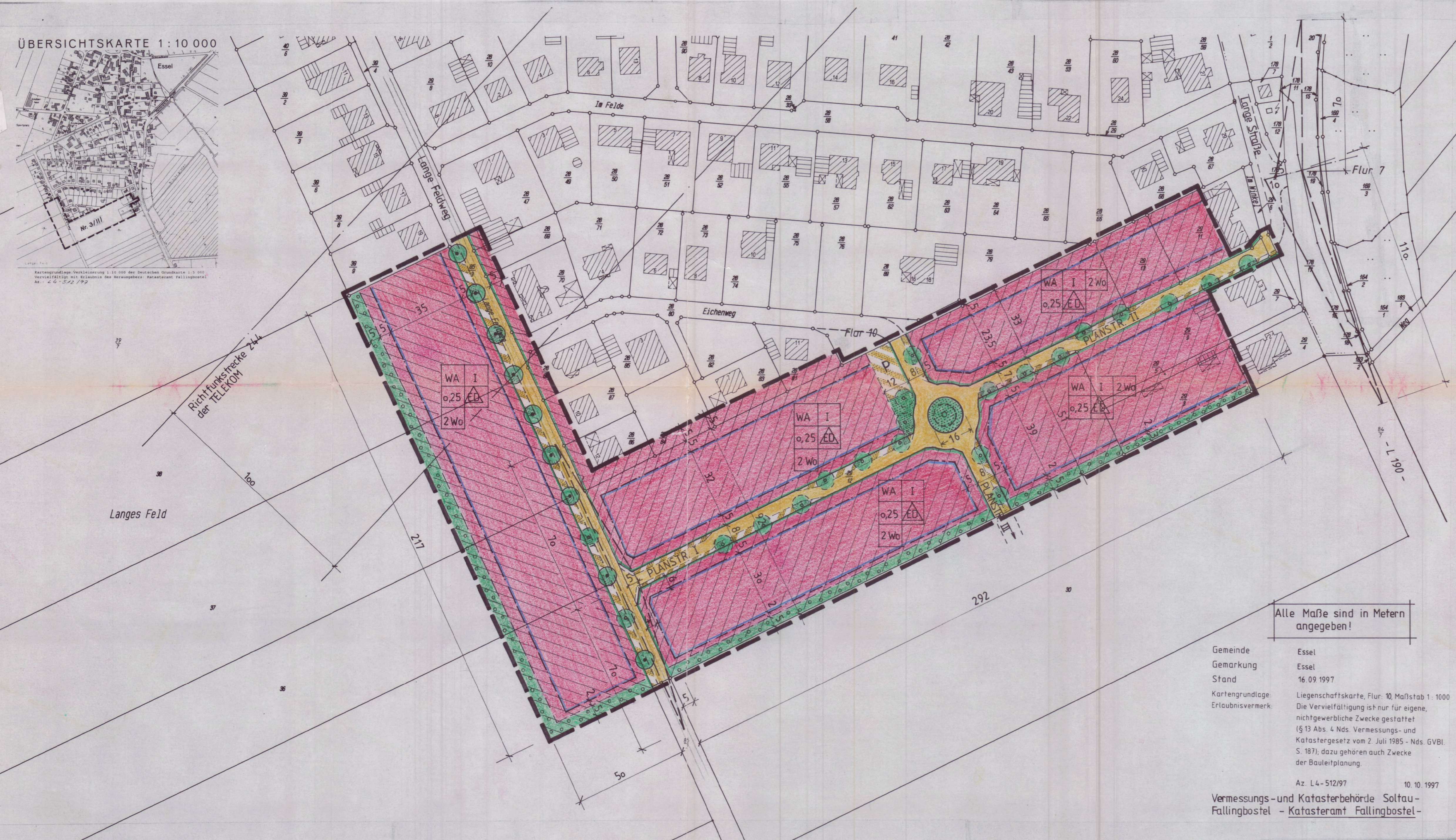
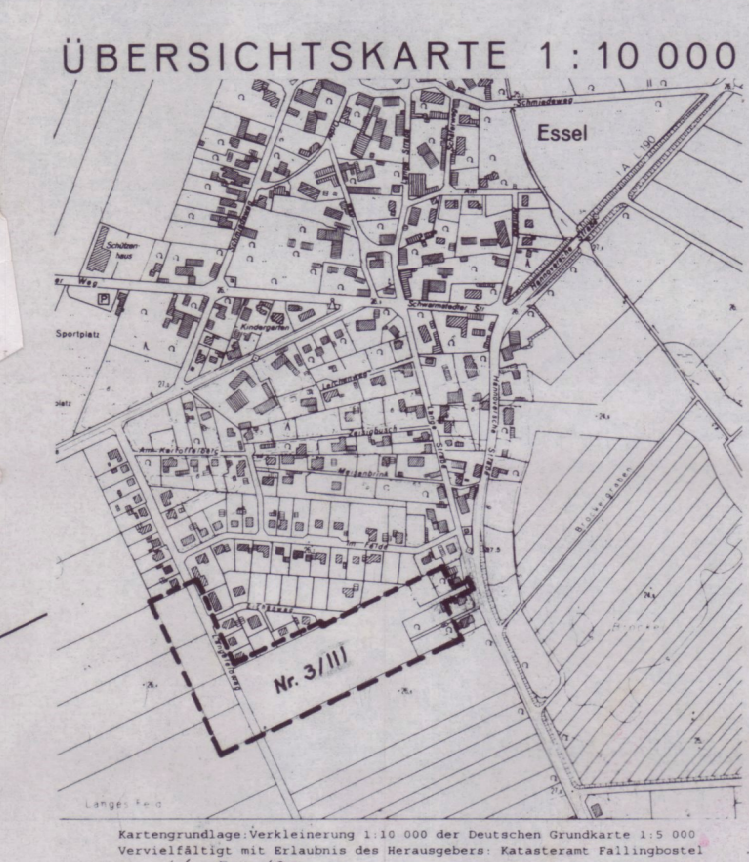


Bebauungsplan Nr.3/III "Langes Feld III" von Essel

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung



Alle Maße sind in Metern angegeben!

Gemeinde	Essel
Gemarkung	Essel
Stand	16.09.1997
Kartengrundlage	Liegenschaftskarte, Flur 10, Maßstab 1:1000
Erlaubnisvermerk	Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187), dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.
Az.	L4-512/97
	10.10.1997
Vermessungs- und Katasterbehörde Soltau-Fallingb., Fallingb. - Katasteramt Fallingb. -	

- ### Zeichenerklärung:
- Festsetzungen gemäß § 9 BauGB
- Räumlicher Geltungsbereich
 - Allgemeines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzungen Nr.1)
 - 0,25 Grundflächenzahl
 - 1 Zahl der Vollgeschosse -als Höchstgrenze-
 - Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 2 Wo Höchstzahl der Wohnungen je Gebäude § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB; eine Doppelhaushälfte zählt als ein Gebäude
 - Baugrenze
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr.25a BauGB (siehe textliche Festsetzungen Nr.2)
 - Anzupflanzender Einzelbaum
 - Erhaltungsgebot für Bäume
 - Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung in Höhe von 0,80 m bis 2,50 m freizuhalten
 - Öffentliche Grünfläche
 - Öffentlicher Parkplatz

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000

Erlaubnisvermerk

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Verm. u. Kat. G. v. 02.07.1985 - Nds. GVBl. S. 187), dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.09.1997). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Fallingb., den 03. Dez. 1998

Katasteramt Fallingb.:
In Vertretung:

Elbers Vorn. Oberarrt

Der Rat der Gemeinde Essel hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3(2) BauGB in seiner Sitzung am 07.10.1998 den Bebauungsplan Nr.3/III und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gem. § 10 BauGB als Satzung sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den 07.12.1998

Bürgermeister Gemeindevorstand

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 vom 22.01.1991)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 13.07.1995 (Nds.GVBl. S. 199), zuletzt geändert durch Art. II des Gesetzes vom 28.05.1996 (Nds.GVBl. S. 252)

- ### Textliche Festsetzungen:
- Die Ausnahme gemäß § 4 (3) Nr.5 BauNVO (Tankstellen) wird gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Die Bepflanzungsflächen sind mit einem Strauch oder Baum je 1m² zu bepflanzen. Außerhalb der Pflanzstreifen sind je Baugrundstück mindestens zwei mittelgroß werdende heimische Laubbäume (z.B. Obstbäume) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdschotterfußbodens (OK.FF) wird auf max. 0,75 m, bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, festgesetzt. Die Traufhöhe der Gebäude (Schnittpunkt äußere Wandfläche und Oberkante Dachhaut) wird auf max. 4,20 m, bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, festgesetzt.
 - In den vorderen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze sind gemäß § 14(1) Satz 3 in Verb. mit § 23(5) Satz 1 BauNVO Nebenanlagen und sonstige nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässige Anlagen ausgeschlossen (auch Garagen oder Carports), außer solchen gemäß § 14(2) BauNVO. Bei Eckgrundstücken gilt dies nur für die längere von zwei an Straßen oder Wegen liegenden Seiten.
 - Die Mindestbreite der Grundstücke beträgt für Einzelhäuser 20,00 m und für Doppelhäuser 18,00 m.
 - Die im B-Plan Nr.3/II festgesetzten Pflanzstreifen von 5,00 m Breite östlich des Lange Feldweges und am nördlichen Rand des neuen Plangebietes entfallen. Die hier festgelegten Baugrenzen bleiben bestehen.
 - Das auf den Baugrundstücken des Bebauungsplangebietes anfallende Niederschlagswasser ist durch bauliche und technische Maßnahmen auf den Grundstücken zu versickern. Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das gleiche gilt für die Versickerungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Essel diesen Bebauungsplan Nr.3/III "Langes Feld III", bestehend aus der Planzeichnung und den obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der obenstehenden örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Schwarmstedt, den 07. Dezember 1998

Bürgermeister Gemeindevorstand

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr.3/III ist gemäß § 12 BauGB am 03.11.1998 öffentlich bekanntgemacht und somit rechtsverbindlich geworden.

Schwarmstedt, den 07.12.1998

Bürgermeister Gemeindevorstand

ÖBV neu gefasst mit Satzung vom 14.3.13!

- ### Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§§ 56, 97 und 98 NBauO):
- Die Bestimmungen dieser Bauvorschrift gelten im Bereich des Bebauungsplanes Nr.3/III.
 - Die zulässige Dachneigung der Gebäude wird mit 30° bis 48° festgelegt.
 - Die Dachflächen sind in Ziegeln oder Betondachsteinen in den Farben rot, oder rotbraun auszuführen. Eine Ausnahme von dieser Vorschrift ist nur für Sommerkollektoren möglich.
 - Flachdächer sind nur für Nebengebäude zugelassen.
 - Dachgauben sind nur bis zu einer Länge von max. 50% der Trauflänge des Gebäudes und im Abstand von 1,50 m zum Übergang zulässig. Bei mehreren Dachgauben darf deren Gesamtlänge ebenfalls 50% der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Schleppgauben sind zulässig.
 - Die Außenwände der Gebäude sind in Verblendermauerwerk oder ausgemauertem Holzfachwerk auszuführen. Ausnahmsweise können Giebelbereiche in Holz- oder Schieferverschalung ausgeführt werden. Die Außenflächen von Dachgauben sind in Holz- oder Schieferverschalung zulässig.
 - Carports und Nebengebäude, die in den Abstandsflächen zulässig sind, können in Holzbauweise errichtet werden.
 - Das Aufstellen von Fertiggaragen und vorgenannten Nebenanlagen mit Außenflächen aus Beton oder Metall ist nicht zulässig.
 - Die Einfriedungen der Grundstücke darf straßenseitig nur durch Holzzäune oder Hecken erfolgen, welche die Höhe von 80 cm nicht überschreiten dürfen. Geschlossene Mauern sind als Einfriedungen nicht zulässig.
 - Pro Gebäude darf außen sichtbar nur jeweils eine ferristische und eine SAT-Antenne angebracht werden.
 - Verstärke gegen diese örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten (§ 91 (3) NBauO), die mit einer Geldbuße gem. § 91 (5) NBauO geahndet werden.

- ### Nachrichtliche Übernahmen
- Bodenfunde aller Art unterliegen der Meldepflicht (gem. § 9 (6) BBauG). Auf das NDSchG § 6 "Erhaltungspflicht", § 13 "Erdarbeiten" und § 14 "Bodenfunde" wird besonders hingewiesen.
 - Richtfunkstrecke 244 der TELEKOM: In diesem Bereich ist eine Höhenbeschränkung von 25,00 m über Gelände zu beachten (im nord-östlichen Teilbereich des B-Plangebietes). In Bezug auf die Höhenbeschränkung sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Beb.-Plan Nr.3/III "Langes Feld III" von Essel mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Es gilt die Bau NVO von 1990

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Essel:

Evelyn Helmers Dipl.-Ing. Architektin
Mitteld. AK.Nieders. EL-Nr.-10707
Poststraße Nr.6 29690 Lindwedel
Tel.05073/92090 Fax:05073/92091

3. Entwurf vom 30.06.1998
geändert am 30.09.1998
geändert am 14.10.1998

Der Rat der Gemeinde Essel hat in seiner Sitzung am 17.07.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.3/III "Langes Feld III" von Essel beschlossen.

Schwarmstedt, den 07.12.1998

Gemeindevorstand

Der Entwurf des B-Planes Nr. 3/III hat in frühzeitigen Beteiligungsverfahren in der Zeit vom 14.04.1998 bis 05.05.1998 öffentlich ausliegen.

Schwarmstedt, den 07.12.1998

Gemeindevorstand

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Essel hat in seiner Sitzung am 16.06.1998 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr.3/III, der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sowie der zugehörigen Begründung zugestimmt und hierfür die Auslegung gem. § 3(2) BauGB beschlossen.

Schwarmstedt, den 07.12.1998

Gemeindevorstand

Der Entwurf der Planzeichnung, der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sowie die zugehörige Begründung hat vom 13.07.98 bis 14.08.98 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausliegen.

Schwarmstedt, den 07.12.1998

Gemeindevorstand

Forbekung der Verfahrensakte: -> S. Begründung