

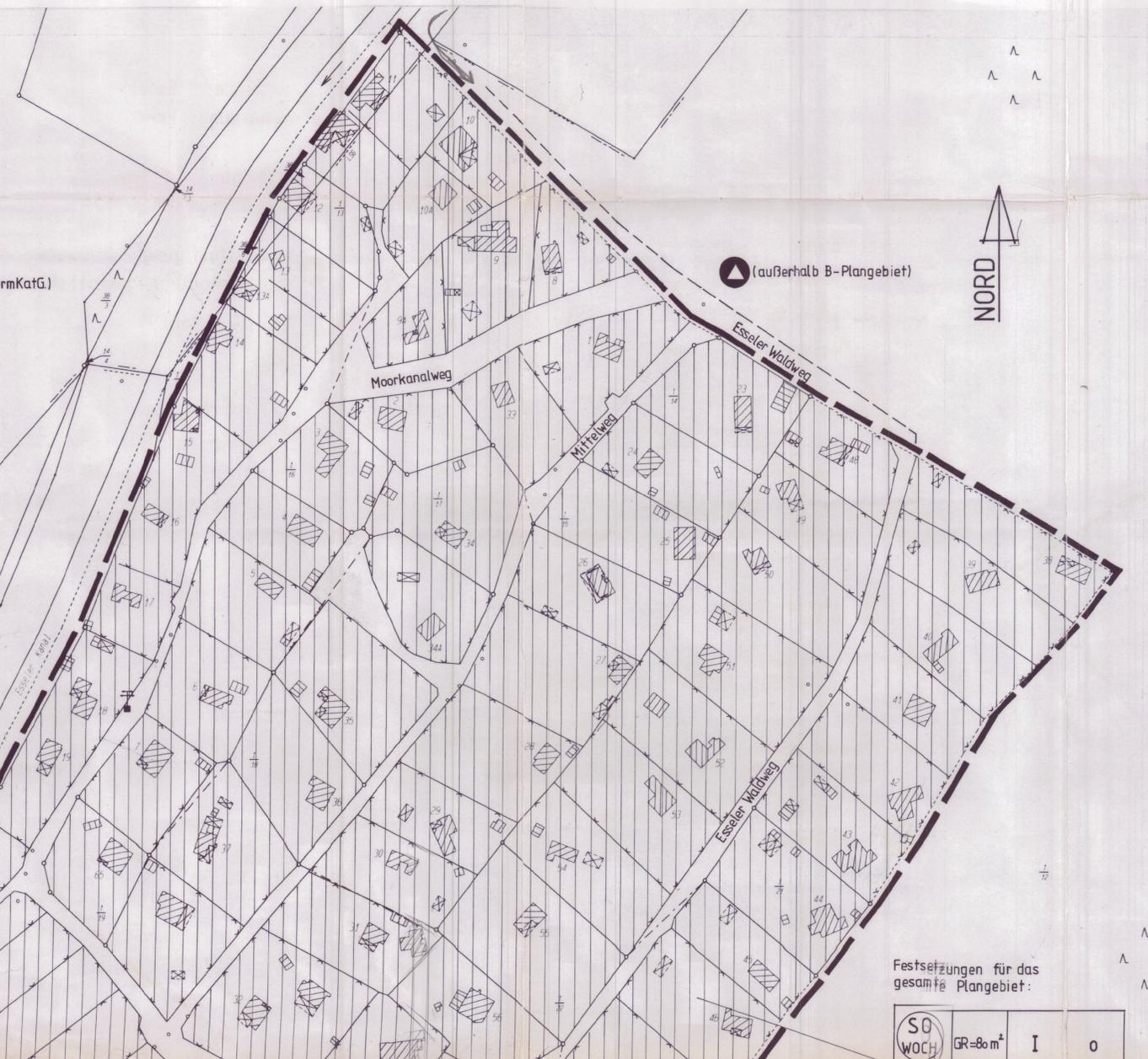
# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 "Wochenendhausgebiet Esseler Wald" von Essel

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Gemeinde: Essel  
 Gemarkung: Essel  
 Flur: 5  
 Maßstab: 1:1000  
 Stand: 19.04.1999

Vervielfältigung für Zwecke der  
 Bauleitplanung gestattet. (§ 13 Nds. VermKatG.)

Az: L4 - 106/99



Festsetzungen für das gesamte Plangebiet:

SO Woch GR=80m<sup>2</sup> I 0

## Zeichenerklärung:

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Räumlicher Geltungsbereich
- Sondergebiet - Wochenendhausgebiet
- GR = 80 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche (siehe textl. Festsetzung Nr.1)
- I Zahl der Vollgeschosse -als Höchstgrenze- Der Dachgeschosbaus ist unzulässig.
- o offene Bauweise
- Straßenbegrenzungslinie (hier: Waldwege)
- Straßenverkehrsfläche (hier:Waldwege)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Rad- und Fußweg
- OK.FF. Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (siehe örtl. Bauvorschriften über Gestaltung Nr.3)
- FH =5 m über OK.FF. Firsthöhe (siehe örtl. Bauvorschriften über Gestaltung Nr.3)
- TH =3 m über OK.FF. Traufhöhe (siehe örtl. Bauvorschriften über Gestaltung Nr.3)
- DN = max. 25° zulässige Dachneigung (siehe örtl. Bauvorschriften über Gestaltung Nr.2)
- Müllsammelplatz

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000

## 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)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1993, BGBl. I, S. 1458)

## Textliche Festsetzungen:

- Die zulässige Grundfläche je Wochenendhaus wird auf 80 m<sup>2</sup> festgesetzt. Außer einem Wochenendhaus sind je Grundstück jeweils folgende, nicht dem Wohnen dienende Anlagen zulässig: eine Garage oder ein Carport oder ein überdachter oder offener Stellplatz bis 20 m<sup>2</sup> Grundfläche und ein Schuppen, Gerätehaus oder Abstellraum bis 10 m<sup>2</sup> Grundfläche. Außerdem wird ein überdachter, an mindestens zwei Seiten offener Freisitz bis 15 m<sup>2</sup> Grundfläche zugelassen.

Eine Grundflächenüberschreitung im Sinne von § 19 (4) BauNVO ist nur für befestigte Zufahrten zu Garagen bzw. Carports oder überdachten bzw. offenen Stellplätzen möglich, jedoch nicht für weitere Anlagen nach § 19 (4) BauNVO.

- Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt eins ( I ). Der Dachgeschosbaus ist unzulässig.

- Die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 2 festgesetzten Baufenster werden aufgehoben. Statt dessen wird festgesetzt, daß im Falle des Abrisses eines Wochenendhauses ein Wiederaufbau an gleicher Stelle wie das frühere Gebäude zu errichten ist. Hierbei sind jedoch die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten. Die Wochenendhäuser bzw. die Wochenendhäuserweiterungen müssen von den Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 5,00 m einhalten. Für die unter Pkt. 1 aufgeführten zulässigen, nicht dem Wohnen dienende baulichen Anlagen wird ebenfalls ein Mindestabstand von 5,00 m zu den Verkehrsflächen festgesetzt. In diesen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 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, Carports und überdachte Stellplätze), außer solchen gem. § 14 (2) BauNVO.

Die Mindestabstände aller baulichen Anlagen zu den Nachbargrenzen richten sich nach den Vorschriften der Niedersächsischer Bauordnung (NBauO).

## Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§§ 56, 97 und 98 NBauO):

- Die Bestimmungen dieser Bauvorschrift gelten im Bereich des Bebauungsplanes Nr.2.
- Die zulässige Dachneigung für die Wochenendhäuser und die zulässigen Nebenanlagen wird mit max. 25° festgesetzt.
- Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens (OK.FF.) wird auf max. 0,40 m, bezogen auf die Oberkante des natürlichen Geländes, festgesetzt. Bei hängigem Gelände ist für die Höhenbemessung die Bergseite maßgeblich. Die Traufhöhe der Gebäude (Schnittpunkt äußere Wandfläche und Oberkante Dachhaut) wird auf max. 3,00 m, bezogen auf OK.FF., festgelegt. Die Firsthöhe der Gebäude wird auf 5,00 m, bezogen auf OK.FF., festgelegt.
- Das auf den Grundstücken 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 Versagungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Niederschlagswasserbeseitigung der unbefestigten Erschließungsflächen und sonstigen öffentlichen Flächen wird, falls notwendig, durch Flächen- bzw. Muldenversickerungen sichergestellt.

- Verstöße gegen diese örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten (§ 91 (3) NBauO), die mit einer Geldbuße gem. § 91 (5) NBauO geahndet werden.

## Nachrichtliche Übernahmen (gem. § 9 (6) BBauG)

- Bodenfunde aller Art unterliegen der Meldepflicht. Auf das NDSchG § 6 "Erhaltungspflicht", § 13 "Erdarbeiten" und § 14 "Bodenfunde" wird besonders hingewiesen.
- Richtfunkstrecke 244 der TELEKOM. In diesem Bereich ist eine Höhenbeschränkung von 22 m über Gelände zu beachten. Da die max. Firsthöhe mit 5,00 m über OK Erdgeschoßfußboden festgelegt ist, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

## Hinweise

- Auf Überschwemmungsgefahren entlang der Aller und des Kanals wird besonders hingewiesen. Aufgrund des § 91 NWG ist entlang der Aller (Gewässer I. Ordnung) ein Gewässerrandstreifen von 10,00 m und entlang des Esseler Kanals (Gewässer II. Ordnung) ein Gewässerrandstreifen von 5,00 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.