeit einheitlich für das Baugebiet eine vorgeschlagene Art zu verwenden.
Geeignet sind folgende Arten:
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Die Pflanzung hat als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit mindestens 16-18 cm Stammumfang zu erfolgen.

1.8.4 Durchführung der Maßnahmen
Die unter 1.8.1 und 1.8.2 beschriebenen Pflanzungen sind durch die Bauherren spätestens 1 Jahr nach Beginn der jeweiligen Baumaßnahme auf gleichem Grundstück durchzuführen.

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. 74 "Rhienfeld".

2.2 Dachformen, Dachneigungen

Für die Hauptbaukörper sind ausschließlich Satteldach, 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 Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen:

2001	Rotorange	3004	Purpurrot
2002	Blutorange	3005	Weinrot
3000	Feuerrot	3009	Oxidrot
3002	Karminrot	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.

2.4 Dachaufbauten

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

2.5 Einfriedungen

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

2.6 Ausnahmen

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

2.7 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 Baudenkmal nachrichtlich dargestellt (Wohngebäude Rhienfeld 6). 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 BauGB - §§ 1 - 11 BauNVO)

- WA — Allgemeines Wohngebiet (sieheTextliche Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,3 — Geschossflächenzahl (GFZ)
- 0,3 — 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 (6) BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- F+R — Zweckbestimmung: Fußweg und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereiche ohne Ein-und Ausfahrten

Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Spielplatz
- Zweckbestimmung: Parkanlage

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Textliche Festsetzungen)

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

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

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- 3,0 — Maßzahl
- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (s. textl. Festsetzungen)
- I — Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109
- Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (hier: Bauverbotszone gem., § 24 (1) Nr. 1 Nieders. Straßengesetz)
- Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (hier: Sichtdreiecke) (siehe textl. Festsetzungen)

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANS

1) Nichtzutreffendes streichen

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes
(mit örtlichen Bauvorschriften)

Aufgrund des §§ 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. IS. 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 Emmerthal . . . . . .
diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichenung und den ~~nach-stehenden / nebenstehenden/~~ obenstehenden[1] textlichen Festsetzungen sowie den ~~nachstehenden / nebenstehenden/~~ obenstehenden[1] örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

. . . . . .

. . . . . .

Emmerthal, den . 23.02.2007 . . . . . .

(Siegel) . . . . gez. Grossmann . . . . .
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: . Liegenschaftskarte . . . . . .

Gemarkung: . Börry . . . . . Flur: . 8 u. 9 . . Maßstab: . 1 : 1000 .

Vervielfältigungen der Angaben des amtlichen Vermessungswesens für nichteigene, 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 Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom . 04.04.2003 . .).

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 . 02.08.2006 . . . . . (Siegel)

~~Katasteramt~~ . . . . . .
~~Vermessungs- und Katasterbehörde Weserbergland~~
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Hameln
- Katasteramt Hameln -
. . . . . gez. Strauß . . . . . .
Vermessungsoberamtsrat

Aufstellungsbeschluss

Der ~~Rat/~~ Verwaltungsausschuss[1] der Gemeinde Emmerthal hat in seiner Sitzung am . 20.06.05 . . . . . die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.10.2005 . ortsüblich bekannt gemacht worden.

Emmerthal, den . 23.02.2007 . . . . . .

. . . . gez. Grossmann . . . .
Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von :

STADTPLANUNG STADTSANIERUNG LANDSCHAFTSPLANUNG
Dipl.-Geograph
Askan Lauterbach
Stadtplaner SRL
Büro für Stadt- und Landschaftsplanung, Projektsteuerung und Schallschutz
Hastenbecker Weg 2 · 31785 Hameln
Tel. 05151/402014 · Fax 402010
ASKAN LAUTERBACH

3 1 7 8 5 Hameln
Hastenbecker Weg 2
Tel. 05151 / 40 200
Fax. 05151 / 40 20 10
info@kontur-bau-vision.de
KONTUR BAU VISION
PLANEN ERSCHLIESSEN • BAUEN BERATEN

Hameln, den . 25.07.2006 . . . . . Hameln, den . 25.07.2006 . . . . . .

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

Öffentliche Auslegung

Der ~~Rat/~~ Verwaltungsausschuss[1] der Gemeinde Emmerthal hat in seiner Sitzung am . 28.03.06 . . . . . 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 .05.04.06 . . . . . ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom . . . . .13.04.06 . . . . . bis . . .15.05.06 . . . . . gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Emmerthal, den . 23.02.2007 . . . . . .

. . . . gez. Grossmann . . . .
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuss[1] der Gemeinde Emmerthal hat in seiner Sitzung am . . . . . dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB[1] beschlossen.

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

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

Emmerthal, den . . . . . .

. . . . . .
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am . 18.07.06 . . . . . als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Emmerthal ,den . 23.02.2007 . . . . . .

. . . . gez. Grossmann . . . .
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind gemäß § 10 (3) BauGB zusammen mit Hinweisen auf §§ 44 (3) und (4) sowie 215 (1) BauGB am . . 26.02.2007 . . . . . im Amtsblatt für den Landkreis Hameln-Pyrmont bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am . . . . 26.02.2007 . . . . . in Kraft getreten.
Auf die amtliche Bekanntmachung ist am . . . . . in der Deister- und Weserzeitung hingewiesen worden.

Emmerthal ,den . 27.02.2007 . . . . . .

. . . . gez. Grossmann . . . .
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.

Emmerthal, den . . . . . .

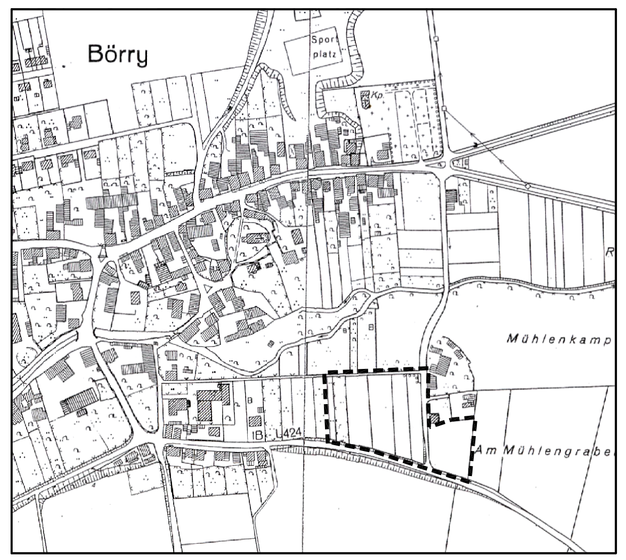
. . . . . .
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

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

Emmerthal, den . . . . . .

. . . . . .
Bürgermeister



ÜBERSICHTSKARTE M. 1 : 5 000

GEMEINDE EMMERTHAL

OT. BÖRRY

BEBAUUNGSPLAN NR. 61

"RHIENFELD"

mit örtlichen Bauvorschriften

M. 1 : 1000

- A B S C H R I F T -