

ungsplan Nr. 4 beschlossen.
Der Aufst. beschl. ist am
.1989 ortsüblich bekannt-
gemacht worden

E s s e l, den 199

Gemeindedirektor

Der Entwurf des Bebauungs-
planes wurde im Auftrage und
im Einvernehmen mit der Ge-
meinde ausgearbeitet durch

DIPLOM-ING. K. WLOTZKA
ARCHITEKT / ORTSPLANNER
ARCH.-K.NDS. EL-NR. 50
TILLYSTRASSE 4B
3000 HANNOVER 91
TEL. 0511/424865

Hannover, den
15.09.1990

K. Wlotzka

Der Rat der Gemeinde hat in seiner
Sitzung am 27.8.1990 den Entwürfen
des Bebauungsplanes und der Begrün-
dung zugestimmt und ihre öffentliche
Auslegung gemäß § 3(2) BauGB beschlos-
sen. Ort und Dauer der öffentlichen
Auslegung wurden am 19.12.1990 orts-
üblich bekanntgemacht.

Die Entwürfe des Bebauungsplanes und
der Begründung haben in der Zeit vom
2. Jan. bis 4. Feb. 1991 gemäß § 3(2)
BauGB öffentlich ausgelegen.

E s s e l, den 30. Juli 1991

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde **E s s e l**
hat den Bebauungsplan Nr. 4 nach
Prüfung der Bedenken und Anregungen
gemäß § 3(2) BauGB in seiner Sitzung
am 27.05.1991 als **S a t z u n g**
(§ 10 BauGB) sowie die Begründung
beschlossen.

E s s e l, den 30. Juli 1991

Bürgermeister

Gemeindedirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfah-
rens gemäß § 11(2) BauGB ist im Amts-
blatt für den Landkreis Soltau-Fal-
lingb. Nr. 3/92 vom 31. März 1992
gemäß § 12 BauGB bekanntgem. worden.
Damit ist der Bebauungsplan Nr. 4
am 31. März 1992 in Kraft getreten.

E s s e l, den 2. April 1992

Gemeindedirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Abwä-
gungsmängel bei seinem Zustandekommen gemäß § 215(1) Nr. 2 BauGB nicht / geltend
gemacht worden.

E s s e l, den 17.10.199

Gemeindedirektor

17/III

Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches

Gemeinden Essel und Schwarmstedt, ebenso
Gemarkungen; Fluren Essel 9 + 10, Schw. 3;
Vervielfältigungserlaubnis vom Herausge-
ber erteilt am 05.05.1989.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt
des Liegenschaftskatasters und weist die
städtebaulich bedeutsamen baulichen Anla-
gen sowie Straßen, Wege und Plätze voll-
ständig nach (Stand vom 05.05.1989). Sie
ist hinsichtlich der Grenzen und baulichen
Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Über-
tragung der neu zu bildenden Grenzen in
die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

W a l s r o d e, den 26. Juli 1991



W. Walzrode
Off. best. Verm.-Ing.

Der Rat der Gemeinde hat in seiner
Sitzung am 19. den geänder-
ten Entwürfen des Bebauungspl. und der
Begründung zugestimmt und ihre er-
neute öffentliche Ausl. gemäß § 3
(2 + 3) BauGB beschlossen. Ort und
Dauer der öff. Ausl. wurden am
19. ortsüblich bekanntgemacht.

Die Entwürfe des Bebauungsplanes und
der Begründung haben in der Zeit vom
bis 19. gemäß § 3(2+3)
BauGB öffentlich ausgelegen.

E s s e l, den 19. Juli 1991

Gemeindedirektor

Der beschlossene Bebauungsplan ist
dem Landkreis Soltau-Fallingb. am
30. Juli 1991 gemäß § 11(1) BauGB
angezeigt worden. Dieser hat eine
Verletzung von Rechtsvorschriften,
die eine Versagung der Genehmigung
nach § 6(2) BauGB rechtfertigen
würde, nicht geltend gemacht (Vfg.
vom 22. Okt. 1991, Az. 6.31-60/244F-3A).

E s s e l, den 8. Nov. 1991

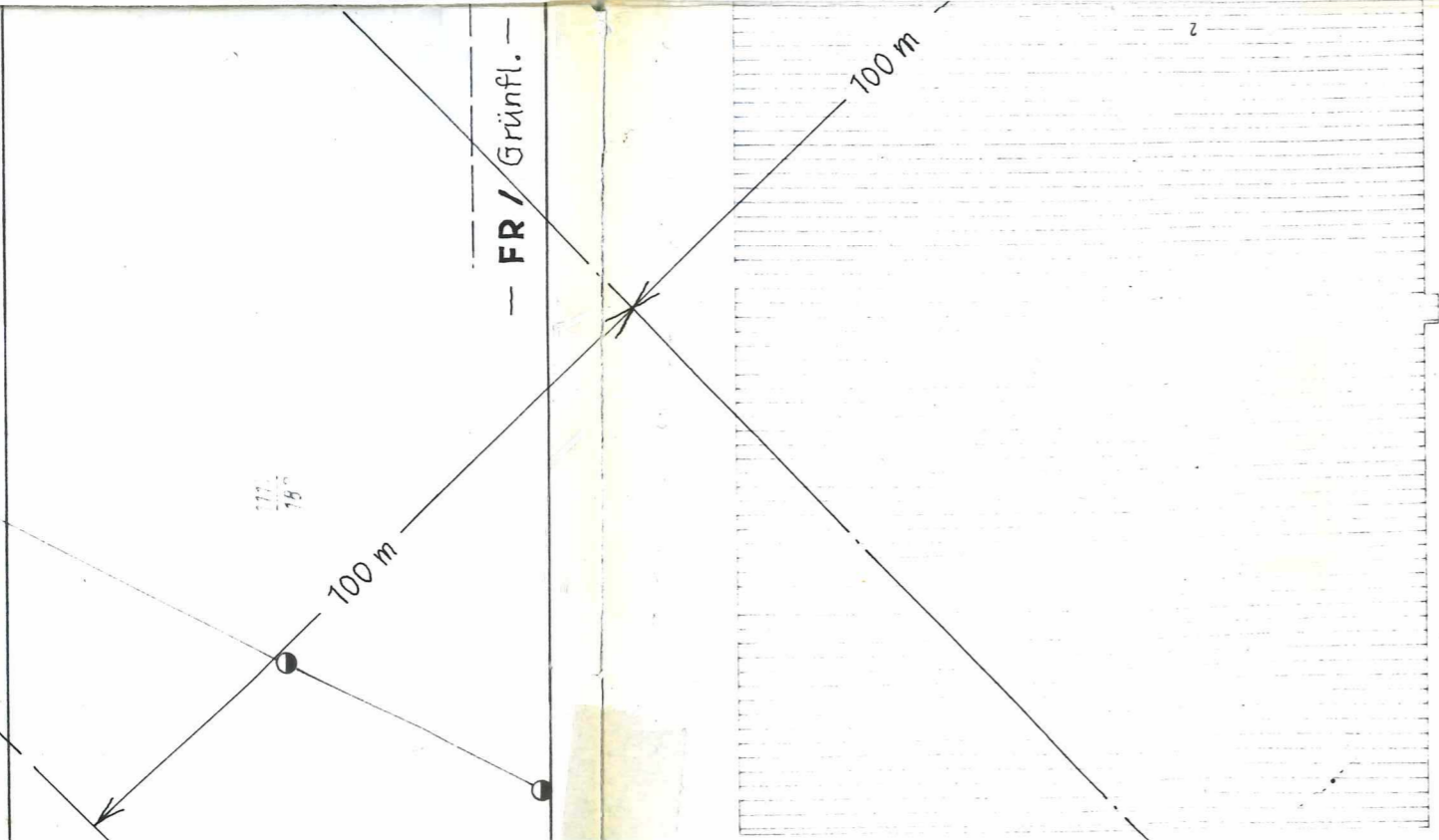
Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-
treten des Bebauungsplanes ist die
Verletzung von Verfahrens- oder
Formvorschriften bei seinem Zustande-
kommen gemäß § 215(1) Nr. 1 BauGB nicht
/ geltend gemacht worden.

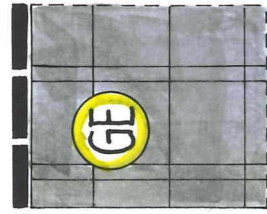
E s s e l, den 05.04.1993

Gemeindedirektor

P L A N Z E I C H E N E R K L Ä R U N G E N Es gelten die BauNVO
(Baunutzungsverordnung) vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch
die vierte Änderungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), und die PlanzV (Plan-
zeichenverordnung) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833):



PLANZEICHENERKLÄRUNGEN Es gelten die BauNVO (Baunutzungsverordnung) vom 15.09.1977 (BGBl.I S.1763), zuletzt geändert durch die vierte Änderungs-VO vom 23.01.1990 (BGBl.I S.127), und die PlanzV (Planzeichenverordnung) vom 30.07.1981 (BGBl.I S.833) :



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

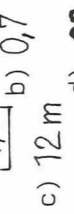
Art der baulichen Nutzung : GE = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO



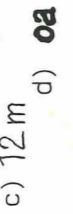
Maß der baulichen Nutzung / Bauweise (in Kästchen zus.gefaßt)



a) 7,0 Baumassenzahl



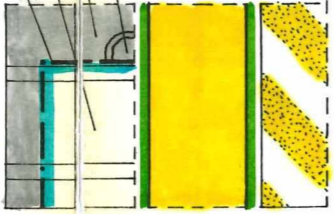
b) 0,7 Grundflächenzahl



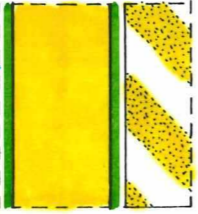
c) 12 m maximale Bauhöhe



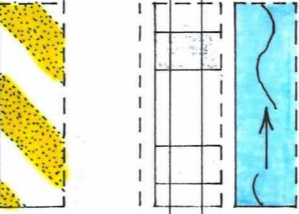
d) oa offene Bauweise (s.Textf.Nr.8)



Baugrenzen überbaubare Grundst.fläche nicht überb.b. " Winkel 90° festgesetzt



Straßenbegrenzungslinie einer öff. Verkehrsfläche Straßenverkehrsfläche



Verk.fl. mit besonderer Zweckbestimmung : **W** = Str.begl.grün ; **P** = öff. Parkfl. ; **FR** = Fuß/Radweg Fläche für Bahnanlagen, hier: Industriestammgleis Wasserlauf

Fläche für Maßnahmen gemäß § 9(1)Nr.20 BauGB (s. Textf.3)

Fläche z.Anpflanzen v.Bäumen u.Sträuchern gem. § 9(1)Nr.25a BauGB = anzupfl. = Einzelb.

Fläche f.d.Erhaltung von Bäumen, Sträuch. und Gewässern gemäß § 9(1)Nr.25b BauGB zu erh. = Einzelb.

(zu "Flä." s.Textf.4) Fläche für Nutzungsbeschränk. in Bezug auf Bauhöhen (wegen Richtfk.) öffentliche Grünfläche,

Zweckbestimmung siehe Textf. Nr.2

Fläche für Ver-/Entsorgungsanlagen, bzw. Standortangabe dafür = Trafostation = Pumpwerk für Abwasser

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

1. Die maximale Bauhöhe, die mit 12 m festgesetzt ist, bezieht sich auf Straßenanschlußhöhe (OK Fahrbahnmittle in der Mitte der Straßengrenze des jeweiligen Grundstücks). Sie kann von untergeordneten Bauteilen wie Schornsteinen, Silos, Fahrstuhlauftaubauten - bis zu je 6 m Breite - überschritten werden.
In der 200 m breiten Schutzzone der Post-Richtfunkstrecke dürfen aber auch diese Bauteile nicht höher sein als 51 m ü.NN = rd. 24 m über Gelände.
2. Die Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche am Graben ist Gliederungs- und Schutzpflanzfläche (s.auch Textf.Nr.3).
3. Die Maßnahmen gemäß § 9(1)Nr.20 BauGB sind folgende : Die Grünfläche ist zusätzlich zu den bereits vorhandenen, mit Erhaltungsfestsetzung versehenen Bäumen, und den Sträuchern so zu bepflanzen, daß ein dichter Gürtel aus Bäumen und Unterholz entsteht, in dem auch kleine Flächen mit niedrigem Bewuchs bis hin zu Oberflächenwasser-Mulden Platz haben können. Als Pflanzarten sind einheimische und standortgerechte zu wählen, z.B.: Stieleiche, Hainbuche, Aspe, Winterlinde, Vogelbeere (Bäume), sowie Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schlehe, Hundsrose, frühe Traubenkirsche, Salweide, Schwarzer Holunder (Sträucher). Die Dichte soll wie bei "Aufforstung" sein, ausgenommen an den Stellen mit niedrigem Bewuchs.
Die oben genannten Pflanz-Arten gelten auch für die im Plan festgesetzten Flächen nach § 9(1)Nr.25a BauGB, d.h. für die Anpflanzungen auf Grundstücken - auch die textlich festgesetzten, siehe nächsten Absatz -, sowie für die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün".
Auf jedem gewerblichen Baugrundstück sind auf den unversiegelt bleibenden Teilflächen Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Sinne der oben genannten Maßnahmen (Artenwahl, Dichte) im Umfange von 10 % des Nettobaulandes vorzunehmen und zu erhalten. Ihre Lage kann sich nach dem vom Bauherrn gewählten Flächen für Bauten und befestigte Flächen richten ; die zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen können auf die 10 % angerechnet werden.
4. Als "Flächen" i.S.v. § 9(1)Nr.25 BauGB gelten bei Einzelbäumen deren Traufbereiche (= Wurzelbereiche).
5. Die Straßenbegleitgrünstreifen können für Grundstückszufahrten bis zu Einzellängen von 7 m unterbrochen werden. Die Baumpflanzungen in den Straßen können sich nach den Grundstücksanschlüssen bei deren erster Anlegung richten - spätere Veränderung bei fertig bepflanzten Straßen bedingt bei Baumbeseitigung Ersatzpflanzung auf Veranlasser-Kosten.
6. Die Eltfreileitung wird abgebaut und durch Erdkabel ersetzt.
7. Oberflächenwasserbeseitigung muß auf den Grundstücken erfolgen, für stobweisen Anfall sind Rückhalteflächen anzulegen, n. § 9(1)Nr.16 BauGB.

Gemarkung Schwarmstedt, Flur 3

N a c h r i c h t l i c h e Ü B E R N A H M E N (§ 9 A

1. Bauvorhaben im Bereich bis zu 60 m Abstand zur Achse der Bundesbahnstrecke sind mit der DB abzustimmen (Grundbahngesetz vom 13.12.1951, derzeit gültige Fassung).
2. Fernmeldekabel der Bundespost sind besonders zu beachten in ihrer Nähe müssen rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Veranlasser abgestimmt werden - Tel.0511-6770 - (Grundlage: Fernmeldegesetz vom 18.12.1899).