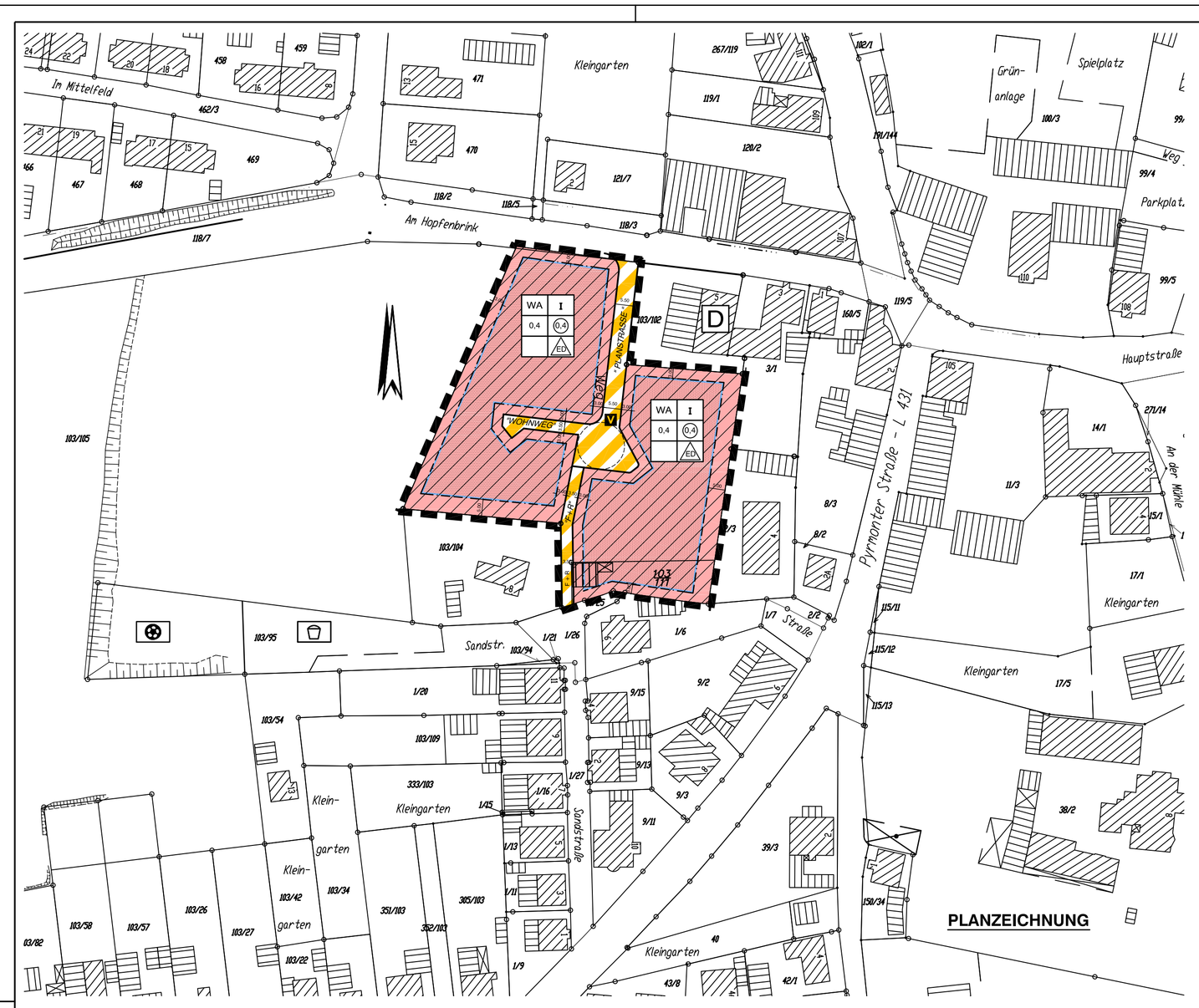


PLANZEICHNUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS.2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl.IS 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 14.11.2006 (Nds. GVBl S.350)

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Anwendung des § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.
Diese Festsetzung 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. §§ 16 (2) Nr. 4 u. 18 (1) BauNVO)

1.2.1 Sockel- und Traufhöhen der Gebäude

1.2.2 Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

1.2.3 Die Trauflinien dürfen eine Höhe von 4,50 m über Bezugsebene nicht überschreiten.

1.2.4 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. Traufline ist die Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand an den Traufseiten.

1.2.5 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 Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig. Eine Doppelhaushälfte zählt dabei als 1 Wohngebäude Im Sinne dieser Festsetzung.

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

1.4.1 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, 3x verpflanzt, mit mindestens 14-16 cm Stammumfang zu erfolgen.

Für die Obstbaumpflanzungen sind standortheimische Sorten der Obstbaumarten Apfel, Birne oder Kirsche anzupflanzen.

1.4.2 Durchführung der Maßnahmen

Die unter 1.4.1 beschriebenen Pflanzungen sind durch die Bauherren spätestens 2 Pflanzperioden 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. 79 "Am Holzweg".

2.2 Dachformen, Dachneigungen

Für die Hauptbaukörper sind ausschließlich geneigte Dächer mit Dachneigungen von 20° - 48° zulässig.

2.3 Dachdeckungen

Für die Deckungen der geneigten Hauptgebäude sind nur Ziegel oder Betonsteine der Farbreihe "ROT" 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 allgemeln zulässig, wenn Sie als harte Bedachung ausgeführt werden.

2.4 Dachaufbauten

Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf maximal 3/5 der Trauflänge betragen. Der Abstand der Dachaufbauten zur Giebelwand muss mindestens 1,25 m betragen.

Trauflänge im Sinne dieser Festsetzung ist die Länge der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.

2.5 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.
Gem. § 91 (5) NBauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 50.000 EUR geahndet werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (sieheTextliche Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

0,4 — Geschossflächenzahl (GFZ)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

I — Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Zusätzliche Kennzeichnung der überbaubaren Grundstücksflächen

ED — nur Einzelhäuser + Doppelhäuser zugelassen

Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

F+R — Zweckbestimmung: Fußweg und Radweg

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

3,0 — Maßzahl

Nachrichtliche Kennzeichnung vorhandener Fussweg

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 ~~nachstehenden / nebenstehenden/~~ obenstehenden 1) textlichen Festsetzungen sowie den ~~nachstehenden / nebenstehenden/~~ obenstehenden 1) örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

. . . . . .

. . . . . .

Emmerthal, den . . . . . .

(Siegel) . . . . . .
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: . . Liegenschaftskarte . . . . . .

Gemarkung: . . Emmern . . . . . Flur: . . 3 . . . . 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 . . . . .).

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.

Springe, den . . . . . .

ÖBVI . . . . . .

. . . . . .

Aufstellungsbeschluss

Der ~~Rat/~~ Verwaltungsausschuss 1) der Gemeinde Emmerthal hat in seiner Sitzung am . 24.01.2008 . . . . die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am .24.01.2008. ortsüblich bekannt gemacht worden.

Emmerthal, den . . . . . .

. . . . . .
Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von :

STADTPLANUNG ÖffentlichkeitsBeteiligung SCHALLSCHUTZ
Dipl.-Geograph
Askan Lauterbach
Stadtplaner
Beratender Ingenieur
Tel. 05151 - 40 20 14
Fax. 05151 - 40 20 10
Hastenbecker Weg 2
31785 Hameln
ASKAN LAUTERBACH
Büro für Stadt- und Landschaftsplanung, Projektsteuerung, Schallschutz

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

Hameln, den . . . . . .

. . . . . .
Planverfasser

Hameln, den . . . . . .

. . . . . .
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der ~~Rat~~/ Verwaltungsausschuss 1) der Gemeinde Emmerthal hat in seiner Sitzung am . 24.01.2008 . . . 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 . 14.02.2008. . . . . ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom . . . . . 22.02.2008 . . . . . bis . . 25.03.2008 . . . gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Emmerthal, den . . . . . .

. . . . . .
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 . . 27.08.2008 . . . . . als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Emmerthal ,den . 29.08.2008 . . . . . .

. . . . . .
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 . . . 26.06.2009 . . . . im Amtsblatt für den Landkreis Hameln-Pyrmont bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am . . . . . 26.06.2009 . . . . . in Kraft getreten.
~~Auf die amtliche Bekanntmachung ist am . . . . . in der Deister- und Weserzeitung hingewiesen worden.~~

Emmerthal ,den . . . . . .

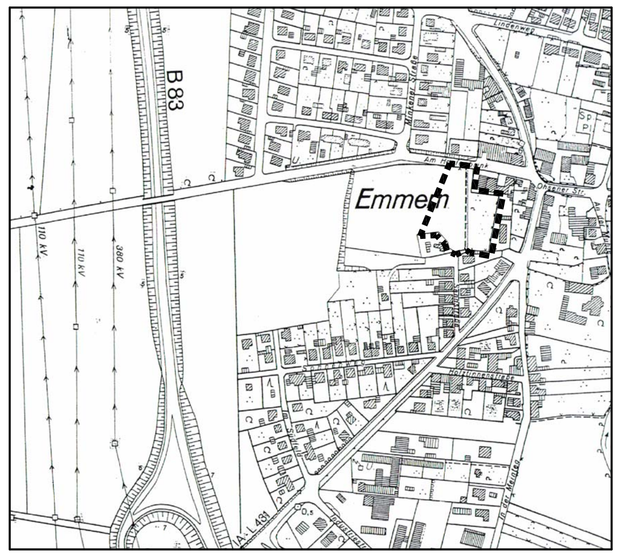
. . . . . .
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht 1) geltend gemacht worden.

Emmerthal, den . . . . . .

. . . . . .
Bürgermeister



ÜBERSICHTSKARTE M. 1 : 5 000

GEMEINDE EMMERTHAL

OT. EMMERN

BEBAUUNGSPLAN NR. 79

"AM HOLZWEG"

mit örtlichen Bauvorschriften

M. 1 : 1000

- U R S C H R I F T -