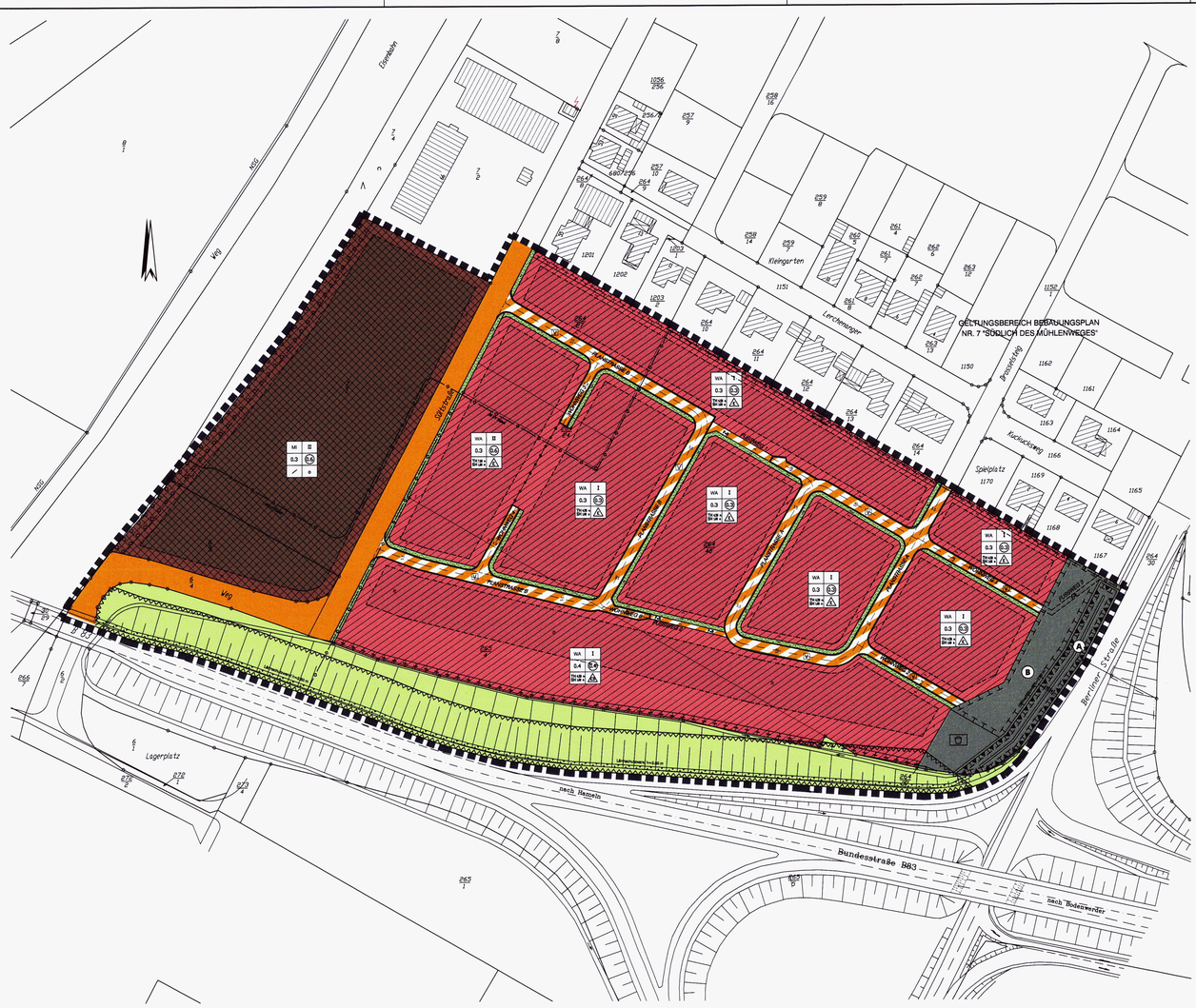


ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 "Kirchohsen Süd".

2. Dachneigungen

Für die Hauptbaukörper in den Allgemeinen Wohngebieten sind ausschließlich Dachneigungen von 28° - 48° zulässig.

3. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0. Maßgebliche Fassung der Baunutzungsverordnung

Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.IS.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl.IS.466), maßgeblich.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.
Diese Festsetzung betrifft :

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

1.2 In den Mischgebieten sind die nach § 6 (2) Nr. 7 und 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Nutzungen durch Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

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 unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

nur um bis zu 25 von Hundert überschritten werden.

3. Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind in den Allgemeinen Wohngebieten mit der Festsetzung eingeschossiger Bauweise je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.

4. Sockel und Traufhöhen der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)

4.1 Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 1.00 m über Bezugsebene zulässig.

4.2 Die Traufinien dürfen folgende Höhen über Bezugsebene nicht überschreiten :

- bei Festsetzung eingeschossiger Bebauung : 4.50 m
- bei Festsetzung maximal zweigeschossiger Bebauung : 7.00 m

4.3 Bezugsebene i. S. dieser Festsetzung ist die Oberkante der zur Erschließung des jeweiligen Grundstückes notwendigen öffentlichen Verkehrsfläche auf Höhe der Gebäudemitte, gemessen an der Straßengrenze des Grundstückes.
Für die Sockelhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß maßgebend.
Traufinie ist die Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand an den Traufseiten.

4.4 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.

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

5.1 Anlage einer Landschaftsgehölzpflanzung auf öffentlicher Fläche (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die am südöstlichen Rand des Plangebietes ausgewiesene Maßnahmenfläche mit der Kennzeichnung (A) ist als naturnahe Pflanzfläche mit Einzelbäumen, Landschaftsgehölzen und gehölzfreien Sukzessionsflächen anzulegen und zu erhalten.

Folgende Arten sind vorzusehen :

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

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Betula pendula	(Birke)
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)

Bäume II. Ordnung

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

Sträucher

Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Crataegus spec.	(Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum	(Gew. Heckenkirsche)
Rosa Canina	(Hundsrose)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)

Pflanzqualität :	Bäume als Heister, 2xv, 200-250 cm hoch Sträucher 60 / 100 cm hoch
Pflanzverband :	1,50 m x 1,50 m Pflanzung der Sträucher in Gruppen, d.h. mind. 3-5 Gehölze je Art

5.2 Anlage eines Pflanzstreifens auf privaten Flächen (§9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die im westlichen Bereich des Plangebietes festgesetzte Pflanzfläche ist mit Landschaftsgehölzpflanzungen der nachfolgenden Arten zu versehen und dauerhaft zu erhalten.

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

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Betula pendula	(Birke)
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)

Bäume II. Ordnung

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

Sträucher

Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Crataegus spec.	(Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum	(Gew. Heckenkirsche)
Rosa Canina	(Hundsrose)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)

Pflanzqualität :	Bäume als Heister, 2xv, 200-250 cm hoch Sträucher 60 / 100 cm hoch
Pflanzverband :	1,50 m x 1,50 m Pflanzung der Sträucher in Gruppen, d.h. mind. 3-5 Gehölze je Art

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

In Ergänzung der Festsetzungen unter 5.2 ist im gesamten Plangebiet auf jedem Baugrundstück min. ein Laubbaum der nachfolgenden Arten zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen :

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Tilia cordata	(Winterlinde)

Die Pflanzungen sollen als Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit min. 16-18 cm Stammumfang erfolgen.

5.4 Baumpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen (§9 (1) Nr. 25a BauGB)

Auf den entlang der Planstraßen und Wohnwege ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen (Versickerungsmulden) sind im Abstand von ca. 25 m Laubbäume der folgenden Arten und Qualitäten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten :

Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Tilia cordata	(Winterlinde)

Die Pflanzungen sollen als Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit min. 16-18 cm Stammumfang erfolgen.

5.5 Anlage eines Regenrückhaltebeckens

Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung (B) ist bei Bedarf ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken herzustellen.
Die übrigen Flächen sind grünordnerisch anzulegen bzw. mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Anlage eines Gehweges aus wasserdurchlässigen Materialien und eines Ruhebereiches mit Sitzgelegenheit ist zulässig.

5.6 Durchführung der Maßnahmen

5.6.1 Die unter 5.2 und 5.3 beschriebenen Maßnahmen sind durch die Bauherren spätestens 2 Pflanzperioden nach Beginn der jeweiligen Baumaßnahme durchzuführen.

5.6.2 Die unter 5.1 und 5.4 beschriebenen Maßnahmen sind durch den Erschließungsträger rechtzeitig durchzuführen, so dass diese zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Erschliessungsanlagen abgeschlossen sind.

6. Maßnahmen für die Regelung des Wasserabflusses auf öffentlichen Flächen

6.1 Die an die ausgewiesenen Planstraßen und Wege angrenzenden Grünflächen sind gem. § 9 (1) Nr. 16 und 20 BauGB als Versickerungsmulden mit integriertem Rückhalte - volumen anzulegen.
Unterbrechungen für notwendige Grundstückszufahrten sind je Baugrundstück bis zu einer Länge von 6 m zulässig.

6.3 Rückhaltung / Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser auf privaten Flächen (§9 (1) Nr. 16 und 20 BauGB)
Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückzuhalten und verzögert an die Versickerungsmulden abzugeben.
Je 100 m² vollversiegelter Fläche ist ein Stauvolumen von mindestens 1,5 m³ vorzuhalten.
Die Entleerung des Stauvolumens muss innerhalb von 6 Stunden nach einem Regenereignis erfolgt sein.

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

7.1 Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Auf den gem. §9 (1) Nr. 24 BauGB ausgewiesenen Flächen - Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - sind aktive Lärmschutzanlagen mit Höhen von 2.50 m über der Fahrbahnhöhe (Gradiente) der angrenzenden Straße B 83 bzw. Berliner Straße zu errichten.

7.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen

7.2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Schlafräume und Kinderzimmer mit Schallschutzfenstern mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen zu versehen.
Die vorgenannten Festsetzungen gelten als erfüllt, wenn die Bedingungen der aktuellen Wärmeschutzverordnung (1995) hinsichtlich notwendiger Fensterkonstruktionen und Zwangsbelüftungen eingehalten werden.

7.2.2 Von den Festsetzungen unter 7.2.1 ausgenommen sind Schlafräume und Kinderzimmer, von deren Fenstern kein Sichtkontakt zur B 83 oder zur Berliner Straße gegeben ist.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MI — Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

- (0.6) — Geschoßflächenzahl (GFZ)
- 0.3 — Grundflächenzahl (GRZ)
- II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- TH — zulässige Traufhöhe (Höchstmaß)
- SH — zulässige Sockelhöhe (Höchstmaß)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zugelassen
- ED — nur Einzelhäuser + Doppelhäuser zugelassen
- Baugrenze
- Zusätzliche Kennzeichnung der überbaubaren Grundstücksflächen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- F+R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (F+R)
- vorgeschlagener Verlauf des Fußweges
- Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungsleitungen

- Unterirdisch hier: Elt.-Kabel

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung : Versickerungsmulde
- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung : Kinderspielplatz

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

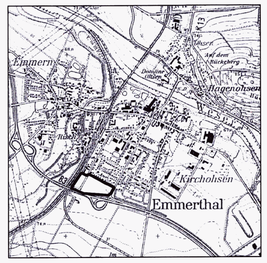
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- (A) — Kennzeichnung der Flächen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind [Bauverbotszone gem. § 9(1) FStrG]
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Hier: Lärmschutzwall bzw. Lärmschutzwand
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 3 — Maßzahl

Bestandsdarstellungen in Plangebiet

- Böschung der B 83
- Entwässerungsgraben mit Fließrichtung



ÜBERSICHTSKARTE M. 1 : 25 000

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. I S. 2141) und der § 56, 97 und 98 Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199) 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 Planzeichenerklärung und den ~~nachstehenden~~ / nebenstehenden/ ~~obenstehenden~~(1) textlichen Festsetzungen sowie den ~~nachstehenden~~ / nebenstehenden/ ~~obenstehenden~~(1) örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

..... den ..... 10.08.2001 .....

gez. Heißmeyer (Siegel) gez. Jarck
Bürgermeister Gemeindedirektor

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von :

31785 Hameln
Hosterbecker Weg 2
Tel.: 05151 / 40 200
Fax.: 05151 / 40 20 10
KONTUR BAU VISION
PLANEN • ERSCHLIESSEN • BAUEN • BERATEN

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

..... Hameln ..... den ..... 10.08.2001 .....

gez. Greve gez. Lauterbach
Planverfasser Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der ~~Rat~~ / Verwaltungsausschuß(1) der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... 11.12.2000 ..... den 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(1) beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... 22.12.2000 ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... 02.01.2001 ..... bis ..... 02.02.2001 ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

..... Emmerthal ..... den ..... 10.08.2001 .....

gez. Jarck
Gemeindedirektor

Vereinfachte Änderung

Der ~~Rat~~ / Verwaltungsausschuß(1) der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... den vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.
Die Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurden mit Schreiben von ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

..... Emmerthal ..... den .....

Gemeindedirektor

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az .....) unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahmen(1) der durch ..... kenntlich gemachten Teile genäß § 10 (2) i.V.m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

..... den .....

Höhere Verwaltungsbehörde

Unterschrift

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 ..... 15.08.2001 ..... im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover Nr. ..... 77 ..... / 29 ..... bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am ..... 15.08.2001 ..... in Kraft getreten.
~~Auf die amtliche Bekanntmachung ist am ..... in der ..... hingewiesen worden.~~

..... Emmerthal ..... den ..... 13.09.2001 .....

gez. Jarck
Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

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

..... den .....

Unterschrift

Aufstellungsbeschluß

Der ~~Rat~~ / Verwaltungsausschuß(1) der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... 10.04.2001 ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... 22.12.2000 ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

..... Emmerthal ..... den ..... 10.08.2001 .....

gez. Jarck
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: ..... Liegenschaftskarte .....
Gemarkung: ..... Kirchohsen ..... Flur: ..... 1 ..... Maßstab: ..... 1 : 1000 .....

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessung und Katastergesetzes vom ..... 2.07.1985 ..... Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 12 des Gesetzes vom 19.09.1989 Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ..... 10.08.2001 .....).

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 ..... 10.08.2001 .....

Katasteramt ..... Hameln .....
Vermessungs- und Katasterbehörde Weserbergland

gez. Lange
Vermessungsoberrat/rat

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuß(1) der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... den 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.(1)
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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

..... Emmerthal ..... den .....

Gemeindedirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... 25.09.2001 ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

..... Emmerthal ..... den ..... 10.08.2001 .....

gez. Jarck
Gemeindedirektor

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde ist in der Verfügung vom ..... (Az .....) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen(1) in seiner Sitzung am ..... begetreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben(1) vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

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

..... den .....

Gemeindedirektor

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.

..... den .....

Unterschrift

GEMEINDE EMMERTHAL
LANDKREIS HAMELN - PYRMONT

ORTSTEIL KIRCHOHSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 65
"KIRCHOHSEN SÜD"

mit örtlichen Bauvorschriften

M. 1 : 1000

Abschrift