

Planzeichenerklärung

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - MD/MD* Dorfgeliet (siehe textl. Festsetzungen)
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse
- BAUWEISE; BAUGRENZE** § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 - ED offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - H = max. 9,5 m Höhe baulicher Anlagen max. 9,50 m
- VERKEHRSFLÄCHEN** § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 - Strassenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Ein- und Ausfahrtsbereich
- GRÜNFLÄCHEN** § 9 (1) Nr. 15 BauGB
 - P Private Grünfläche Zweckbestimmung "Hausgarten"
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anleger und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastende Flächen
 - Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Präambel des Bebauungsplanes (mit örtlichen Bauvorschriften)

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Emmerthal diesen Bebauungsplan Nr. 80 "Lüntorfer Straße - Süd", OT Lüntorf bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften - als Satzung beschlossen.

Emmerthal, den 10.10.2008
 gez. Grossmann
 Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.01.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Emmerthal, den 10.10.2008
 gez. Grossmann
 Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 2560 B
 Gemarkung: Lüntorf
 Flur: 4 Maßstab: 1:1000.
 Die Verwertung richtet sich nach § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVB1, 2003).
 Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen, baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.01.2007).
 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 13.10.2008
 Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Hameln -Katasteramt Hameln-

gez. Frie
 Vermessungsdiplomat

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom:

Planungsbüro REINOLD
 Krankenhäuser Straße 12 - 31737 Rinteln
 Tel. 05751 - 9646744 Fax: 05751 - 9646745

Rinteln, den 10.10.2008

gez. Reinold
 Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.06.2007 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 03.09.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 12.09.2007 bis 12.10.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Emmerthal, den 10.10.2008
 gez. Grossmann
 Bürgermeister

Vereinfachte Änderung

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 30.06.2008 gem. § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 07.08.2008 gegeben.

Emmerthal, den 10.10.2008
 gez. Grossmann
 Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.10.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB einschließlich Umweltbericht gem. § 2a BauGB und zusammenfassender Erklärung beschlossen.

Emmerthal, den 10.10.2008
 gez. Grossmann
 Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03.11.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit am 03.11.2008 in Kraft getreten.

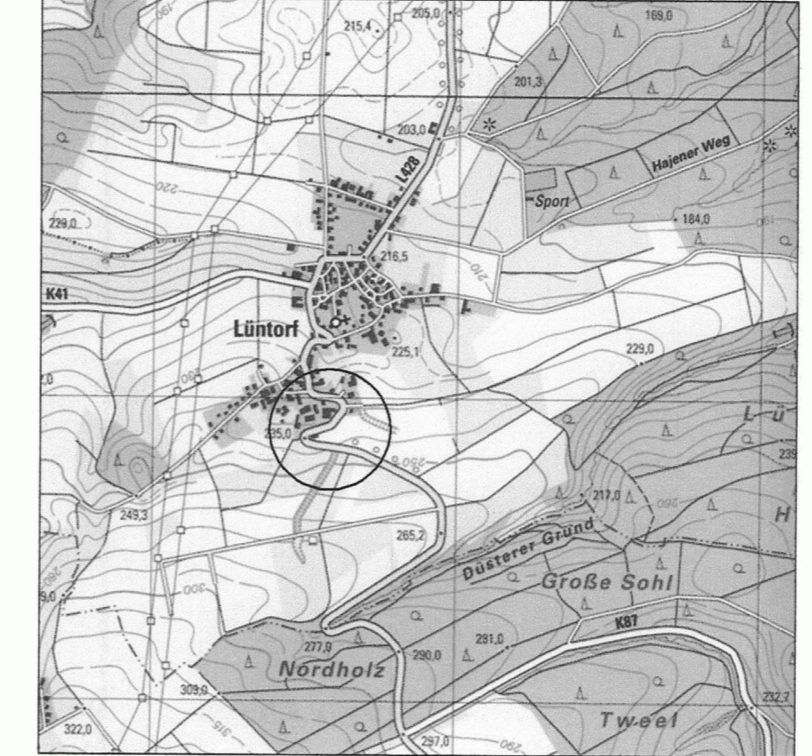
Emmerthal, den 28.11.2008
 gez. Grossmann
 Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften, Mängel der Abwägung

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

Emmerthal, den _____
 Bürgermeister

Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000



Kartengrundlage: Topographische Karte 1:25.000
 Herausgeber: Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen

I. Bodenrechtliche Festsetzungen

- § 1 Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (5) BauNVO)
 Innerhalb der festgesetzten MD/MD*-Gebiete werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen ausgeschlossen:
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten
- § 2 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 Innerhalb der MD/MD*-Gebiete sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- § 3 Ableitung des Oberflächenwassers** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 Das im MD*-Gebiet anfallende Oberflächenwasser ist zur Versickerung zu bringen, oder derart durch bauliche oder sonstige Maßnahmen zurückzuhalten und dosiert, d.h. zeitverzögert an die nächste Vorflut abzugeben, dass lediglich die natürliche Abflussspende abgegeben wird.
- § 4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**, (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist eine standortgerechte Strauch- Baumhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind aus Bäumen als Heister mit einer Höhe von mind. 1,50 m und aus Sträuchern mit einer Höhe von mind. 60 cm herzustellen. Die entsprechenden Arten der Sträucher und Bäume im o. g. Sinn sind der Artenliste und dem Pflanzschema für standortgerechte Gehölzpflanzungen in Anhang 1 und 2 der Begründung des B-Planes zu entnehmen. Der Anteil klein- bis mittelkroniger Bäume soll mind. 10 % betragen. Die Sträucher sind versetzt mit einem Abstand von 1,50 m in Gruppen und die Bäume in wuchsspezifischen Abständen zu pflanzen und so zu pflegen, dass sich eine artenreiche, freiwachsende Hecke entwickeln kann. Bei Abgang von Gehölzen ist Ersatz zu pflanzen.
- § 5 Anzupflanzende Bäume**, (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
 Innerhalb des MD*- Gebietes ist je angefangene 400 qm Grundstücksfläche auf den Baugrundstücken mindestens ein Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm in 1 m Höhe und die Obstbäume mit einem Stammumfang von 7 - 8 cm zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Anlagen 3 und 4 der Begründung.

§ 6 Private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Hausgarten" (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche ist ein Hausgarten zu entwickeln. § 5 (Durchgrünung der Grundstücksflächen) ist entsprechend zu berücksichtigen.

§ 7 Realisierungszeitpunkt der Kompensationsmaßnahmen

Die in den §§ 4, 5 u. 7 genannten Pflanzmaßnahmen sind nach Baubeginn, spätestens jedoch innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn auf den jeweiligen Grundstücken, durchzuführen.

II. Örtliche Bauvorschriften, (gem. § 56 NBauO i.V.m. §§ 91, 97 u. 98 NBauO)

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich**
 Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 „Lüntorfer Straße - Süd“ festgesetzten MD*-Gebiet (Bereich der Neubebauung).
- § 2 Höhen**
 - (1) Die Firsthöhe der Gebäude innerhalb des Dorfgelbietes wird auf max. 9,50 m über der Bezugsebene begrenzt. Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert.
 - (2) Bezugsebene i. S. dieser Satzung ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so darf das o.g. Maß um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene.
- § 3 Dächer**
 Auf den innerhalb des festgesetzten MD*-Gebietes errichteten Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 28 - 48 Grad zulässig. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile, Erker, sonstige Dachaufbauten und Wintergärten bis zu einer Grundfläche von 25 qm und Grasdächer.
- § 4 Ordnungswidrigkeiten**
 Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht.

Hinweise

- 1. Externer Ausgleich - (gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB**
 - (1) Für die externe Kompensation sind auf dem Flst. 70/1, Flur 2, Gemarkung Lüntorf, nach Maßgabe des Abs. 2 und 3, mind. 6.079 Werteinheiten (gem. Nds. Städtetag (Hannover, 2006): "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung") auszugleichen. Das in Kap. 2.8.5 des Umweltberichts enthaltene Maßnahmenkonzept ist bei der Durchführung zu berücksichtigen.
 - (2) Auf der in Abs. 1 genannten Fläche ist, mit Ausnahme der in Absatz 3 genannten Bereiche, ein artenreiches Grünland zu entwickeln, auf dem großkronige Bäume locker verteilt sind. Die Fläche ist max. 2mal im Jahr zu mähen. Dabei ist das Mähgut abzufahren. Auf der Grünlandfläche sind mind. 9 großkronige Bäume zu pflanzen. Hierzu sind die Arten Eiche (Quercus robur), Buche (Fagus sylvatica) und Bergahorn (Acer pseudoplatanus) zu verwenden. Die Bäume sind unter Berücksichtigung des im Umweltbericht, Kap. 2.8.5 enthaltenen Maßnahmenkonzeptes in Pflanzabständen von mind. 15 m in Gruppen locker zu verteilen. Als Pflanzqualitäten sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 16 cm in 1 m Höhe zu verwenden. Die Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang der Bäume ist Ersatz zu leisten.
 - (3) Am südwestlichen Rand der in Abs. 1 genannten Fläche ist auf mind. 1000 m² eine Wildkrautflur zu entwickeln. Hierzu ist die Fläche aus der Nutzung heraus zu nehmen. In 5-Jahresabständen oder bei Verbuschung ist eine Mahd zulässig. Das Mähgut ist abzufahren. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und Dünger ist auf dieser Fläche nicht zulässig.
 - (4) Die in Abs. 1 bis 3 genannten Kompensationsmaßnahmen werden dem B-Plan Nr. 80 "Lüntorfer Straße - Süd" zugeordnet. Die externen Kompensationsmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag, der zwischen dem Investor und der Gemeinde abgeschlossen wird, definiert und gesichert.
- 2. Bodendenkmalschutz**
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des 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.

2. Baunutzungsverordnung

Dieser B-Plan ist auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127 - Inkrafttreten am 27.01. 1990, zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 BGBl. I S.466) erstellt worden.

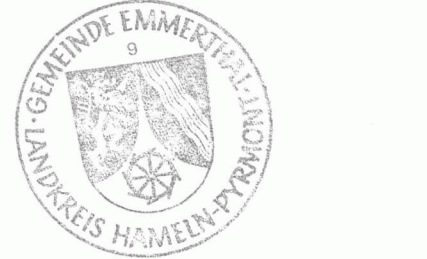
**Bauleitplanung der Gemeinde Emmerthal
 Landkreis Hameln-Pyrmont**

**Bebauungsplan Nr. 80
 "Lüntorfer Straße - Süd"
 Ortschaft Grohnde
 OT Lüntorf**

einschl. örtlicher Bauvorschriften

- Abschrift -

Vorstehende Ablichtung stimmt mit der Urschrift überein und wird hiermit beglaubigt.
 Emmerthal, den 2.12.08
 Gemeinde Emmerthal
 -Der Bürgermeister-
 i.A. *M. Heine*



Maßstab: 1 : 1.000

Planungsbüro REINOLD
 Raumplanung und Städtebau (IfR)
 31737 Rinteln - Krankenhäuser Straße 12
 Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745