

**Begründung**  
zum B-Plan Nr. 57 'Niependoor', OT Hajen  
mit Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

**Planfassung**

Vorstehende Ablichtung stimmt mit  
der Urschrift überein und wird  
hiermit beglaubigt.

Emmerthal, den *24.2.2000*  
**Gemeinde Emmerthal**  
Der Gemeindedirektor

i.A.

*M. Lücke*  
(Lücke)



**Inhalt**

<b>1 Planaufstellung .....</b>	<b>2</b>
<b>2 Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>2</b>
<b>3 Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>2</b>
<b>4 Abstimmung mit anderen gemeindlichen Planungen / Anschlußplanungen .....</b>	<b>3</b>
<b>5 Zweck und Ziele des Bebauungsplans .....</b>	<b>3</b>
<b>6 Städtebauliche Festsetzungen .....</b>	<b>4</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	4
6.2 Maß der baulichen Nutzung .....	4
6.3 Bauweise .....	5
<b>7 Verkehr .....</b>	<b>5</b>
7.1 Fließender Verkehr .....	5
7.2 Ruhender Verkehr.....	6
<b>8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....</b>	<b>6</b>
<b>9 Öffentliche Grünflächen .....</b>	<b>7</b>
<b>10 Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....</b>	<b>8</b>
<b>11 Versorgungsanlagen .....</b>	<b>8</b>
11.1 Wasserversorgung .....	8
11.2 Schmutzwasser.....	9
11.3 Regenwasser.....	9
11.4 Löschwasserversorgung.....	9
11.5 Energieversorgung / Gas .....	9
11.6 Müll .....	9
<b>12 Flächenbilanzierung und Kostenschätzung .....</b>	<b>10</b>
<b>13 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung .....</b>	<b>10</b>
13.1 Anlaß und Ziel der Örtlichen Bauvorschrift.....	10
13.2 Begründung der Festsetzungen .....	11
<b>14 Verfahrensvermerke .....</b>	<b>11</b>

**Anhang:**

- Bebauungsvorschlag
- Gutachten zur Ermittlung von Bodenkennwerten - Auszug
- Grünordnungsplan

**4 Abstimmung mit anderen gemeindlichen Planungen / Anschlußplanungen**

Im Entwurf zum Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen sind keine relevanten Aussagen zu dem Gebiet getroffen worden.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmerthal ist das Gebiet als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO, die im Westen und Südwesten angrenzenden Flächen sind ebenfalls - wie alle Baugebiete in Hajen - als Dorfgebiete dargestellt; die nördlich und südöstlich angrenzenden Flächen sind landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Nordwesten ist der Sportplatz dargestellt.

Für die an das Plangebiet angrenzenden Gebiete bestehen keine Bebauungspläne.

Der Bebauungsplan 'Niependoor' sieht eine Ausweisung des Plangebietes als Dorfgebiet MD vor und weicht damit nicht vom Flächennutzungsplan ab.

Andere relevante gemeindliche Planungen (z.B. ein Landschaftsplan) liegen nicht vor.

**5 Zweck und Ziele des Bebauungsplans**

Die Nachfrage nach Bauland ist aufgrund der positiven Geburten- und Wanderungsbilanz in der Gemeinde Emmerthal unverändert groß. Entsprechend den Zielen der Gemeinde Emmerthal ist u.a. auch der Ortsteil Hajen als Wohnstandort zu stärken. Zur Zeit ist im Ortsteil Hajen jedoch kein Bauland mehr vorhanden; die vorhandenen Reserveflächen sind in den letzten Jahren verkauft und bebaut worden.

Im Westen und Nordwesten wird Hajen durch das ausgewiesene Überschwemmungsgebiet der Weser begrenzt. Aufgrund dieser naturräumlichen Situation ist eine Entwicklung nur in östlicher und südlicher Richtung möglich.

Mit der Ausweisung des Dorfgebietes 'Niependoor' soll das Baugebiet gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Im Bereich des Bebauungsplans liegt im Nordosten ein geschlossen wirkender Gebäudekomplex. Im Norden befindet sich ein Stallgebäude, im Süden eine Scheune. Der eigentliche geschlossene Ortsrand in der Höhe der Kreuzung zwischen der Straße 'Niependoor' und der Erschließungsstraße zum Sportplatz ist insbesondere aufgrund des Gebäudekomplexes bereits aufgelöst.

Der Bebauungsplan 'Niependoor' bildet die Fortsetzung der Bebauung und schließt die Lücke zwischen vorgelagertem Gebäudekomplex und eigentlichem jetzigen Ortsrand. Ein Ziel des Bebauungsplans ist es daher, unter Berücksichti-

Die Geschossigkeit wird mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt, dabei ist das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss auszubilden.

Da der Planbereich den nördlichen Ortsrand bildet, wird aus ortsgestalterischen Gründen zusätzlich eine maximale Traufhöhe von 5,0 m festgelegt.

Mit der Festsetzung der maximalen Sockelhöhe des Erdgeschoßfertigfußbodens sollen extrem unterschiedliche Sockelhöhen vermieden werden.

Aufgrund der bei Weserhochwasser entstehenden hohen Grundwasserstände und im Extremfall auch möglichen Überflutung der Flächen im Plangebiet, sollte auf die Ausbildung von Kellern möglichst verzichtet werden bzw. sind Keller im gegebenen Fall gegen eintretendes Wasser sicher zu konstruieren, z.B. mit 'Weißer Wanne'. Zudem wird die zulässige Sockelhöhe auf 1 m festgesetzt, um den Bauherren die Möglichkeit zu gewähren, das Erdgeschoß mittels eines hohen Sockelgeschosses gegen hohe Grundwasserstände zu sichern.

### **6.3 Bauweise**

Die Bauweise wird als offen festgesetzt. Die Bebauung wird auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt.

## **7 Verkehr**

### **7.1 Fließender Verkehr**

Die Anbindung an das übergeordnete Straßensystem erfolgt über die bereits vorhandene Kreisstraße 23 sowie über die Erschließungsstraße zum Sportplatz. Die Baumaßnahme zum Ausbau dieser Erschließungsstraße befindet sich in Vorbereitung.

Die Erschließung der vorhandenen an der K 23 gelegenen Gebäude erfolgt bereits jetzt über die Kreisstraße.

Eine Erschließung der neu zu bebauenden Grundstücke von Norden her ist aus Gründen des Allgemeinwohls abzulehnen, da dadurch eine zweiseitige Lärmbelastung der Anwohner verursacht, der Übergang in die freie Landschaft durch die Straße belastet und die Kosten der Baugrundstücke (Erschließungsbeitrag) in die Höhe getrieben werden würden. Trotz Bestehen einer Erschließung wären weitere Versiegelungen von Flächen erforderlich, was dem Grundsatz des BauGB des sparsamen Umganges mit Grund und Boden widerspricht. Eine nur einseitig bebaute Erschließungsstraße im Norden könnte zudem eine weitere Bebauung induzieren, die aus Gründen des Landschaftsbildes und aufgrund der Freihaltung der Sicht der Anwohner in die freie Landschaft nicht gewollt ist.

Aus diesen Gründen sind die zu bebauenden Grundstücke an der K 23 über dieselbe anzubinden. Dabei werden die straßenrechtlichen Abstandsvorschriften der baulichen

ungsplan eingearbeitet wurden.

Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für MD-Gebiete erfordern einen Mindestabstand von 8 m zur Straßenachse der Kreisstraße. Der Bebauungsplan weist überbaubare Grundstücksflächen erst ab einem Abstand von 20 m zur Straßenachse der Kreisstraße aus. Dadurch werden über die Anforderungen für Dorfgebiete hinaus die Immissionsgrenzwerte gemäß der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Hinsichtlich der Sportanlagengeräusche wird im Schalltechnischen Gutachten der zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte erforderliche Abstand zur Sportanlage bestimmt. Der Bebauungsplan trägt diesem durch den Verlauf der Baugrenze Rechnung. Der im Bebauungsplan eingehaltene Abstand entspricht dem im Gutachten empfohlenen Sicherheitsabstand, um jeglichen Immissionskonflikt zu vermeiden bzw. auch noch Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen.

Weiterhin ist die Anzahl besonderer, mit höheren als den im Gutachten angesetzten Emissionen verbundenen Veranstaltungen auf höchstens 18 Kalendertage im Jahr zu beschränken (gemäß 'seltener Ereignisse' nach 18. BImSchV -Sportanlagenlärmschutzverordnung- Anhang Nr. 1.5). Im Gutachten sind alle Ereignisse angesetzt worden, die nach Auskunft der Gemeinde auf dem Sportplatz stattfinden, also Trainingseinheiten innerhalb der Woche und Punktspiele mit anschließendem Sportheimbesuch an den Wochenenden etc. Den davon ausgehenden Emissionen wird durch Abstand der Bebauung zum Sportplatz entsprochen.

- 9 Öffentliche Grünflächen** Mit der Funktion als öffentliche Grünfläche wird die straßenbegleitende Fläche an der Einmündung der Erschließungsstraße in die Kreisstraße 23 belegt. Die Pflanzung von mindestens 2 Laubbäumen (Linde, Eiche oder Kastanie) soll eine dorftypische Situation markieren. Bei der Pflanzung der Bäume sind die Leitungsverläufe der Versorgungsträger zu beachten.

Die Anlage einer privaten Zufahrt innerhalb der Grünfläche ist zulässig.

An der südlichen Begrenzung der K 23 wird die vorhandene Obstbaumreihe zur Erhaltung festgesetzt und ergänzt, um einen - durch Verwendung von Obstgehölzen ortstypischen - Übergang zur freien Landschaft zu gestalten. Ist bei Nachpflanzungen der erforderliche Abstand zwischen Baum und befestigter Fahrbahn aufgrund der Flächenbreite nicht einzuhalten, können auch standortgerechte

**11.2 Schmutzwasser**

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt durch den möglichen Anschluß an die bestehende Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Emmerthal. Die Gemeinde Emmerthal beabsichtigt, den OT Hajen in absehbarer Zeit mit einer Schmutzwasserkanalisation zu versehen und an die zentrale Kläranlage anzuschließen. Übergangsweise hat die Reinigung der Abwässer in Kleinkläranlagen zu erfolgen.

**11.3 Regenwasser**

Gemäß des von der Gemeinde Emmerthal beim Institut für technisch - wissenschaftliche Hydrologie in Auftrag gegebenen Gutachtens 'Ermittlung von Bodenkennwerten in Emmerthal, OT Börry, Hajen, Grohnde' vom Juli 1995 ist im Baugebiet die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich. Als Entsorgungskonzept bieten sich dezentrale Versickerungsanlagen, d.h. beispielsweise Mulden im Straßenseitenraum an. Auf Privatflächen können Mulden mit Teichanlagen kombiniert werden. Auf eine Vernetzung und Überläufe kann im Baugebiet verzichtet werden.

Das Regenwasser ist daher vollständig vor Ort zu versickern. Aus der Korrespondenz der Weser mit dem Grundwasser resultieren bei Weserhochwasser hohe Grundwasserstände im Plangebiet. Dieses ist bei der Erstellung der Regenwasserentsorgungskonzepte zu beachten. Die Gestaltung (Rasenmulde, Teich, etc.) und Anordnung der Versickerungsanlagen ist mittels eines Entwässerungsantrages im Bauanzeigeverfahren darzulegen.

**11.4 Löschwasserversorgung**

Die Gemeinde Emmerthal beabsichtigt, den OT Hajen in absehbarer Zeit (1998/99) mit einer Trinkwasserleitung sowie einer Schmutzwasserkanalisation zu versehen. Bei den Planungen wird auch die Sicherstellung der Löschwasserversorgung berücksichtigt. Die Anlagen für den Brandschutz, insbesondere die Bemessung des Feuerlöschwassers mit den notwendigen Behältern, Leitungen und Bohrbrunnen werden mit der zuständigen Stelle im einzelnen abgestimmt. Es ist von einer Bedarfsmenge für den Ersteinsatz von 500 l/min bzw. 30 kbm/h unter der Voraussetzung von 3 betriebsbereiten Saugbrunnen und dem Zugriff auf die Weser auszugehen.

**11.5 Energieversorgung / Gas**

Die Versorgung mit Elektroenergie ist durch den Anschluß an die bestehenden Netze sichergestellt. Die Möglichkeit der Versorgung der Ortschaft Hajen mit Erdgas wird z.Zt. durch die Elektrizitätswerk Wesertal GmbH geprüft.

**11.6 Müll**

Die Müllentsorgung erfolgt durch die zentrale Entsorgung des Landkreises Hameln - Pyrmont.

**13.2 Begründung der Festsetzungen**Bestand

In Hajen herrschen ein- bis zweigeschossige Gebäude mit Satteldach, zum geringen Teil mit Krüppelwalm vor. Die Farbe der Dachdeckung ist von vereinzelt Neubauten abgesehen, ausschließlich rot.

Die geplante Bebauung soll sich an den vorhandenen Gebäuden orientieren.

Dachform

Es werden Sattel-, Walm-, und Krüppelwalmdächern zugelassen. Durch die Möglichkeit unterschiedlicher Dachformen besteht ausreichend großer Gestaltungsspielraum. Bei Garagen und Nebenanlagen sind ausnahmsweise Flachdächer erlaubt.

Material und Farbe

Die Dächer eines Wohngebietes bleiben auch nach einer Durchgrünung sichtbar und tragen deshalb wesentlich zum äußeren Erscheinungsbild des Wohngebietes bei. Deshalb und insbesondere aufgrund der Lage am Ortsrand wird in Anlehnung an die traditionelle Farbgebung eine Dachstein- oder Ziegeldeckung in rotem bis rotbraunem Farbton festgesetzt.

Für die Dachdeckung von Wintergärten darf Glas verwendet werden.

Einfriedungen

Damit Einfriedungen nicht zu dominant in Erscheinung treten, soll ihre Höhe begrenzt werden. Die festgesetzte Höhe von 1,30 m reicht üblicherweise für das Sicherheitsbedürfnis aus. Nadelgehölze sind für den dörflichen Charakter des Ortsteils Hajen untypisch und werden dementsprechend in ihrer Verwendungsmöglichkeit eingeschränkt.

**14 Verfahrensvermerke**

Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplan Nr. 57 'Niependoor', dem Grünordnungsplan, und den Örtlichen Bauvorschriften in der Zeit vom 08.10.1998 bis zum 09.11.1998 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.

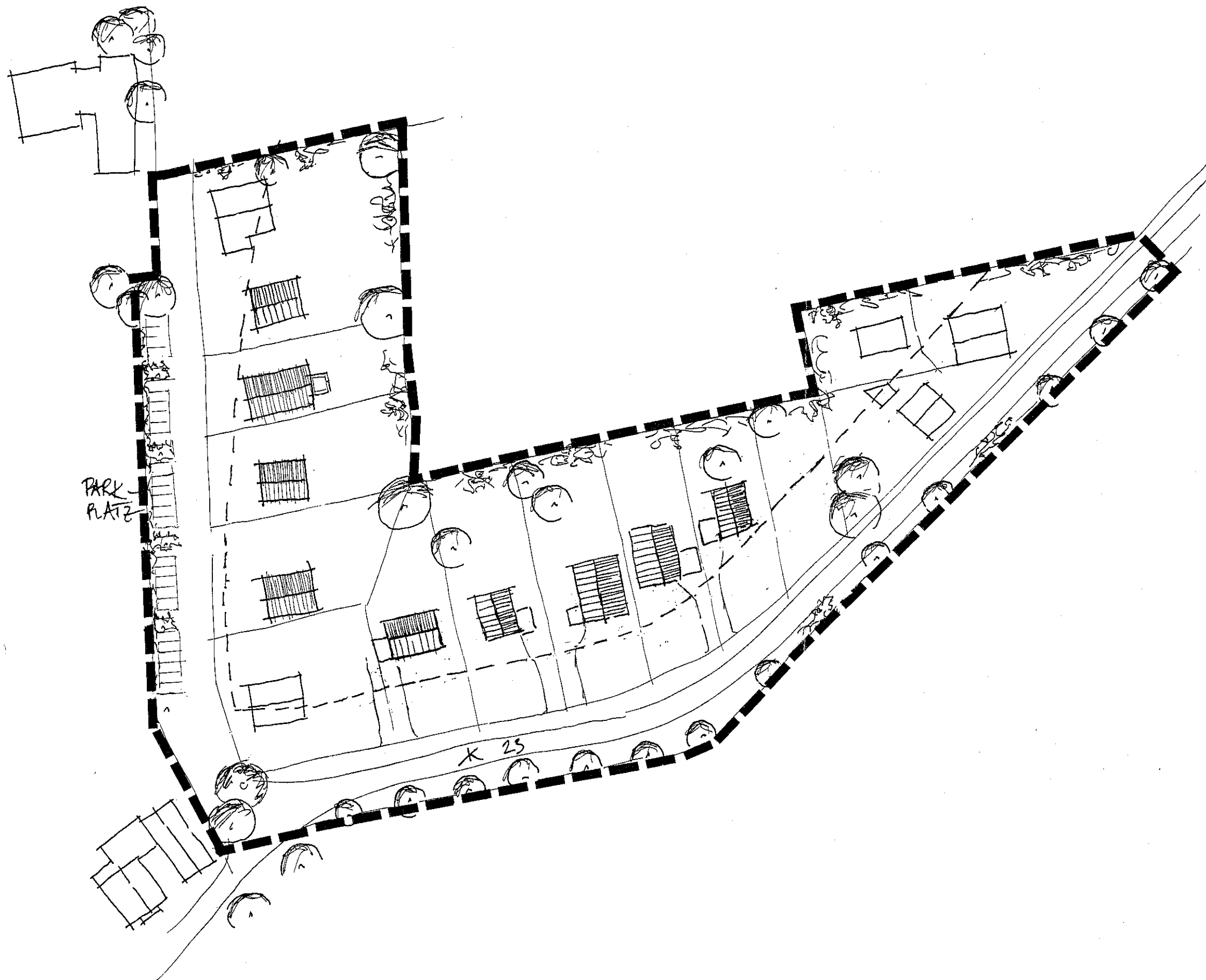
Sie wurde in der Sitzung am 20.12.1999 durch den Rat der Gemeinde Emmerthal nach Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken beschlossen.

Emmerthal, den .....

.....  
Bürgermeister

.....  
Gemeindedirektor

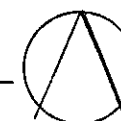
### Bebauungsvorschlag



Maßstab: 1 : 1000  
Stand : August 1998  
Gez. : KG

B  N

Gesellschaft für Stadtentwicklung und Stadterneuerung





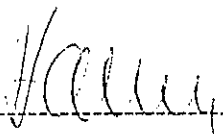
# Gemeinde Emmerthal

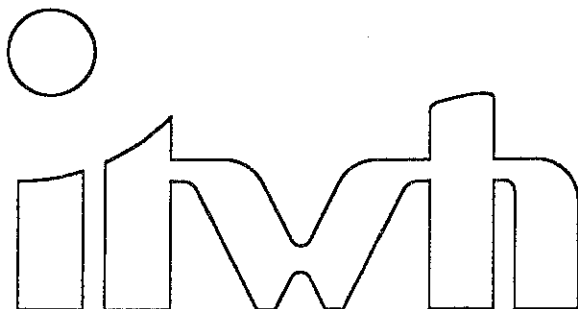
*Auszug*

## Ermittlung von Bodenkennwerten in Emmerthal, OT Börry, Hajen und Grohnde

Juli 1995

Sachbearbeitung:  
Dipl.-Ing. R. Diekmann

  
-----  
Dr.-Ing. R.W. Harms



Institut für technisch-  
wissenschaftliche Hydrologie

Prof. Dr.-Ing. F.Sieker  
und Partner GmbH

### 3 Schlitzstangensondierungen

Schlitzstangensondierungen bieten eine einfache Methode, Aufschlüsse über den Untergrundaufbau zu erhalten. Dabei werden mehrere Meter lange, geschlitzte Stangen in den Boden eingeführt und wieder gezogen. Die im Schlitz haftenden Bodenproben können anschließend untersucht und beurteilt werden.

Im vorliegenden Projektgebiet wird je Standort eine Sondierung vorgenommen. Als maximale Bohrtiefe wird 3,0 m angestrebt. In schweren Böden wie z.B. Tonböden oder bei Vorkommen von Steinen kann dieser Wert unterschritten werden.

#### **Hajen**

Unter der etwa 20-40 cm starken Mutterbodenschicht befinden sich bis in 2,90 Tiefe (größte erreichte Bohrtiefe) Schluffschichten mit zumeist sandigen Anteilen. Schluffige Böden weisen Durchlässigkeitsbeiwerte von  $k_f = 1,0 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$  bis  $1,0 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$  auf. Am Standort 3 zeigen sich sogar sandige Abschnitte. Die aus den Versickerungsversuchen ermittelte gute Durchlässigkeit wird somit bestätigt.

#### **Grohnde**

In Grohnde wurde unter der 20 - 40 cm starken Mutterbodenschicht an zwei Standorten sandige, schluffige Vorkommen angetroffen. Unterhalb zeigen sich ab einer Tiefe von etwa 60 cm Tonschichten, die bis in die maximal erreichte Bohrtiefe von 1,80 m vorkommen.

Ton besitzt einen Durchlässigkeitsbeiwert von  $k_f = 10^{-8} - 10^{-10} \text{ m/s}$ . Demnach werden auch hier die im Infiltrationsversuch ermittelten Durchlässigkeiten an den Standorten 1 und 2 bestätigt. Am Standort 3 wurden größere  $k_f$ -Werte als die nach den Bodenproben zu erwartenden Durchlässigkeiten gemessen. Ursachen können hier lokale Inhomogenitäten oder Makroporen sein.

#### **Börry**

Die Mutterbodenschicht in Börry ist 20 - 40 cm stark. Darunter befinden sich schluffige und sandige Schichten bis in Tiefen von 2,90 m. Die Sandfraktionen bestehen aus Fein- und Mittelsand. Die Versickerungsfähigkeit dieser Böden ist im allgemeinen sehr gut. Die im Infiltrationsversuch gemessenen Durchlässigkeiten werden bestätigt.