

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 76

„HAJEN SÜD“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

- 1. ÄNDERUNG –

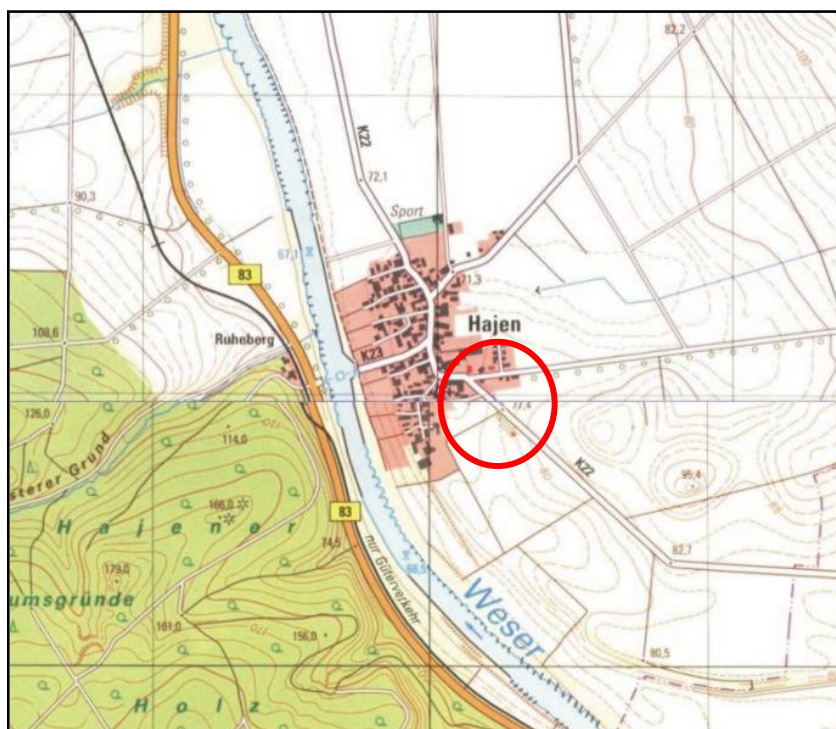
ALS *BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG*

GEMEINDE EMMERTHAL

OT. HAJEN



LANDKREIS HAMELN-PYRMONT



© Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen, 2005, TK 1 : 25.000 i.O.

Stand: 16.11.09
Fassung: Satzungsbeschluss

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (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 Gesetz vom 10.12.2008 (Nds. GVBl Nr. 25/2008 S. 381)

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 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.

1.4 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

(§ 9 (1) Nr. 14, 16 und 20 BauGB)

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 138 „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 standortheimischen 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.

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)

1.8.3 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 Elt.-Erdkabels).

1.10 Außerkräfttreten des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 76

Mit Rechtskraft der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 76 „Hajen Süd“, tritt der Ursprungsbebauungsplan außer Kraft. Es erhalten die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 Rechtskraft.

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“, 1. Änderung.

2.2 Dachformen, Dachneigungen

Für die Hauptbaukörper sind ausschließlich Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit Dachneigungen von 28⁰ bis 48⁰ 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 Farbbregisters 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 $\frac{3}{5}$ 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.

2.4 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 Baufachleute der VDEW sind im Bereich der dargestellten Leitungen zu beachten.