

PLANUNTERLAGE

- Vorhandene Gebäude
Flurstücksgrenzen mit Messpunkt
Flurstücksnummer

PLANZEICHENLEGENDE

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9, Abs. 7 BauGB

Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB: ALLGEMEINES WOHNGEBIET, § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB: 0,25 GRZ, Grundflächenzahl, § 19 (1) BauNVO

Zahl der Vollgeschosse, § 20 (1) BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche, § 9 (1) BauGB

Baugrenze, § 23 (1) BauNVO

Bauweise, § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO

offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, siehe auch § 2 der textlichen Festsetzungen

Verkehrsrflächen, § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsrfläche, § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche, § 9 (1) Nr. 15 BauGB; hier Abstandsgrün

Öffentliche Grünfläche, § 9 (1) Nr. 15 BauGB; hier Kinderspielfläche

Sonstige Planzeichen

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Hecken und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB, siehe auch textliche Festsetzungen §§ 8, 9.

Erhalt von Einzelbäumen § 9 (1) Nr. 25b BauGB

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN §§ 56/97/98 NBauO

- Bei den Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur gleich geneigte Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30 bis 50 Grad zulässig.
1. Wohngebäude, Freisiegeld, Nebenanlagen und Garagen, Mansarddächer sind nicht zulässig.
2. Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachsteine aus Ton oder Beton in den Farbönen rot bis rotbraun zulässig.
3. Abweichend von Absatz 1 können Dächer mit einer geringeren Dachneigung zugelassen werden, wenn sie intensiv oder extensiv begrünt werden.
4. Dachgauben sind nur bis zu einer Länge von max. 50% der Traufhöhe des Gebäudes und im Abstand von 1,50m zum Ortsgang zulässig.
5. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens wird auf maximal 0,80m und die Traufhöhe der Gebäude (Schnittpunkt äußere Wandfläche und Oberkante Dachhaut) auf maximal 4,30m bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt.
6. Die Außenwände der Gebäude sind in Verbundmauerwerk, ausgemauerten Holztafelwerk in den Farbönen rot bis rotbraun oder auf Antrag in Ausnahmefällen auch in Holzbauweise auszuführen.
7. Carports und Nebengebäude, die in den Abstandsflächen zulässig sind, können in Holzbauweise errichtet werden.
8. Das Aufstellen von Fertiggaragen und vorgenannten Nebenanlagen mit Außenflächen aus Beton oder Metall ist nicht zulässig.
9. Die Einfriedungen der Grundstücke darf straßenseitig nur durch Holzzaune oder Hecken erfolgen, welche die Höhe von 80 cm nicht überschreiten dürfen.
10. Pro Gebäude darf außen sichtbar nur jeweils eine terrassische und eine SAT-Antenne angebracht werden.
11. Verstöße gegen diese örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten (§ 91 (3) NBauO), die mit einer Geldbuße gem. § 91 (5) NBauO geahndet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 1 Es werden Allgemeine Wohngebiete, WA, § 4 BauNVO, festgesetzt.
Zulässig sind: § 4 (2) BauNVO
1. Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
Ausnahmeweise können zugelassen werden: § 4 (3) BauNVO
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit einer höchstzulässigen Bettenanzahl von 8
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen
Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind: § 4 (2) i.V.m. 1 (6) BauNVO
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

§ 2 Begrenzung von Wohnungen in Wohngebäuden: Pro Einzel- bzw. Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohnungen zulässig, § 9 (1) Nr. 6 BauGB.

§ 3 Nebenanlagen etc. auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlichen Verkehrsfläche und Baugrenze sind gemäß § 14 (1) Satz 3 i.V.m. § 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. An der kürzeren Seite kann die Baugrenze durch besännte Anlagen überschritten werden, jedoch nur um max. 3m.

§ 4 Mindestbreite von Grundstücken Die Mindestbreite der Grundstücke beträgt für Einzelhäuser und Doppelhäuser 18,00m, § 9 (1) Nr. 3 BauGB.

§ 5 Passiver Schallschutz § 5.1 Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind Fenster schutzbedürftiger Räume auf der von der jeweiligen Hauptschallquelle (L 190) abgewandten Gebäudehälfte anzuordnen. § 5.2 Eine andertägige Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Räume ist zulässig, sofern die Außenbauteile in Anwendung der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), Abschnitt 5, Tabelle 8-10, folgende erforderliche Schalldämmmaße (res. R'w, erf) erfüllen:
- Lärmpegelbereich III : 35 dB
- Lärmpegelbereich IV : 40 dB

Soweit es sich hierbei um Schlafräume und Kinderzimmer handelt, die ausschließlich über die genannten Gebäudeseiten entlüftet werden, ist zusätzlich der Einbau schalldämmender Lüfter vorzusehen, deren Schalldämmmaß die Anforderungen der DIN 4109 gewährleisten muss. Die Lage der Lärmpegelbereiche kann der Übersichtsskizze, M 1:2.500, entnommen werden. § 5.3 Soweit durch vorgelagerte Baukörper / Bauteile, andere Hindernisse oder durch sonstige Maßnahmen wirksame Pegelminderungen gewährleistet werden können, ist der Nachweis ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen verkehrsbedingte Schallmissionen auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke zulässig.

§ 6 Regelungen für den Oberflächenwasserabfluss: Anfallendes Regenwasser von Dachflächen ist flächenhaft auf den Wohngrundstücken zu versickern bzw. kann über eine Schacht- oder Rigolenversickerung entsorgt werden, § 9 (1) Nr. 16, 20 BauGB. Anfallendes Oberflächenwasser befestigter Grundstückszufahrten oder nicht überdachter Stellplätze ist über die belebte Bodenzone flächenhaft zu versickern bzw. kann über Mäulen auf den Wohngrundstücken entsorgt werden, § 9 (1) Nr. 16, 20 BauGB. Anfallendes Oberflächenwasser von öffentlichen Verkehrsflächen ist über Mäulen in den Seitenräumen zur Versickerung zu bringen, § 9 (1) Nr. 16, 20 BauGB.

§ 7 Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielfläche“ sind Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO zulässig.

§ 8 Naturschutzrisiko / gründerische Festsetzungen, § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB i.V.m. § 1a BauGB: Dieses Verfahren begründet einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Zum Ausgleich dieses planungsbedingten Eingriffs i.S. BNatSchG werden bei Zuordnung gemäß § 9 (1a) BauGB folgende Einzelmaßnahmen als:

Ausgleichsmaßnahmen am Ort des Eingriffs, § 1a Abs. 3 BauGB, festgesetzt: A) Der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzte Pflanzstreifen ist mit einem Strauch je 1 qm und mit einem Überhälter je 30 qm zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten, § 9 Abs. 1 Nr. 25 ab BauGB, ca. 1.450 qm. B) Auf den Baugrundstücken ist je angefangenen 800 qm Grundstücksfläche 1 großkroniger standortheimischer Laubbau bis zur Bezugsfertigkeit des Wohnhauses zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, § 9 Abs. 1 Nr. 25 ab BauGB, ca. 55 Bäume. C) Innerhalb der Verkehrsflächen der Planstraßen A, B, C, D, E und F sind insgesamt 30 mittelkronige Bäume anzupflanzen. D) Der ca. 30 m breite öffentliche Grünstreifen ist mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen, ca. 4.800 qm. Die Pflanzdichte entspricht A). E) Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Landesstraße L 190 sind 12 standortheimische Bäume anzupflanzen.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Eingriffsorts, § 1a Abs. 3 BauGB, festgesetzt: Die Gemeinde Essel pflanzt straßenbegleitend 45 standortheimische Bäume, entlang der L 190 zwischen dem Ortsteil Essel und der Esseler Brücke (Allen) (von km 38,2 bis km 38,9). Die Maßnahme wird über städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Essel und dem Landkreis Soltau-Fallingb. abgeschlossen.

Es sind ausschließlich Gehölze/Bäume der Pflanzliste gemäß § 9 mit den dort vorgegebenen Mindestmaßen zu verwenden. Abgabe sind zu ersetzen. Hinweis: Laubbauarten sind in der Pflanzliste § 9 durch Markierung* gekennzeichnet.

- Zeilliche Durchführung: Die Ausgleichsmaßnahmen sind, soweit nicht etwas anderes bestimmt ist, spätestens in der auf Festlegung der Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
§ 9 Pflanzliste
• Bäume: Mindestens Hochstämme ziv. 12-14
Acer pseudoplatanus und A. platanoides * Sorbus aucuparia * (Eberesche)
(Bergahorn und Spitzahorn) Quercus robur * (Stieleiche)
Acer campestre (Feldahorn) Quercus petraea * (Traubeneiche)
Aesculus hippocastanum * (Rosskastanie) Quercus robur * (Winterlinde)
Carpinus betulus * (Hainbuche) Tilia cordata * (Winterlinde)
Fragaria vesicaria * (Eiche)
Obstbäume und Wildobst (z.B. Wildbirne, Wildapfel, Vogelkirsche)

- Hecken und Feldgehölze: Heister ziv. 100-125 v. Strichhöhe 3 Triebe 60-100
Sorbus aucuparia (Eberesche) Salix triandra (Mandelweide)
Rhamnus frangula (Faulbaum) Eonymus europaeus (Pflaflenhütchen)
Prunus spinosa (Schlehe)
Taxus baccata (Gemeine Eibe) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Betula pendula (Hängebirke) Salix alba (Silberweide)
Carpinus betulus (Hainbuche) Ribes uva-ursi (Stachelbeere)
Cornus sanguinea (Hainriege) Ilex aquifolium (Stechpalme)
Corylus avellana (Hasel) Quercus robur (Stieleiche)
Rhus idaeus (Himbeere) Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Rosa canina (Hundsrose) Prunus avium (Waldkirche)
Ribes nigrum (Johannisbeere) V. opulus (Wasserschneeball)
Salix viminalis (Korbweide) Crataegus sp. (Weißdorn)
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)

ALLGEMEINE HINWEISE

I. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zufallstreffen durch Baumaßnahmen unverzüglich bei dem Beauftragten für archäologische Denkmalfürsorge des Landkreises Soltau-Fallingb., Herrn W. Meyer, Finkenweg 5, 29699 Bornitz, anzuzeigen. Aufgrund möglicher archäologischer Funde ist für Erdarbeiten eine Genehmigung nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Vor Beginn der Erdarbeiten ist nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes eine Prospektion erforderlich.

II. Ostlich der Landesstraße L 190 verläuft ein Natura 2000-Gebiet. Damit sind unmittelbare Zielsetzungen zum Schutz und zur Pflege der Flora und Fauna verbunden. Die Schutz- und Erhaltungsziele für das nahegelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzgebietes sind im Plangebiet zu beachten.

III. Ostlich der Achse der Planstraßen A und F werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete bereichsweise überschritten. Es wird empfohlen, Außenwände der auf den von der Hauptschallquelle (L 190) abgewandten Gebäudehälfte anzuordnen.

IV. Auf die Bestimmungen des § 9 FStbG, bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen, wird hingewiesen.

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).
BauNutzungsverordnung, BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Gleichrichtung von Investitionen und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Essel diesen Bebauungsplan Nr. 6 „Rottloses Feld“ in Essel bestellend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, in seiner heutigen Sitzung als Satzung beschlossen.

Essel, 29.09.2005 gez. Volker Bürgermeister LS gez. Frische Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Essel hat in seiner Sitzung am 27.01.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 22.06.2004 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Essel, 03. Nov. 2005 LS gez. Frische Gemeindedirektor

Kartengrundlage: Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte, M 1 : 1.000, Gemeinde Essel, Gemarkung Essel, Flur 10. Die Verriefaltung ist für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (§ 5 Abs. 3 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002, Nds. GVBl. 2003 S. 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom September 2003). 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.

Katasteramt Fallingb., 25.10.05 Siegel gez. Lichtenstein Vermessungsamt

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der Horstmann & Partner GbR, Albert-Schweitzer-Straße 1, 30880 Laatzen

Laatzen, März 2003 gez. Schneider Planverfasser

Der Rat der Gemeinde Essel hat in seiner Sitzung am 04.04.2005 dem Entwurf der des Bebauungsplans Nr. 6 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.04.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 6 und die Begründung haben vom 09.05.2005 bis 10.06.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Essel, 03. Nov. 2005 LS gez. Frische Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Essel hat den Bebauungsplan Nr. 6 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.09.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Essel, 03. Nov. 2005 LS gez. Frische Gemeindedirektor

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 6 der Gemeinde Essel ist am 13.10.2005 im amtlichen Teil der Wälsroder Zeitung bekannt gemacht worden, § 10 (3) BauGB. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten, § 10 (3) BauGB.

Essel, 03. Nov. 2005 LS gez. Frische Gemeindedirektor

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 6 sind - die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Planwerks gemäß § 214 (1-3) BauGB (i.d.F. vom 24.06.2004), - eine gemäß § 214 (2) BauGB (i.d.F. vom 24.06.2004) beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis von Bebauungsplan und Flächennutzungsplan und - nach § 214 (3) BauGB (i.d.F. vom 24.06.2004) beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

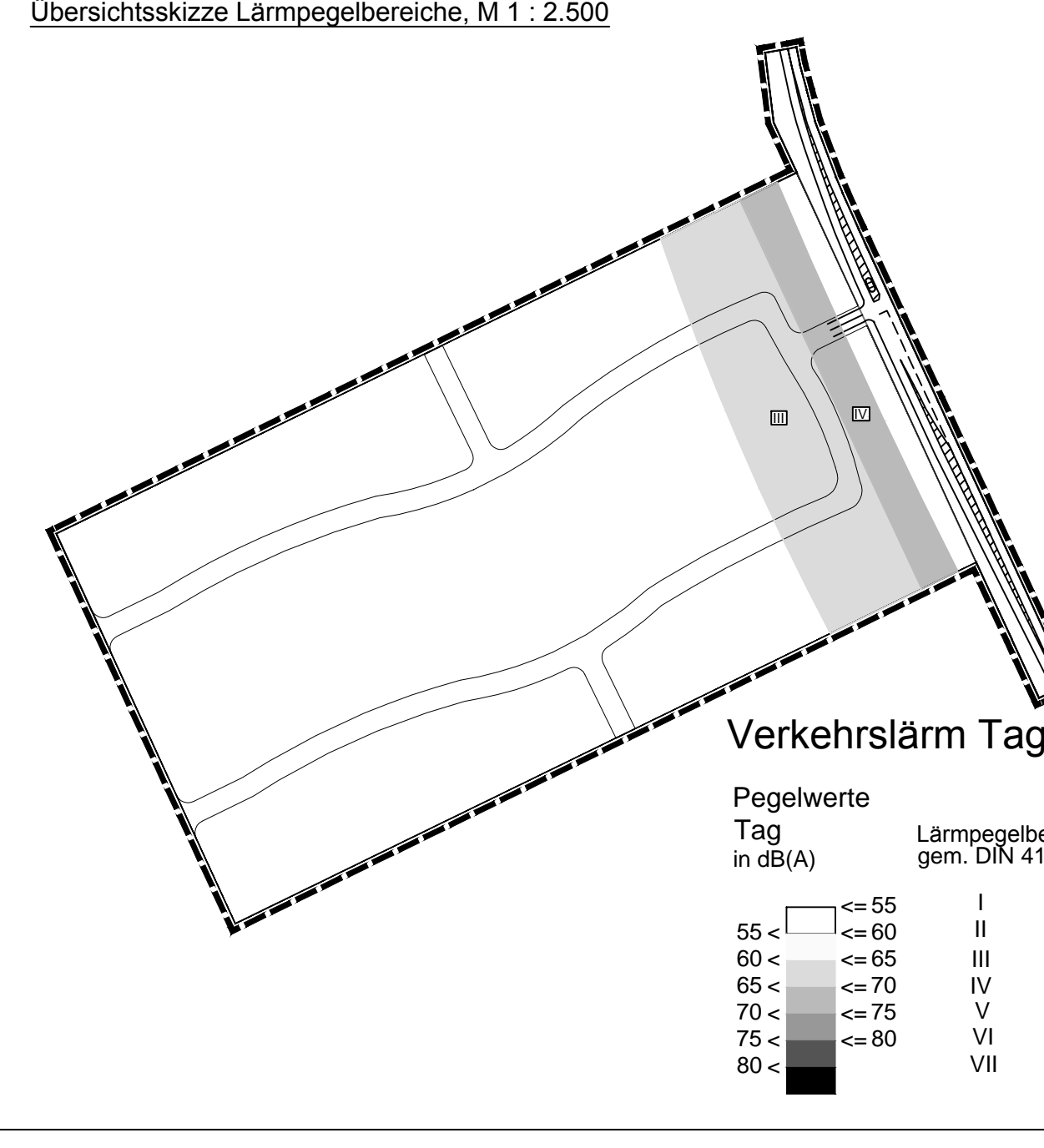
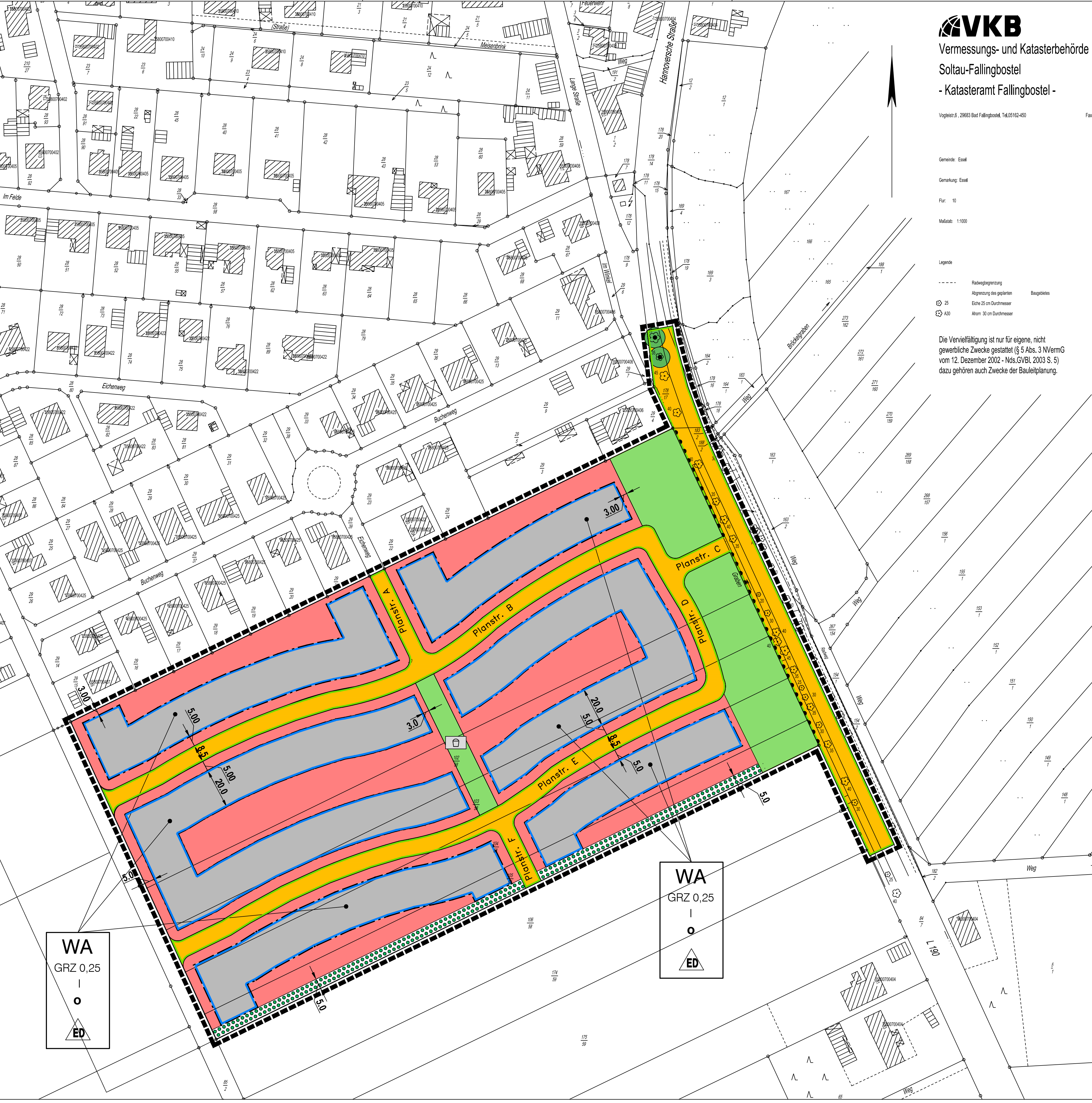
Essel, LS Gemeindedirektor (Frische)

Gemeinde Essel OT Essel Landkreis Soltau-Fallingb. Bebauungsplan Nr. 6 "Rottloses Feld" mit örtlichen Bauvorschriften



ABSCHRIFT

Stand: 23.06.2005 - Satzungsbeschluss, § 10 BauGB (a.F.) M 1 : 1.000



§ 6 Regelungen für den Oberflächenwasserabfluss: Anfallendes Regenwasser von Dachflächen ist flächenhaft auf den Wohngrundstücken zu versickern bzw. kann über eine Schacht- oder Rigolenversickerung entsorgt werden, § 9 (1) Nr. 16, 20 BauGB. Anfallendes Oberflächenwasser befestigter Grundstückszufahrten oder nicht überdachter Stellplätze ist über die belebte Bodenzone flächenhaft zu versickern bzw. kann über Mäulen auf den Wohngrundstücken entsorgt werden, § 9 (1) Nr. 16, 20 BauGB. Anfallendes Oberflächenwasser von öffentlichen Verkehrsflächen ist über Mäulen in den Seitenräumen zur Versickerung zu bringen, § 9 (1) Nr. 16, 20 BauGB.
§ 7 Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielfläche“ sind Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO zulässig.
§ 8 Naturschutzrisiko / gründerische Festsetzungen, § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB i.V.m. § 1a BauGB: Dieses Verfahren begründet einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Zum Ausgleich dieses planungsbedingten Eingriffs i.S. BNatSchG werden bei Zuordnung gemäß § 9 (1a) BauGB folgende Einzelmaßnahmen als:
A) Der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzte Pflanzstreifen ist mit einem Strauch je 1 qm und mit einem Überhälter je 30 qm zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten, § 9 Abs. 1 Nr. 25 ab BauGB, ca. 1.450 qm.
B) Auf den Baugrundstücken ist je angefangenen 800 qm Grundstücksfläche 1 großkroniger standortheimischer Laubbau bis zur Bezugsfertigkeit des Wohnhauses zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, § 9 Abs. 1 Nr. 25 ab BauGB, ca. 55 Bäume.
C) Innerhalb der Verkehrsflächen der Planstraßen A, B, C, D, E und F sind insgesamt 30 mittelkronige Bäume anzupflanzen.
D) Der ca. 30 m breite öffentliche Grünstreifen ist mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen, ca. 4.800 qm. Die Pflanzdichte entspricht A).
E) Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Landesstraße L 190 sind 12 standortheimische Bäume anzupflanzen.
Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Eingriffsorts, § 1a Abs. 3 BauGB, festgesetzt: Die Gemeinde Essel pflanzt straßenbegleitend 45 standortheimische Bäume, entlang der L 190 zwischen dem Ortsteil Essel und der Esseler Brücke (Allen) (von km 38,2 bis km 38,9). Die Maßnahme wird über städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Essel und dem Landkreis Soltau-Fallingb. abgeschlossen.