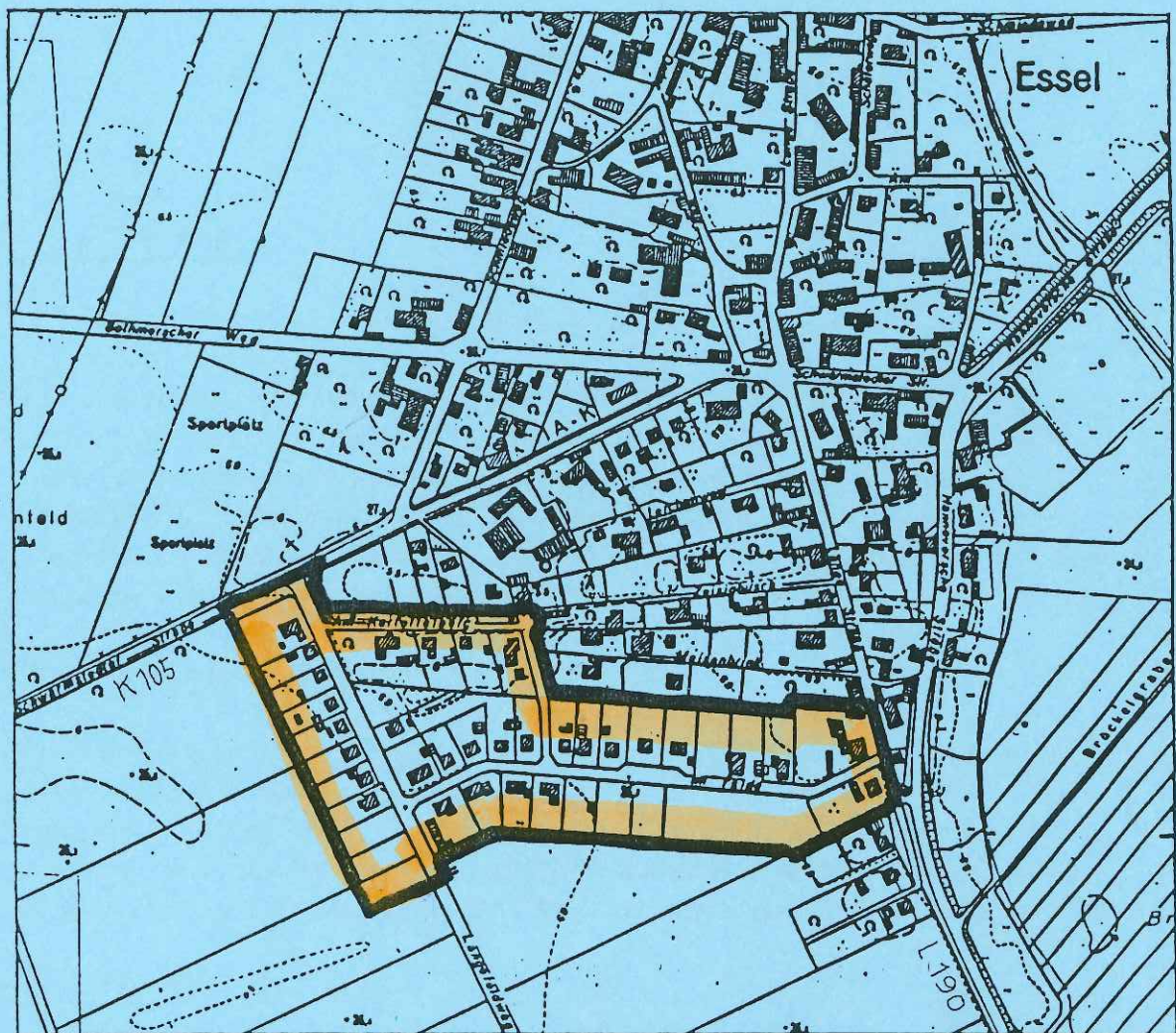


GEMEINDE ESSEL

Mitglied der Samtgemeinde Schwarmstedt
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Zweite Änderung des
Bebauungsplanes NR.3
mit
erster Änderung des
Bebauungsplanes NR.3/II



URSCHRIFT

Fassung vom ~~15.8.95~~ ~~24.8.95~~ ~~10.12.95~~ 13.12.95 / 13.8.96



P r ä a m b e l

Auf Grund des § 1(3) und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 40 Nds. Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Essel diese 2. Änderung des Bebauungsplanes NR.3 "Langes Feld" und 1.Änderung des Bebauungsplanes NR.3/II "Im langen Felde II", bestehend aus dem Satzungstext und einer Übersichtskarte M.1:2.000 zum Geltungsbereich, als Satzung beschlossen :

Schwarmstedt, den *13. Januar* 1997

Fimku
Bürgermeister

[Signature]
Gemeindedirektor

S a t z u n g§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese Änderung des Bebauungsplanes gilt in den Teilflächen des ursprünglichen Plangebietes, das nicht vom Nachbarbebauungsplan NR.3/II erfaßt ist, sowie für das einzige im Nachbarplangebiet 3/II zweigeschossig festgesetzt gewesene Gelände, das hauptsächlich aus dem Flurstück 28/66 besteht.

In der Übersichtskarte Maßstab 1:2.000 ist dieser Geltungsbereich mit dem Planzeichen laut Anl.z.PlanzV Ziffer 15.13 umrandet dargestellt (siehe Seite 2).

§ 2 Geänderte Festsetzungen

Drei Änderungen werden ausgewiesen : Erstens die Herabsetzung der zulässigen Zahl von Vollgeschossen von bisher "II" = zwei Vollgesch. auf "I" = ein Vollgeschoß ; Zweitens der Wegfall der Geschoßflächenzahlen ; Drittens die Anhebung der Grundflächenzahl auf 0,25 . Außerdem wird die Fassung 1990 der Baunutzungsverordnung für diese Festsetzungen des Nutzungsmaßes gültig.

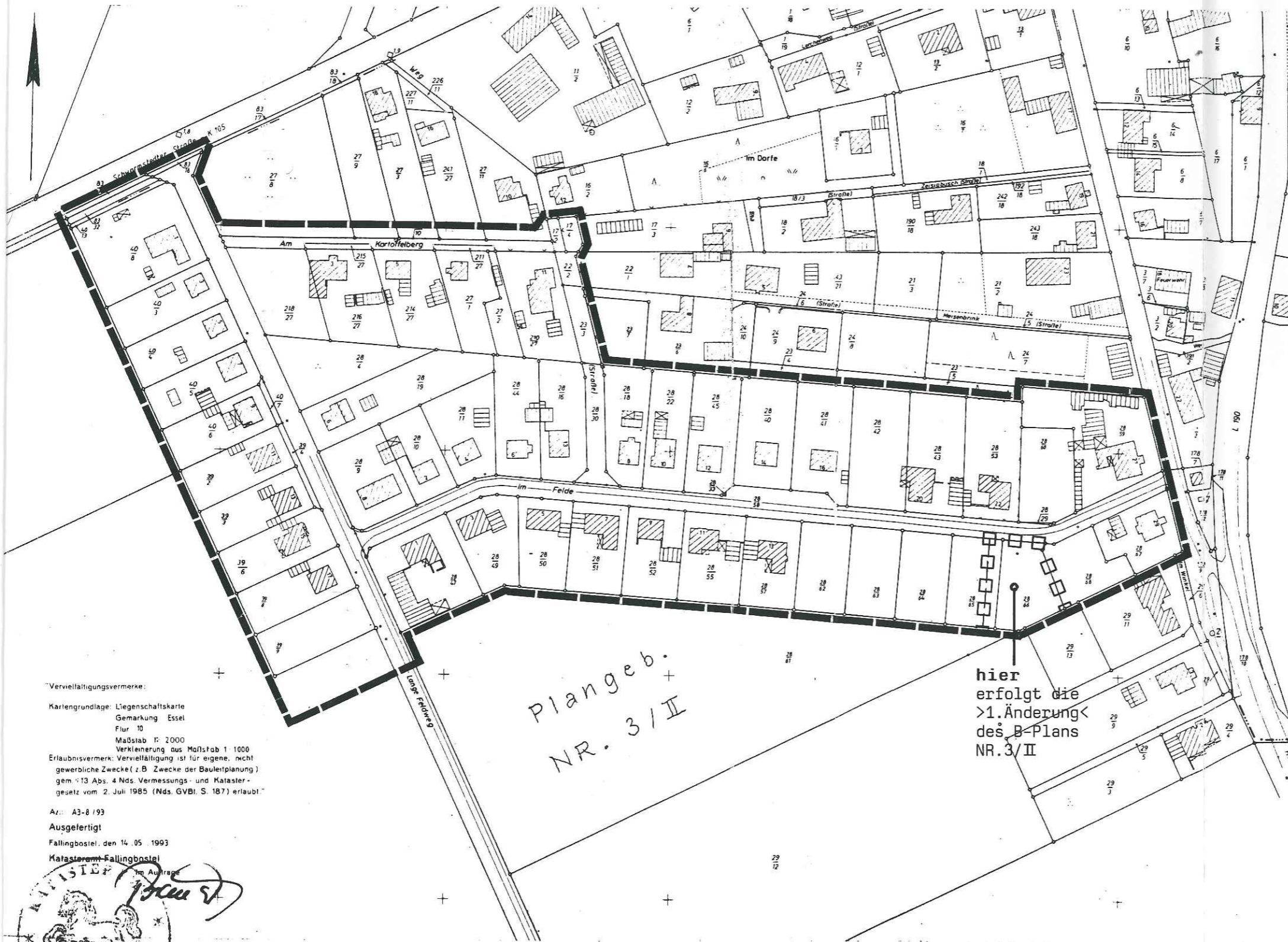
§ 3 Inkrafttreten

Diese Änderung wird mit der Hinweisbekanntmachung gemäß § 12 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Soltau-Fallingb. rechtsverbindlich.



Übersichtskarte Maßstab 1:2.000
zu § 1 der Satzung (räumlicher Geltungsbereich)

Planzeichenerklärung:  = Grenze



Vervielfältigungsvermerke:

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung Essel
Flur 10

Maßstab 1:2000
Verkleinerung aus Maßstab 1:1000
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigung ist für eigene, nicht
gewerbliche Zwecke (z.B. Zwecke der Bauleitplanung)
gem. § 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Kataster-
gesetz vom 2. Juli 1985 (Nds. GVBl. S. 187) erlaubt.

Az.: A3-8/93

Ausgefertigt

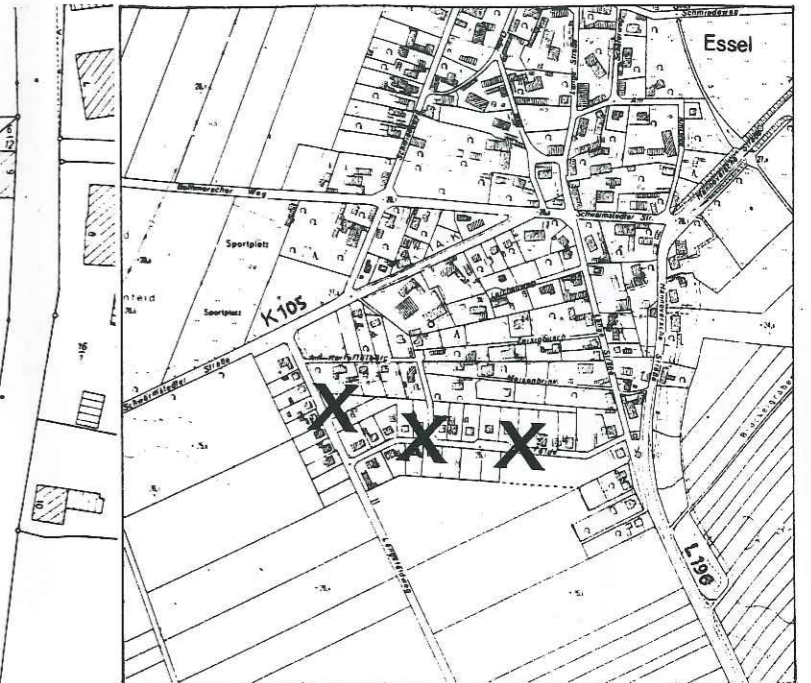
Fällingbostel, den 14.05.1993

Katasteramt-Fällingbostel



Plangeb.
NR. 3/II

hier
erfolgt die
>1. Änderung<
des B-Plans
NR. 3/II



ÜBERSICHTSKARTE 1:10000

Ausgearbeitet im Auftrage und im
Einvernehmen mit der Gemeinde E s s e l von

DIPL.-ING. K.WLOTZKA
Architekt / Ortsplaner
Archit.kammer Nds. EL-Nr.50
Tillystraße 4 B 30459 Hannover
Tel:0511-424865 ; Fax:231053

Hannover, den ~~24.08.1995~~
~~10.12.95~~
15.11.96 K. Wlotzka

B e g r ü n d u n g

A - Allgemeines Ziel der Änderung / Übereinstimmung mit dem Fl.N.Plan

Ebenso wie im Hauptteil des Nachbar-Bebauungsplanes NR.3/II soll jetzt auch für den älteren Esseler Plan NR.3 der Teil >Geschoßzahl< des Maßes der baulichen Nutzung so verändert werden, daß nur noch ein Vollgeschoß zulässig ist. Das entspricht übrigens der trotz Ausweisung von "II" bisher erfolgten Verwirklichung der Plan-Festsetzungen.

Dadurch ergibt sich für diese Ausweisung auch die Anwendung der neueren Bestimmungen darüber, die seit Fassung Januar 1990 der Baunutzungsverordnung gelten (§ 20). Es ergibt sich weiter, daß die Geschoßflächenzahl entbehrlich wird, deshalb entfällt sie künftig für diese Baugebiete. Als weitere Anpassung an die Nachbarflächen mit ihren jüngeren Ausweisungen wird eine geringfügige Anhebung der Grundflächenzahl festgesetzt, von bisher 0,2 auf nunmehr 0,25 - also um 1/4 höher und damit immernoch im Rahmen zurückhaltender Überbauung des Geländes bleibend -.

Die Entwicklung der Ausweisungen dieses Baugebietes aus den wirksamen Darstellungen im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde bleibt bestehen.

B - Besonderer Zweck der Planung

Die im Abschnitt A bereits auch als Zweckbeschreibung anzusehenden Aussagen über das Ziel der Planung bedürfen zur Umsetzung des normalen Beb.pl.verfahrens, wobei jedoch die gewählte Form einer Text-Satzung ausreicht, da für die einwandfreie Nachvollziehung des räumlichen Geltungsbereiches eine verkleinerte Rahmenkarte zum § 1 gehört.

C - Auswirkungen

Durch diese Änderungen ergibt sich, daß die inzwischen geltende Neufassung der Baunutzungsverordnung anzuwenden ist. Nach deren § 20 werden Geschoßflächen in anderen als den Vollgeschossen nicht angerechnet, wofür eine Beibehaltung der GFZ im Wege stehen würde. Die zugehörige Vorschrift in der Nds. Bauordnung, wonach erst ab einer Größe über 2/3 der Erdgeschoßflächen die Dachgeschosse als Vollgeschosse gelten, erlaubt weiterhin die Errichtung der üblichen Einfamilienhauskonstruktionen. Die untergeordnet umfangreiche Erhöhung der Grundflächenzahl dient der Angleichung an die unmittelbaren Nachbargebiete und angesichts der überwiegend bestehenden Bauten als Puffer für allfällige Erweiterungen in kleinen Ausdehnungen.

Auch die Sicherung des Ortsbildes und der dorfgerechten Siedlungsweise sollen mit dieser Zurücknahme der zulässigen Vollgeschoßzahl verfolgt und erreicht werden.



D - Ergebnis der beiden gleichzeitig durchgeführten Beteiligungsverfahren
(§ 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB)

Die eingetroffenen Äußerungen von Trägern öffentlicher Belange und von Einsicht nehmenden interessierten Bürgern haben nach Beratung, Abwägung und Beschlüssen folgende Ergänzungen/Veränderungen an den Ausweisungen der Vorentwurfsfassung ergeben :

a) Einfügung der GFZ-Aufhebung in § 2 der Satzung ; b) Ergänzung durch die Anhebung der zulässigen GRZ ; c) Entsprechende Überarbeitung der Begründung.

E - Ergebnis der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs.2 BauGB)

Die am 13. 12. 1995 durch den VA beschlossene und vom 01. 04. bis zum 03. 05. 1996 durchgeführte öffentliche Auslegung der überarbeiteten Fassungen von Satzung und Begründung hat keinerlei Anregungen oder Bedenken eingebracht.

Die Endfassungen entsprechen daher bis auf diesen vervollständigten Abschnitt >E< den Auslegungsfassungen.

F - Verfahrensvermerke

a) Der ~~VA~~ / Rat der Gemeinde Essel hat in seiner Sitzung am **05. 04** 199**8** die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB am **08.09.** 199**5** ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schwarmsstedt, den **13. 01** 1997



Gemeindedirektor

b) Die Kartengrundlage M. 1:2000 ist vom Katasteramt Fallingb. als Verkleinerung der Kat.R.Karten 1:1000 herausgegeben. (Gemeinde u. Gemarkung **E s s e l**, Flur 10 ; übrige Angaben sh. Seite 2 auf Karte, unten links. Ein Bescheinigungsvermerk, auch zur Übertragbarkeit neu zu bildender Grenzen, entfällt, weil hier lediglich Übersichtskarte.

c) Der AUSARBEITUNGSVERMERK ist ebenfalls auf der Seite 2 angebracht worden, rechts unten.

d) Der VA der Gemeinde Essel hat in seiner Sitzung am 13. Dezember 1995 den Entwürfen des Planes und der Begründung zugestimmt und ihre öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **20.03.** 1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Entwürfe des Planes und der Begründung haben gemäß § 3 Absatz 2 BauGB vom **01.04.** bis **03. Mai** 1996 öffentlich ausgelegt.

Schwarmsstedt, den **13.01.** 1997



Gemeindedirektor

Fortsetzung der Verf.vermerke :

e) Der Rat der Gemeinde Essel hat in seiner Sitzung am 13. 08. 1996 - da Bedenken oder Anregungen nicht vorlagen, ohne Prüfung gem. § 3(2) BauGB - den Bebauungsplan >2. Ändg. d. Beb.planes NR.3 / 1. Ändg. d. Beb.planes NR. 3/II< als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

f) Vermerk im Anzeigeverf. (LANDKREIS):

Schwarmstedt, den 13.01.1997


Bürgermeister


Gemeindedirektor



g) Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 31.05. 1997 im Amtsblatt für den Landkreis Soltau-Fallingb. Nr. 5/97 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 31.05. 1997 rechtsverbindlich geworden.


h) Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bei seinem Zustandekommen nicht / geltend gemacht worden.

i) Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht / geltend gemacht worden.

Schwarmstedt, den 5.6.1997


Gemeindedirektor

Schwarmstedt, den 17.11.2000


Gemeindedirektor

Schwarmstedt, den 17.06.2004

Per Gemeindedirektor
im Auftrag


Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 06.02.97 angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch Rot kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Soltau, 21.4.97

Landkreis Soltau-Fallingb. bostel
Der Oberkreisdirektor
In Vertretung, im Auftrag

