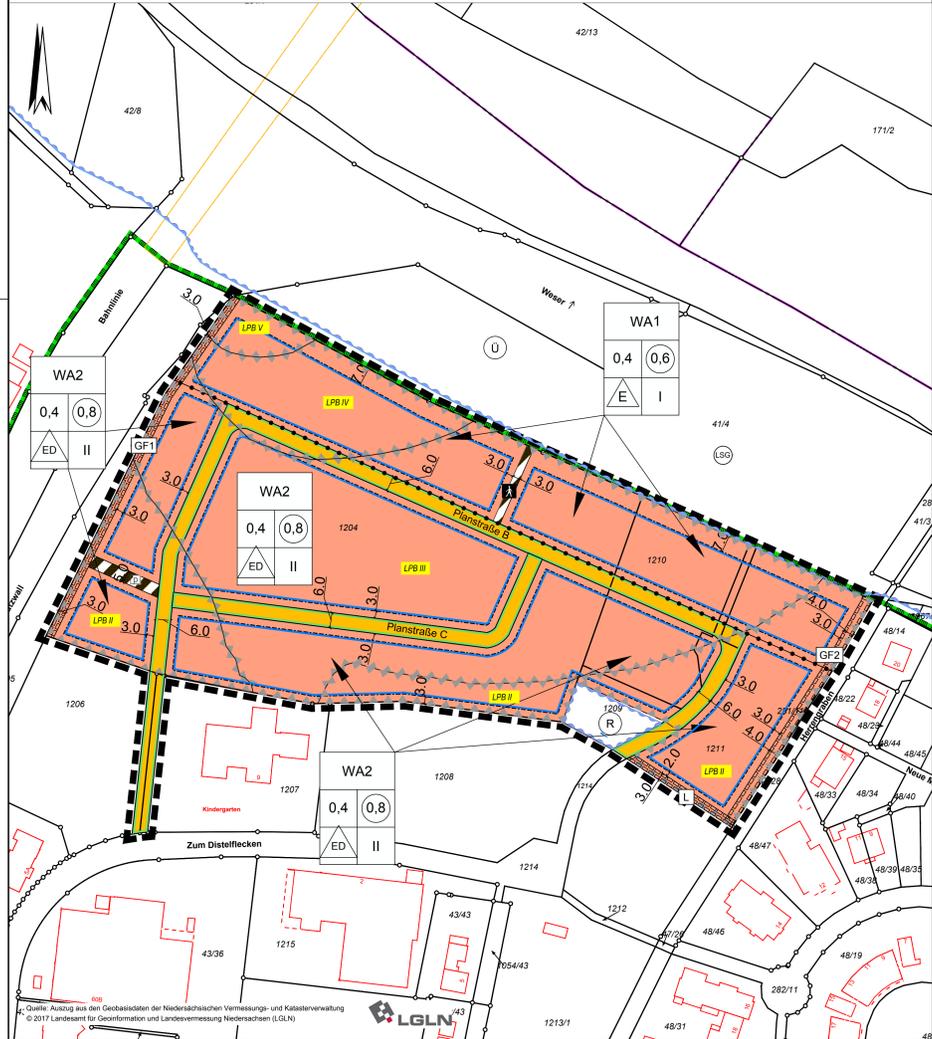


Planzeichnung (M 1:1000)



Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes
(mit örtlichen Bauvorschriften)
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017, S. 1057) und der §§ 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5, S. 46) i.V.m. §§ 10, 11 und 51 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) vom 23.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Emmerthal diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.
Emmerthal, den 17.10.2017
gez. Grossmann
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emmerthal hat in seiner Sitzung am 13.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Emmerthal, den 17.10.2017
gez. Grossmann
Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.10.2017 ortsüblich durch Veröffentlichung im Internet unter www.emmerthal.de bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 17.10.2017 in Kraft getreten.
Emmerthal, den 18.10.2017
gez. Grossmann
Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Kirchhosen Flur: 1
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2017
Herausgeber: LGLN Hameln
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.02.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Hameln, den 13.10.2017
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Roseplatz 6 Tel. 05151-61027
31787 Hameln
gez. Carsten Fey
Öffentlich best. Vermessungsingenieur

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emmerthal hat in seiner Sitzung am 13.06.2017 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 17.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 26.06.2017 bis 16.08.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Emmerthal, den 17.10.2017
gez. Grossmann
Bürgermeister

Verletzung der Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans ist eine Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
Emmerthal, den 17.10.2017
gez. Grossmann
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Emmerthal hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.09.2017 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Emmerthal, den 17.10.2017
gez. Grossmann
Bürgermeister

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Lauterbach
■ Stadtplanung ■ Landschaftsplanung
■ Schallschutz ■ Projektmanagement
Zweistraße 1
31785 Hameln
Tel. 05131-60801-0 Fax: 05131-60801-4
Hameln, den 11.10.2017
gez. Lauterbach
Planverfasser

1.5.1 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen:
Pflanzqualitäten standortheimische Laubbäume:
Stammumfang 12 - 14 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen
Pflanzqualitäten Obstbäume:
Hochstämme, Stammumfang mind. 10 - 12 cm, 2 - 3 x verpflanzt

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017, S. 1057)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1057)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1057)
 - Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5 vom 12.04.2012, S. 46)

Dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Vorschriften, Normen bzw. Regelwerke

- Folgende Vorschriften, Normen bzw. Regelwerke werden bei der Gemeinde Emmerthal, Fachbereich 2 „Ordnung, Liegenschaften und Bauen“ zur Einsichtnahme während der Dienststunden bereitgehalten:
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989, Normenausschuss Bauwesen (NBAu) im DIN Deutsches Institut für Normung e. V.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

- (§ 9 (1) Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB))
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die folgenden, gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, in Anwendung des § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (hiervon ausgenommen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes),
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

1.2 Maßnahmen zur Regenrückhaltung

- (§ 9 (1) Nr. 14 und 16 BauGB)
Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen sowie von den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist dem Vorfluter (Herrengraben) über eine zentrale Regenwasserückhaltung zuzuleiten.
Für die versiegelten Flächen ist die Gesamtbelagsmenge des anfallenden Niederschlagswassers auf das natürliche Maß von 10 l/s*ha zu beschränken. Ein entsprechender Nachweis ist im Zuge der Erschließungsplanung zu führen.
Direkt an den Vorfluter (Herrengraben) angrenzende Grundstücke sind von der zentralen Regenrückhaltung ausgenommen. Hinsichtlich der versiegelten Flächen gilt allerdings auch hier, dass die Gesamtbelagsmenge des anfallenden Niederschlagswassers auf das natürliche Maß von 10 l/s*ha zu beschränken ist.

1.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

- (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
1.3.1 Innerhalb des als „GF1“ gekennzeichneten Bereiches ist durchgängig eine 3 m breite Fläche mit Geh- und Fahrrechten zum Zwecke von Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen des direkt angrenzenden Lärmschutzwalles zugunsten der Gemeinde Emmerthal zu belasten. Zudem ist die Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Um eine durchgängige Begeh- und Befahrbarkeit zu ermöglichen, ist eine Anbindung der Fläche „GF1“ an die nördlich des Änderungsgebietes verlaufende Straße „Emmersplatz“ herzustellen.
Innerhalb der mit Geh- und Fahrrechten belasteten Flächen dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die ein Begehen und Befahren beeinträchtigen.
1.3.2 Innerhalb des als „GF2“ gekennzeichneten Bereiches ist durchgängig eine 4 m breite Fläche mit Geh- und Fahrrechten zum Zwecke von Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen des direkt angrenzenden Herrengrabens zugunsten der Gemeinde Emmerthal zu belasten. Zudem ist die Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Um eine durchgängige Begeh- und Befahrbarkeit zu ermöglichen, ist eine Anbindung der Fläche „GF2“ an die nördlich des Änderungsgebietes verlaufende Straße „Emmersplatz“ herzustellen.
Innerhalb der mit Geh- und Fahrrechten belasteten Flächen dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die das Begehen und Befahren beeinträchtigen.
1.3.3 Innerhalb des als „L“ gekennzeichneten Bereiches ist eine 3 m breite Fläche für die Anlage einer geschlossenen Regenwasserführung in Kanalbauweise zugunsten der Eigentümer der hierüber zu entlassenden Grundstücke sowie der Gemeinde Emmerthal als Eigentümerin der im Plangebiet vorhandenen Verkehrsflächen zu belasten.
Innerhalb der mit Leitungsrechten belasteten Flächen dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb der Entsorgungsanlagen beeinträchtigen oder gefährden. Die Fläche ist in ihrer Abgrenzung nicht lagegenau und kann abweichend ausgeführt werden.

1.4 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- Schallschutz -**
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Passiver Schallschutz (Lärmpegelbereiche)
Im Plangebiet sind aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmimmissionen der Bahnstrecke Hannover - Altenbeken gegenüber der gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ definierten Orientierungswerte erhöhte Lärmimmissionen zu erwarten. Zum Schutz vor den Verkehrslärmimmissionen werden bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Bei der Bemessung der erforderlichen Schalldämmwerte der Außenbauteile wird auf die technischen Regelungen der DIN 4109 verwiesen. Es sind die Lärmpegelbereiche II bis V gemäß Planzeichnung zu beachten. Bei Lage eines Außenbauteils auf einer Lärmpegelbereichsgrenze ist der höhere Lärmpegelbereich zu berücksichtigen. Um zusätzlich eine ausreichende Be- und Entlüftung von Schlaf- und Kinderzimmern zu gewährleisten, sind die Vorgaben des Punktes 5.4 der DIN 4109 (konstruktive Zwangsbelüftung) zu berücksichtigen. Die Einhaltung des passiven Schallschutzes ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
Innerhalb des Lärmpegelbereiches IV und V sind Außenwohnbereiche (Terrassen) nur an den abgewandten, südlichen Gebäudeseiten zulässig. Wird durch eine eigenständige bauliche Maßnahme die Einhaltung des Orientierungswertes Tag für WA-Gebiete gemäß DIN 18005 erreicht, so kann hiervon abgewichen werden (architektonischer Selbstschutz). Hierzu ist ein gesonderter schallschutztechnischer Nachweis zu erbringen.

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

- 1.5.1 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken**
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen:
Pflanzqualitäten standortheimische Laubbäume:
Stammumfang 12 - 14 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen
Pflanzqualitäten Obstbäume:
Hochstämme, Stammumfang mind. 10 - 12 cm, 2 - 3 x verpflanzt

1.5.2 Durchführung der Maßnahmen

Die unter 1.5.1 festgesetzte Maßnahme ist durch die Bauherren spätestens 1 Jahr nach Beginn der jeweiligen Baumaßnahme auf gleichem Grundstück durchzuführen.

1.5.3 Maßnahmen zum Artenschutz

Die Herrichtung des Baufeldes (Rodung von Gehölzen etc.) ist ausschließlich im Zeitraum von Ende Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Des Weiteren ist vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen vorhanden sind, die zum Fallungs- oder Rodungszeitpunkt als Nest- oder Überwinterungshabitate dienen. Bei der Feststellung von sich darin befindlichen Individuen ist die Fällung bzw. Rodung zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont hinzuzuziehen.

1.6 Außerkrafttreten von Teilen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 54 „Zuckerfabrik“ - 1. Änderung - tritt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 54 „Zuckerfabrik“ in dem überplanten Bereich außer Kraft. Hier erhalten die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung Rechtskraft.

II. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung umfasst den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Zuckerfabrik“.
- Für die Hauptkörper sind ausschließlich Dächer mit Neigungen von 17° bis 48° zulässig. Für bepflanzte Dächer (Grümdächer) auf den Hauptkörpern sind auch geringere Dachneigungen zulässig.
- Für die geneigten Dächer sind nur Dachdeckungen aus gebrannten Tonziegeln sowie Betondachziegeln in Rot, Braun oder Anthrazit zulässig. Grasdächer und Solaranlagen sind allgemein zulässig.
- Wird eine Abweichung von den Festsetzungen der vorliegenden Örtlichen Bauvorschrift notwendig, so ist diese textlich und gegebenenfalls zeichnerisch präzise zu begründen. Befreiungen regeln sich nach § 66 NBauO.
- Ordnungswidrig nach § 80 (3) NBauO handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

III. Hinweise

3.1 Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zur Kläranlage der Gemeinde Emmerthal befindet. Der Betrieb der Kläranlage verursacht Immissionen in Form von Gerüchen, die auch auf das Plangebiet einwirken. Die Immissionen sind von den Anwohnern zu tolerieren.

3.2 Potenzielle Hochwassergefährdung

Der Geltungsbereich befindet sich aus geologischer Sicht in einem potenziell hochwassergefährdeten Gebiet. Nördlich des Geltungsbereiches grenzt direkt das im Jahr 2002 laut Überschwemmungsgebietsverordnung für Niedersachsen festgesetzte und im Jahr 2012 vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Weser an. Falls bei Extremereignissen die vorhandenen Schutzmaßnahmen (z.B. Dämme, Deiche) versagen sollten, kann dieses Gebiet von Überschwemmungen betroffen sein.

Im Falle der Veränderung der im Geltungsbereich vorhandenen Deichhöhen sind gesonderte Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont erforderlich.

3.3 Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54 „Zuckerfabrik“ - 1. Änderung - befindet sich gemäß Verordnung über die Festsetzungen eines Quellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen in Bad Pyrmont (Nds. MBl. Nr. 25 vom 11.07.1967, S. 661 ff.) in der Heilquellenschutzzone V. Dabei handelt es sich um eine quantitative Schutzzone. Diese ist bei konkreten Bauvorhaben zu beachten.
Im Altstandortkaster des Landkreises Hameln-Pyrmont ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Altstandort erfasst, der unter der Bezeichnung 252.005.5.512.0025 „Kilnruine Emmerthal“ geführt wird. Zudem waren im Plangebiet Anlagenbestandteile der ehem. Zuckerfabrik Emmerthal vorhanden, die ebenfalls als Altstandort mit der Nummer 252.005.5.512.0039 „Ehem. Zuckerfabrik, Hauptstraße 60/60b“ erfasst sind.

Die bisher auf den Flächen durchgeführten altstaterrelevanten Untersuchungen sind in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont dem aktuellen Stand der Technik und den heutigen Bewertungsmaßstäben anzupassen und mit diesen abzugleichen.

Aufgrund der sensiblen Nachnutzung in Form einer Wohnbebauung (u.a. mit Hausgärten) ist es erforderlich, vor der Umnutzung des Geländes aufgrund der dort bekannten Auffüllungsgebiete und der ehemals neuartigen Produktionsstätten weitere technische Erkundungen vorzunehmen, um eine umfassende Belastungskartierung durchführen zu können und ein Gefährdungspotenzial über den Wirkungsbefeld Boden-Mensch abschließend ausschließen zu können.

Auf Grundlage der vorgeschlagenen Parzellierung sind entsprechende altstaterrelevante Untersuchungen nach erfolgter Baufreimachung u.a. im Oberboden in den Teufelbereichen 0,01 m und 0,1-0,35 m außerhalb der Gebäudegrundfläche auszuführen und die entnommenen Bodenproben hinsichtlich ihrer Altstaterrelevanz zu bewerten.

Sollten im Zuge o.g. altstaterrelevanten Untersuchungen oder der anschließenden Bauarbeiten weitere Altlasten oder Hinweise auf Altlasten entdeckt werden, so sind diese umgehend der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Der bei Erdarbeiten anfallende Bodenaushub ist einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen. Entsprechende Nachweise sind der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont auf Verlangen vorzulegen. Aufgrund der gewerblichen Vermutung des Standortes muss mit speziellen Entsorgungswegen und höheren Entsorgungskosten gerechnet werden.

Der Geltungsbereich unterlag in der Vergangenheit einer industriellen Nutzung. Hier befanden sich Klärbetten und Schmelzele der Zuckerfabrik. Entsprechend stellt sich der Boden in seiner heutigen Form als anthropogen vorgeprägt dar. Der Baugrund ist in Teilbereichen als nur bedingt tragfähig einzustufen, so dass die Gründung der Gebäude hier Sondermaßnahmen erfordert. Die Bebaubarkeit dieser Flächen ist durch entsprechende Maßnahmen herzustellen. Die Unbedenklichkeit und Schadslosigkeit des vor Ort einzubauenden Materials ist der Unteren Abfallbehörde im Vorfeld vorzulegen.

3.5 Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.6 Kompensation

Die im Ursprungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche von rd. 2,5 ha wird durch Aufwertung der rd. 0,75 ha großen Emmer-Insel in Amelgatzen (Flurstück 108, sowie Teile der Flurstücke 107/3, 155, 169/1 der Flur 2, Gemarkung Amelgatzen) ersetzt.

Die Herstellung der Aufwertungsmaßnahmen bedarf einer wasserrechtlichen Planfeststellung. Die dazu erforderlichen Unterlagen sowie die anfallenden Bauleistungen umfassen einen bereits definierten Kostenrahmen. Diese finanziellen Mittel werden der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Hameln-Pyrmont zur Verfügung gestellt, welche die Planung und Umsetzung der Maßnahmen eigenverantwortlich durchführen wird. Alternativ kann die Umsetzung der Maßnahmen durch den Investor unter Federführung des Naturschutzamtes erfolgen. Das Eigentum der Inselfläche ist an die UNB zu übertragen.

Die durch den Verlust eines Höhenbaumes verlorene Brutmöglichkeit wird durch das Aufhängen von 2 Nistkästen kompensiert. Die Nistkästen sind innerhalb des Geltungsbereiches oder im unmittelbaren Umfeld fachgerecht anzubringen.

Die Umsetzung der ökologischen Maßnahmen ist über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern und mit der UNB abzustimmen.



Planzeichnerklärung

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeine Wohngebiete siehe textliche Festsetzung 1.1 § 4 BauNVO
 - 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß § 19 BauNVO
 - 0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß § 20 BauNVO
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 BauNVO

- 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
 - E nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO

- 3. Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - A Zweckbestimmung: Fußweg
 - D Zweckbestimmung: private Verkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie

- 4. Wasserflächen**
- R Flächen für Regenrückhaltung und -ableitung § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
 - siehe textliche Festsetzung 1.2

- 5. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
 - Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes siehe textliche Festsetzung 1.4 § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 - LPB Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche siehe textliche Festsetzung 1.4
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen hier: Abgrenzung zwischen Malen der badischen Nutzung
 - Mi Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen siehe textliche Festsetzung 1.3
 - 10,0 Maßlinie

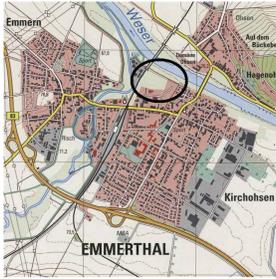
- 6. Nachrichtliche Übernahmen**
- Überschwemmungsgebiet Weser Verordnungsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
 - Landesschutzgebiet "Wesertal" Landkreis Hameln-Pyrmont

BEBAUUNGSPLAN NR. 54
"Zuckerfabrik" - 1. Änderung
- Bebauungsplan der Innenentwicklung -
mit Örtlichen Bauvorschriften

Gemeinde Emmerthal
OT Kirchhosen



Landkreis Hameln-Pyrmont



AB SCHRIFT