

# **Bebauungsplan**

## **„Südlich der Emmerstraße“**

**Gemeinde Emmerthal  
(Ortsteil Amelgatzen),  
Landkreis Hameln-Pyrmont**

**- Begründung -  
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

### **Gliederung:**

1.	Ziele, Zwecke und Grundlagen der Planung	2
2.	Zustand und Umgebung des Plangebietes	2
3.	Städtebauliches Konzept	2
4.	Inhalt des Bebauungsplanes	3
4.1	Bauliche Nutzung	3
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	3
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	3
4.2	Verkehr	3
4.3	Grün- und Freiflächen	4
4.3.1	Private Grünfläche	4
4.3.2	Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	4
5.	Ver- und Entsorgung	5
6.	Gestaltungsvorschriften	6
7.	Umweltsituation	7
7.1	Natur und Landschaft	7
7.2	Altlasten	7
7.3	Immissionen	7
7.4	Hochwasserschutz	8
8.	Städtebauliche Werte/Flächenbilanz	9

# **1. Ziele, Zwecke und Grundlagen der Planung**

Das Plangebiet umfaßt eine unbebaute Fläche am südlichen Ortsrand von Amelgatzen, die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmerthal als „Dorfgebiet“ dargestellt ist. Westlich dieser Fläche verspringt der Ortsrand nach Süden (Grundschule, Sporthalle), nordöstlich schließen sich landwirtschaftliche Gebäude an. Im Flächennutzungsplan sind die angrenzenden Flächen ebenso wie das Plangebiet als „Dorfgebiet“ bzw. als „Gemeinbedarfsflächen“ (Grundschule, Sporthalle) dargestellt. Das Plangebiet grenzt damit zwar nahezu dreiseitig unmittelbar an den in Zusammenhang bebauten Ortsteil an, liegt aber selbst im Außenbereich und ist daher bislang der Bebauung entzogen.

Da von den Grundstückseigentümern, deren eigen genutzte Baugrundstücke teilweise an die unbebauten Flächen des Plangebietes angrenzen, Bauwünsche vorwiegend für den Eigenbedarf im Familienzusammenhang geäußert worden sind, hat die Gemeinde Emmerthal am 03. 02. 1997 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Durch den Bebauungsplan „Südlich der Emmerstraße“ soll die Bebauung dieser Flächen entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplanes in einer dem Ortsrand entsprechenden Weise ermöglicht werden.

# **2. Zustand und Umgebung des Plangebietes**

Das Plangebiet ist unbebaut und wird als Gartenland genutzt. Südlich an das Plangebiet angrenzend verläuft in Ost-West-Richtung eine ca. 0,5 m breite Wegeparzelle.

Nördlich des Plangebietes beginnt die Bebauung des Ortskernes von Amelgatzen, die sich teilweise in „zweiter Reihe“ hinter der Emmerstraße entwickelt hat und durch Stichwege erschlossen ist. Östlich grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb an (Rindvieh-Haltung). Westlich des Plangebietes liegt die Parzelle eines Spielplatzes sowie die Grundschule und die zugehörige Sporthalle. Das nach Süden angrenzende landwirtschaftlich genutzte Grünland ist Teil des Naturschutzgebietes „Emmerthal“, dessen Grenze südlich des Plangebietes verläuft.

# **3. Städtebauliches Konzept**

Durch das neue Baugebiet wird der südliche Ortsrand von Amelgatzen neben den im Westen etwas vorspringenden, markanten Gebäuden der Schule und der Sporthalle baulich ergänzt. Das neue Baugebiet soll daher sowohl baulich eine Abgrenzung des Ortsrandes bilden, als auch hinsichtlich der nichtbaulichen Gestaltung der Grundstücke einen weichen Übergang zur Talaue der Emmer bewirken.

Angesichts der exponierten Ortsrandlage ist auf den Grundstücken eine Bepflanzung anzustreben, die geeignet ist, dies zusammen mit entsprechenden Gebäudeformen zu gewährleisten.

## **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **4.1 Bauliche Nutzung**

#### **4.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Darstellungen im Flächennutzungsplan und der angrenzend vorhandenen Nutzungsstruktur wird das Baugebiet im Plangebiet als „Dorfgebiet“ (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt.

#### **4.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Nach der Lage des Plangebietes und den sich hieraus ergebenden Anforderungen an das Landschaftsbild, wird eine offene, niedergeschossige Bebauung mit geringer Verdichtung angestrebt, die auch Raum läßt für eine diesem Standort entsprechende Begrünung der Grundstücke. Entsprechend der Ortsrandsituation wird eine Grundflächenzahl von 0,25 mit 1-geschossiger Bebauung (max. ein Vollgeschoß zulässig) in offener Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzung von Baugrenzen zur näheren Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich an den festgesetzten Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (vgl. Ziffer 4.2 „Verkehr“ und Ziffer 5 „Ver- und Entsorgung“). Lediglich zu der westlich angrenzenden Spielplatzfläche und vor allem zu den Flächen des östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes (vgl. Ziff. 7.3 „Immissionen“) sind mit 8 bzw. 27 m größere Abstände festgesetzt.

### **4.2 Verkehr**

Da das Erschließungserfordernis nur wenige Grundstücke umfaßt, werden die innergebietlichen Erschließungsflächen als Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger und mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten sind, mit einem Querschnitt von 4 bzw. 5 m festgesetzt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch Verlängerung zweier vorhandener Stichwege mit Anschluß an die Emmerstraße.

Bei dem Stichweg am nordöstlichen Rand des Plangebietes handelt es sich um einen Privatweg, der bereits heute den überwiegend als Gartenland genutzten rückwärtigen Teil der Baugrundstücke an der Emmerstraße (Emmerstraße 16 und 18) erschließt. Er wird entsprechend planungsrechtlich gesichert.

Das übrige Plangebiet wird ebenfalls durch einen Privatweg in Verlängerung des am nordwestlichen Rand in das Plangebiet hineinführenden Stichweges erschlossen. Der nach Süden führende Abschnitt des Weges wird entsprechend der vorhandenen Wegeparzelle mit einem Querschnitt von 5 m, die nach Osten abknickende Weiterführung mit einem Querschnitt von 4 m festgesetzt. Da dieser Privatweg voraussichtlich zur Erschließung mehrerer Baugrundstücke dienen wird, wird an seinem östlichen Ende ein Wendehammer flächig berücksichtigt (Wendeanagentyp 2 nach EAE: „Wendehammer für Pkw und Lkw bis 8 m Länge [2-achsiges Müllfahrzeug, Feuerwehr, Lkw 16 t]“). Im Rahmen der Flächenfestsetzung (13,5 m) wird sowohl eine an die unmittelbare Wendefläche (11,5 m) anschließende Freihaltefläche be-

rücksichtigt (jeweils 1 m), als auch eine Aufweitung des 4 m breiten Fahrweges im Anfahrbereich der Wendeanlage auf 5,5 m.

Da im Bereich des „Knicks“ dieser Erschließungsfläche von Norden nach Osten wegen zu berücksichtigender Leitungsrechte (vgl. Ziffer 5. „Ver- und Entsorgung“) und des Erschließungserfordernisses der südwestlich angrenzenden Baugebietsflächen eine leichte Ausweitung nach Westen erforderlich ist, ist auch in diesem Bereich eine Wendemöglichkeit in der gleichen Dimensionierung gegeben.

Damit ermöglichen die Flächen eine Befahrung mit Pkw von und zu den Grundstücken in Gegenrichtungsverkehr; die beiden Wendeanlagen erlauben gleichzeitig eine Begegnung mit größeren Fahrzeuge (z. B. Müllabfuhr, Feuerwehr, sonstige Transportfahrzeuge etc.).

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind grundsätzlich auf den Grundstücken vorzusehen, Stellplätze innerhalb der Zufahrtswege sind nicht zulässig.

### **4.3 Grün- und Freiflächen**

Da die Gestaltung und Entwicklung der Grün- und Freiflächen zentraler Gegenstand des Grünordnungsplanes ist, der zu diesem Bebauungsplan erarbeitet wurde, werden im folgenden nur die bodenrechtlich relevanten Festsetzungen zu den Grün- und Freiflächen begründet und im übrigen auf die weiterführenden Ausführungen des Grünordnungsplanes verwiesen.

#### **4.3.1 Private Grünfläche**

Im Südosten des Plangebietes wird eine ca. 500 qm große Gartenlandfläche als „Private Grünfläche“ festgesetzt. In ihr sind auch Versickerungsflächen sowie ggf. erforderliche ergänzende Anlagen zur Rückhaltung des Regenwassers vorzusehen, das nicht vollständig im übrigen Plangebiet zurückgehalten werden kann (vgl. Ziffer 5 „Ver- und Entsorgung“).

#### **4.3.2 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

Wegen der exponierten Lage des neuen Baugebietes im Übergangsbereich zur Talau der Emmer (Naturschutzgebiet) und zur Sicherung eines weichen Übergangs vom Siedlungsraum zur Landschaft, ist zu gewährleisten, daß das Baugebiet zu den angrenzenden Freiflächen ausreichend eingegrünt wird. Daher ist am südlichen Rand des Plangebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ein 3 m breiter Randstreifen als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung“ festgesetzt.

Eine weitere 8 m breite „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung“ wird im Osten des Plangebietes im Übergangsbereich zu dem angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb festgesetzt. Hierdurch soll eine Abschirmung zu den angrenzenden Betriebsflächen erreicht werden.

Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und bodendeckend zu begrünen (siehe textliche Festsetzungen § 2 Abs. 1). Innerhalb dieser Flächen sind entsprechend der Empfehlungen des Grünordnungsplanes Beerensträucher oder traditionelle Ziersträucher vorzusehen (siehe textliche Festsetzungen § 2 Abs. 2).

Ergänzend zu den Flächenfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird zur landschaftsgerechten Durchgrünung des Plangebietes festgesetzt, daß je Grundstück mindestens ein Baum vorzusehen ist, wobei der Standort innerhalb der Grundstücke beliebig gewählt werden kann (siehe textliche Festsetzungen § 2 Abs. 3).

Der Grünordnungsplan zu diesem Bebauungsplan enthält Pflanzlisten mit einer Auswahl der infrage kommenden Arten für die festgesetzte Bepflanzung im Plangebiet. Hierauf wird in den textlichen Festsetzungen ebenfalls hingewiesen (siehe textliche Festsetzungen § 2 Abs. 4).

## **5. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann durch Anschluß an die örtlich vorhandenen Netze erfolgen. Diese sind in der Emmerstraße bzw. den von ihnen abzweigenden Stichstraßen, an die das Erschließungssystem des Plangebietes anschließt, vorhanden.

Trinkwasser-, Schmutzwasser-, Gas und Eitleitungen verlaufen in der Emmerstraße sowie im Stichweg südlich der Emmerstraße.

Die am Rande des Plangebietes vorhandene Umformerstation wird im Bebauungsplan als Versorgungsanlage (Elektrizität) festgesetzt (wegen der geringen Größe der Anlage nur als Symbol ohne Flächenbezug). Von dieser Umformerstation verlaufen am westlichen Rand des Stichweges weitere Eitleitungen nach Süden durch das Plangebiet hindurch.

Ebenfalls am westlichen Rand des Stichweges verläuft eine Gasleitung weiter durch das Plangebiet nach Süden. Einige Meter weiter westlich verläuft ein Schmutzwasserkanal. Der Verlauf dieser Leitungen ist, soweit er nicht innerhalb der festgesetzten Flächen liegt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, gesondert als Fläche, die mit Leitungsrechten zu belasten ist, planungsrechtlich gesichert.

Die vorhandene Trinkwasserleitung endet derzeit am Rande des Plangebietes.

Die Kapazität der vorhandenen Anlagen reicht zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes aus. Es sind lediglich die zur Ver- und Entsorgung erforderlichen ergänzenden Leitungen innerhalb des Plangebietes neu zu verlegen. Die hierfür erforderlichen Trassen sind durch entsprechende Flächenfestsetzung gesichert (Flächen, die mit Rechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten sind).

Bei der Ergänzung des Trinkwasserleitungsnetzes sind die Anforderungen der Löschwasserversorgung sicherzustellen:

- den nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ erforderlichen Löschwasserbedarf für den Grundschutz (48 cbm/h);
- die vorgenannten Löschwassermenge für eine Löschzeit von 2 Stunden;
- ausreichend Entnahmemöglichkeiten mit Abstände der Hydranten von max. 120 m und
- Abfall des Netzdruckes während der Entnahme nicht unter 1,5 bar (erforderlicher Kraftspitzeneingangsdruck).

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom AG (Niederlassung 1, Postfach 9011, 30001 Hannover, Resort SuN 19) mindestens 9 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Südlich außerhalb des Plangebietes verläuft im Abstand von wenigen Metern ein Regenwasserkanal mit Anschluß an die Emmer. Die Regenwasserabführung aus dem Plangebiet soll jedoch nicht durch direkten Anschluß an diese Leitung erfolgen, sondern ist 3-stufig vorgesehen:

- Zur Minimierung der Eingriffe in den natürlichen Wasserkreislauf wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, daß das im Baugebiet anfallende Regenwasser auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen bzw. zurückzuhalten ist. Die hierfür erforderlichen Vorkehrungen (Versickerungsmulden, Rigolen, Schachtversickerung etc.) sind je nach Bodenbeschaffenheit und hydr. Berechnung auf den Grundstücken nachzuweisen (siehe textliche Festsetzungen § 1).
- Regenwasser, das nicht im Baugebiet versickert werden kann (z. B. von befestigten Flächen der Verkehrswege u. ä.), soll der im Südosten des Plangebietes festgesetzten privaten Grünfläche zugeleitet und dort zur Versickerung gebracht werden. Soweit eine reine Versickerung nicht ausreicht, sind auch hier geeignete Rückhalteanlagen vorzusehen (siehe textliche Festsetzungen § 1).
- Der südlich außerhalb des Plangebietes verlaufende Regenwasserkanal soll nur zur Aufnahme von Notüberläufen aus diesen Anlagen dienen.

## 6. Gestaltungsvorschriften

Da das Plangebiet in exponierter Ortsrandlage liegt, hat die geplante Bebauung in der gegebenen Situation auch die Aufgabe, den Ortsrand abzurunden und durch einen weichen, vermittelten Übergang zur offenen Landschaft störungsfrei in das Landschaftsbild einzufügen. Daher werden nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 56 und 98 NBauO auch Vorschriften über Gestaltung der Gebäude festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Gestaltung beschränken sich vorwiegend auf landschaftwirksame Elemente wie Vorschriften über die Stellung der Baukörper (Hauptfirstrichtung), Dachform und Dachneigung sowie die Zulässigkeit von Dachaufbauten und Traufhöhen zur offenen Landschaft hin. Wegen der besonderen visuellen Wirkung der neuen Ortsrandbebauung wird zusätzlich ein einheitliches Farbspektrum für die Bedachung und die Außenwände vorgeschrieben. Diese Festsetzungen orientieren sich an der angrenzenden Bebauung, die heute den äußeren Ortsrand bildet.

Zugelassen werden nur Sattel- und Walmdächer im Farbton „rot“ und „rotbraun“ mit einer Neigung zwischen 30 und 45° (siehe textliche Festsetzungen § 3 Abs. 1).

Diese Vorschrift gilt im gesamten Plangebiet. Wegen der besonderen Wirkung der äußersten Baureihe werden für diesen Bereich (Teilgebiet „A“) weitere Festsetzungen getroffen:

Die Gebäude müssen einen erkennbaren Hauptfirst aufweisen, der der im Plan festgesetzten Richtung entspricht (siehe textliche Festsetzungen § 3 Abs. 2).

Mit der Festsetzung der Hauptfirstrichtung wird gewährleistet, daß die neuen Gebäude zur offenen Landschaft die schützenden, geneigten Dachflächen zeigen und nicht etwa durch hochgezogene Giebelseiten weit in die Landschaft wirken.

Damit die Dachflächen diese Funktion erfüllen können, wird die Zulässigkeit von Dachaufbauten eingeschränkt und maximale Traufhöhen festgesetzt (siehe textliche Festsetzungen § 3 Abs. 3).

Zur Integration des neu entstehenden Ortsrandes in die vorhandenen Strukturen gilt für dieses Teilgebiet die Farbvorschrift „rotbraun“ auch für die Außenwände (siehe textliche Festsetzungen § 4).

Um die visuelle Wirkung der in diesem Teilgebiet festgesetzten Eingrünung nicht durch vorgelagerte massive Einfriedungen zu mindern oder gar aufzuheben, wird ergänzend bestimmt, daß an diesen Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft nur durchsichtige Einfriedungen (z. B. Drahtzäune), ggf. in Verbindung mit der festgesetzten Bepflanzung, zulässig sind (siehe textliche Festsetzungen § 5).

## **7. Umweltsituation**

### **7.1 Natur und Landschaft**

Zur vertieften Auseinandersetzung mit den Belangen von Natur und Landschaft ist zu diesem Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erarbeitet worden. In ihm werden die durch die Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes und die zu ihrer Minderung, Ausgleich und Ersatz erforderlichen und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen aus naturschutzfachlicher Sicht erläutert.

Aus der Gegenüberstellung ergibt sich, daß sowohl sachlich-qualitativ, als auch nach dem verwendeten quantitativen Bilanzierungsverfahren eine Kompensation der unvermeidlichen Eingriffe innerhalb des Plangebietes erfolgen kann.

Die erforderlichen Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

### **7.2 Altlasten**

Bodenverunreinigungen durch erheblich umweltgefährdende Stoffe, die eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB erfordern würden, sind für das Plangebiet nicht bekannt. Auch das Staatliche Amt für Wasser und Abfall Hildesheim hat im Beteiligungsverfahren mitgeteilt, daß im Planbereich keine Altlasten bzw. -verdachtsflächen gem. § 31 NAbfG gemeldet bzw. bekannt geworden sind.

### **7.3 Immissionen**

Für die Immissionsverhältnisse im Plangebiet ist zu beachten, daß es sich bei dem Ortsteil Amelgatzen um eine landwirtschaftlich geprägte Ortslage handelt. Ein rindviehhaltender Betrieb grenzt östlich an das Plangebiet an. Landwirtschaftstypische Immissionen von landwirtschaftlich genutzten Flächen sind daher ortsübliche Immissionen und stellen keine unzumutbare Beeinträchtigung der beabsichtigten Nutzungen in einem „Dorfgebiet“ i. S. d. § 5 BauNVO dar, in dem auf die Belange der

landwirtschaftlichen Betriebe und ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen ist.

Unter Berücksichtigung der kleinräumlichen Situation sind im Grenzbereich zu dem östlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb

- ein 8 m breiter Pflanzstreifen (vgl. Ziffer 4.3.2 „Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB“) und
- ein Abstand von 27 m zwischen der östlichen Baugrenze innerhalb des Plangebietes und den landwirtschaftlichen Betriebsflächen festgesetzt.

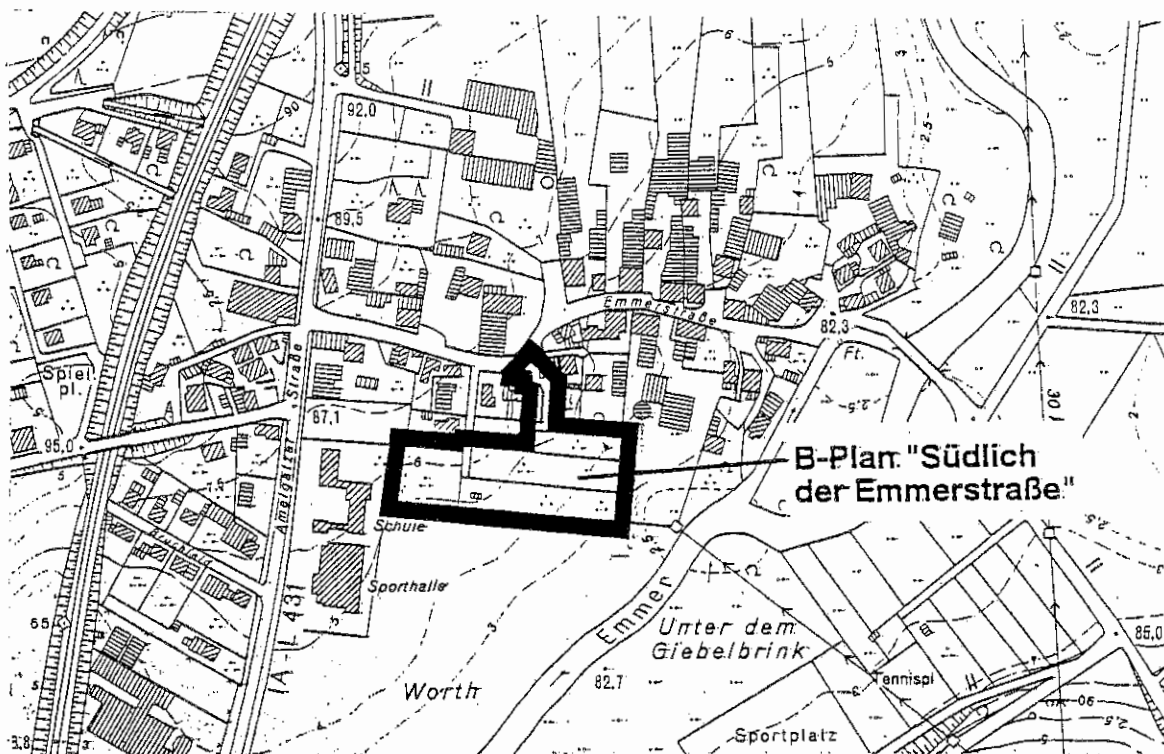
Damit wird sowohl eine Abschirmung als auch ein für ein Dorfgebiet ausreichender Abstand der Neubebauung gewährleistet.

## 7.4 Hochwasserschutz

Der Landkreis Hameln-Pyrmont hat im Beteiligungsverfahren mitgeteilt, daß die Talauie der in der Nähe vorbeifließende Emmer (Gewässer II. Ordnung) für ein hundertjähriges Abflußereignis freizuhalten sei. Das Staatliche Umweltamt Minden habe im Rahmen des wasserwirtschaftlichen Rahmenplanes „Emmer“ eine Abflußberechnung durchgeführt, nach der auf der Höhe des Plangebietes eine Wasserspiegelhöhe von NN + 83,5 m für ein hundertjähriges Abflußereignis ausgewiesen sei.

Die Höhenlinien von 83 und 84 m ü. NN sind im anliegenden Übersichtsplan M. 1:5.000 dargestellt. Daraus ergibt sich, daß die Wasserspiegelhöhe von NN + 83,5 m für ein hundertjähriges Abflußereignis annähernd im Bereich der im Plangebiet festgesetzten „Privaten Grünfläche“ liegt und die überbaubaren Flächen hiervon nicht oder nur unwesentlich betroffen sind.

Das festgesetzte „Überschwemmungsgebiet“ verläuft deutlich außerhalb des Plangebietes und ist daher auch nicht nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.





## 8. Städtebauliche Werte /Flächenbilanz

Gesamtgröße des Plangebietes	ca.	0,81 ha	(100,0 %)
davon Baugebiet MD, GRZ 0,25	ca.	0,76 ha	(93,8 %)
Private Grünfläche	ca.	0,05 ha	(6,2 %)
Zulässige überbaubare und versiegelbare Fläche	ca.	0,29 ha	(35,8 %)
Festgesetzte Grünfläche und zu begrünende Fläche	ca.	0,12 ha	(14,8 %)
davon Private Grünfläche	ca.	0,05 ha	
Flächen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	ca.	0,07 ha	

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

Emmerthal, den 8.5.1998

**Gemeinde Emmerthal**

Der Gemeindedirektor

I.A.

