

Präambel des Bebauungsplanes
Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Emmerthal diesen Bebauungsplan Nr. 60 1. Änderung u. Erweiterung bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Emmerthal, den 23.08.2000
gez. Heilmeyer
Ratsvorsitzender
gez. Jarck
Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.06.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Emmerthal, den 23.08.2000
gez. Jarck
Gemeindedirektor

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung, Kirchhosen, Flur, Maßstab 1:1000. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13, Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2.7.1985 - Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen, baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.09.1999). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hameln, den 12.12.2000
Katasteramt
gez. Lange
Vermessungsoberrat

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Matthias Reinold
Kleinenwiesen 35 - 31840 Hess. Oldendorf
Tel. 05152 - 1566 Fax: 05152 - 51857

Hess. Oldendorf, den 23.08.2000
gez. Reinold
Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.09.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 02.10.1999 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 12.10.1999 bis 15.11.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus-
gelegt.

Emmerthal, den 23.08.2000
gez. Jarck
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.03.2000 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 beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 02.10.1999 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 29.03.2000 bis 14.04.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus-
gelegt.

Emmerthal, den 23.08.2000
gez. Jarck
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Be-
denken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung
am 26.06.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung be-
schlossen.

Emmerthal, den 23.08.2000
gez. Jarck
Gemeindedirektor

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.08.2000
ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 02.08.2000 wirksam geworden.

Emmerthal, den 23.08.2000
gez. Jarck
Gemeindedirektor

Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die
Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustande-
kommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Emmerthal, den
gez. Jarck
Gemeindedirektor

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

Emmerthal, den
gez. Jarck
Gemeindedirektor



Textliche Festsetzungen
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNG
gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Bauordnungsverordnung (BauVO) in der zur Zeit gültigen Fassung
1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 1 - 21 a BauVO
1.1.1 Art der baulichen Nutzung
1.1.1.1 Mischgebiet MI 1 gemäß § 6 BauVO
Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- sonstige Gewerbebetriebe
Alle übrigen in § 6 BauVO unter Abs. 2 Ziffer 6., 7. und 8. genannten Betriebe und Anlagen sind gem. § 1 Abs. 5 BauVO ausgeschlossen.
Im MI 1 ist gem. § 16 Abs. 2 Ziffer 3 BauVO eine 2-3-geschossige Bauweise zwingend festgesetzt.
Erdgeschossnutzung, (horizontale Gliederung).
Zur Herabsetzung einer geschlossenen Einbaue- und Dienstleistungszeile werden gem. § 1 Abs. 7, Ziffer 1 bis 3 BauVO (besondere städtebauliche Gründe) zur Vermeidung sogenannter "toiler Zonen" die Fehlnutzung der Erdgeschossbereiche sowie Nutzungen im Erdgeschoss ausgeschlossen, die den Zusammenhang der Einbauezeile im MI 1 unterbrechen und den Kundenstrom abbrechen lassen.
Gemäß § 1 Abs. 9 BauVO werden folgende Arten von Nutzungen ausgeschlossen:
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
1.1.1.2 Mischgebiet MI 2 gemäß § 6 BauVO
Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
Gemäß § 1 Abs. 9 BauVO werden folgende Arten von Nutzungen ausgeschlossen:
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
1.1.1.3 Mischgebiet MI 3 gemäß § 6 BauVO
Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
Alle übrigen in § 6 BauVO unter Abs. 2 Ziffer 3., 6., 7. und 8. genannten Betriebe und Anlagen sind gem. § 1 Abs. 5 BauVO ausgeschlossen.
1.1.1.4 Mischgebiet MI 4 gemäß § 6 BauVO
Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
Alle übrigen in § 6 BauVO unter Abs. 2 Ziffer 3., 6., 7. und 8. genannten Betriebe und Anlagen sind gem. § 1 Abs. 5 BauVO ausgeschlossen.
1.1.1.5 Mischgebiet MI 5 gemäß § 6 BauVO
Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
Erdgeschossnutzung, (horizontale Gliederung).
Die besonders städtebauliche Situation sowie die Berücksichtigung der Immissionssituation am Ort erfordert die Einschränkung der Nutzung in der Erdgeschosszone.
Gemäß § 1 Abs. 7 BauVO wird festgesetzt:
Zulässig sind:
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
Gemäß § 1 Abs. 9 BauVO werden folgende Arten von Nutzungen ausgeschlossen:
- Wohnnutzung gem. § 9 BauVO Abs. 2 Ziffer 1
- Vergnügungsstätten gem. § 9 BauVO Abs. 2 Ziffer 8
1.1.2 Traufhöhe gem. § 18 BauVO Abs. 1
(1) Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Traufhöhen gelten als Maximalwerte. Als Traufhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachtraufe. Für die Geländeoberfläche ist die Höhe der Gehwegunterkante des erschließenden (Geh-) Weges als Höhenbezugspunkt anzunehmen.
1.1.3 Geschosflächenzahl gem. § 21 a BauVO Abs. 1 (Erdgeschoss)
Geschosflächenzahl (GFZ) gem. § 21 a BauVO nicht (oder aneign. nicht) auf die Geschosflächenzahl anzuwenden.
1.1.4 Baulinien gem. § 23 BauVO Abs. 2
Im MI 1 und 5 sind Baulinien festgesetzt. Aus gestalterischen Gründen sind im MI 5 Vor- und Rücksprünge (z. B. für Eingänge o. Giebel) in der Fassade bis 3,00 m zulässig.
Die baulinienfestgesetzte Baulinie im MI 1 kann durch Gebäude- oder Gebäudeteile mit geschützter Fassadenabschließung mit einer maximalen Kantensäge von 13,50 m abgeflacht werden, wenn die Fassade des Gebäudes die Baulinie zumindest an einem Punkt tangiert.
1.2 Lärmschutzmaßnahmen im MI 1, 3, 4 und 5
gem. § 9 BauEG Abs. 1 Nr. 24, unter Berücksichtigung der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau".
1.2.1 Als zugewandte Außenwände und zugewandte Fenster i. S. dieser Festsetzung gelten die Flächen, die nach ihrer Ausrichtung im MI 1 (Berliner Straße) liegen und im direkten Ausbreitungsbereich der Emissionsquelle liegen.
1.2.2 Außenwände im MI 5
1.2.2.1 Die der L 431 zugewandten Außenwände von Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen genutzt werden, dürfen zur Schalldämmung das Schalldämmmaß Rw 45 dB(A) nicht unterschreiten.
1.2.2.2 Die von der L 431 abgewandten Außenwände von Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen genutzt werden, dürfen zur Schalldämmung das Schalldämmmaß Rw 35 dB(A) nicht unterschreiten.
1.2.3 Die Festsetzung gelten ausdrücklich auch für Außenwände in ausgebauten Dachgeschossen und auch für die dort erstellten Dachkonstruktionen, soweit diese zugleich Außenwände im obigen Sinne von Aufenthaltsräumen darstellen.
1.2.4 Ausnahme: kann das Schalldämmmaß bei Büroräumen um 10 dB(A) unterschritten werden.
1.2.3 Fenster im MI 5
1.2.3.1 Die der L 431 zugewandten Fenster von Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen genutzt werden, dürfen zur Schalldämmung das Schalldämmmaß R 32 dB(A) nicht unterschreiten.
1.2.3.2 Die von der L 431 abgewandten Fenster von Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen genutzt werden, dürfen zur Schalldämmung das Schalldämmmaß R 27 dB(A) nicht unterschreiten.
1.2.3.3 Ausnahme: kann das Schalldämmmaß bei Büroräumen um 7 dB(A) unterschritten werden.
1.3 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauVO
Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauVO ausgeschlossen. Dies gilt nicht für offene Carports, Mulden, Einfriedungen, Gärten, Zimmertische, Nebenanlagen für die Nutzung von Sonnen- und Umgebungsenergie, Freizeite- und Hobby-Gewächshäuser, Ictere von max. 10 m² Grundfläche.
1.4 Hochwasserschutz
1.4.1 Das Niveau der Erdgeschosssohlen wird im gesamten Plangebiet auf 70,55 NN festgelegt. Als Bezugspunkt ist der Höhenpunkt 73,357 m NN am Knotenpunkt der an das Plangebiet angrenzenden Kirche anzunehmen.
1.5 Abweichende Bauweise
Innerhalb dieses B-Planes gilt eine abweichende Bauweise i. S. der offenen Bauweise ohne Einschränkung der Gebäudehöhe.

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,7 Geschosflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE; BAUGRENZE § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- RE + DO nur Reihen- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baulinie
- TH Traufhöhe

VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Strassenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- F/R Strassenverkehrsfläche Zweckbestimmung: Fußweg / Radweg
- Strassenverkehrsfläche Zweckbestimmung: Verkehrsbenutzter Bereich
- Strassenverkehrsfläche Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ein- und Ausfahrtbereich

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN § 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB

- Elektrumspannstation
- Gasstation

GRÜNLÄCHEN § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Parkanlage

WASSERFLÄCHE § 9 (1) Nr. 16 BauGB

- Wasserfläche

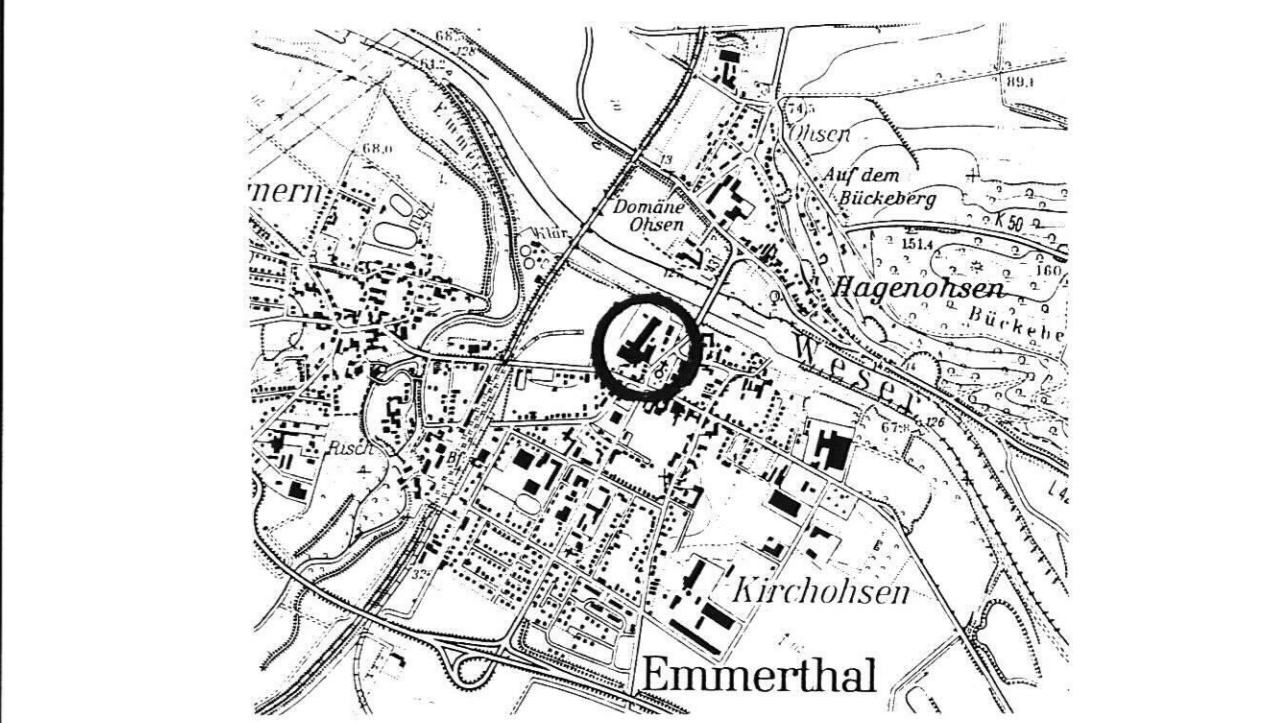
FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9 (1) Nr. 25a und (6) BauGB

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Fuß- und Radweg innerhalb öffentlicher Grünfläche
- A Geh- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastenden Flächen. Die Allgemeinheit (Öffentlichkeit) hat nur ein Geh- und Leitungsrecht § 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB
- B Geh- und Fahrrecht zugunsten des Gewässerunterhaltungspflichtigen
- C Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastenden Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Übersichtplan Maßstab 1:25.000



Hinweis:
Dieser B-Plan ist auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung - BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127 - Inkrafttreten am 27.01.1990, zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 BGBl. I S. 466) erstellt worden.

Bauleitplanung der Gemeinde Emmerthal Landkreis Hameln-Pyrmont - Regierungsbezirk Hannover

B-Plan Nr. 60 "Neue Mitte" OT Kirchhosen 1. Änderung und Erweiterung

M. 1:1.000
Matthias Reinold - Planungsbüro
Dipl.-Ing. für Raumplanung und Städtebau (IfR/5RL)
31840 Hessisch Oldendorf - Kleinenwiesen 35
Telefon 05152-1566 Telefax 05152-51857

Urschrift
Abchrift X