

Planunterlagen
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Essel, Flur 10, Maßstab 1:1.000
 Erlaubnisvermerk: Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Niedersächsischen Rechtsvereinfachungsgesetzes 1989 vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).
 Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht die Planunterlage dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.11.1996). 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.
 Fallingbostal, den 15. Sep. 1998 Katasteramt Fallingbostal
 In Vertretung
 Siegel gez. Elbers

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4/II „Gewerbegebiet Im Winkel II“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.
 Hannover, im Dezember 1997 gez. Geffers

Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essel hat in seiner Sitzung am 27.06.1994 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4/II „Gewerbegebiet Im Winkel II“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 des BauGB durch Veröffentlichung in der Walsroder Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.
Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.01.1998 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4/II „Gewerbegebiet Im Winkel II“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Veröffentlichung in der Walsroder Zeitung am 24.02.1998 ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4/II „Gewerbegebiet Im Winkel II“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben von Mittwoch, den 04.03.1998 bis einschließlich Montag, den 06.04.1998 gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen. Bedenken und Anregungen sind nicht vorgebracht worden.

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung in seiner Sitzung am 27.07.1998 beschlossen.
 Schwarmstedt, den 27. Juli 1998 Der Gemeindedirektor
 Siegel gez. Frische

Genehmigung
 Der Bebauungsplan Nr. 4/II „Gewerbegebiet Im Winkel II“ ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 des BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan Nr. 4/II „Gewerbegebiet Im Winkel II“ bedarf daher nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.
 Schwarmstedt, den 23.09.1998 Der Gemeindedirektor
 Siegel gez. Frische

Inkrafttreten
 Die Gemeinde hat am 05.10.1998 in der Walsroder Zeitung bekanntgemacht, daß der Bebauungsplan Nr. 4/II „Gewerbegebiet Im Winkel II“ als Satzung beschlossen worden ist.
 Der Bebauungsplan Nr. 4/II „Gewerbegebiet Im Winkel II“ ist damit am 05.10.1998 rechtsverbindlich geworden.
 Schwarmstedt, den 06.10.1998 Der Gemeindedirektor
 Siegel gez. Frische

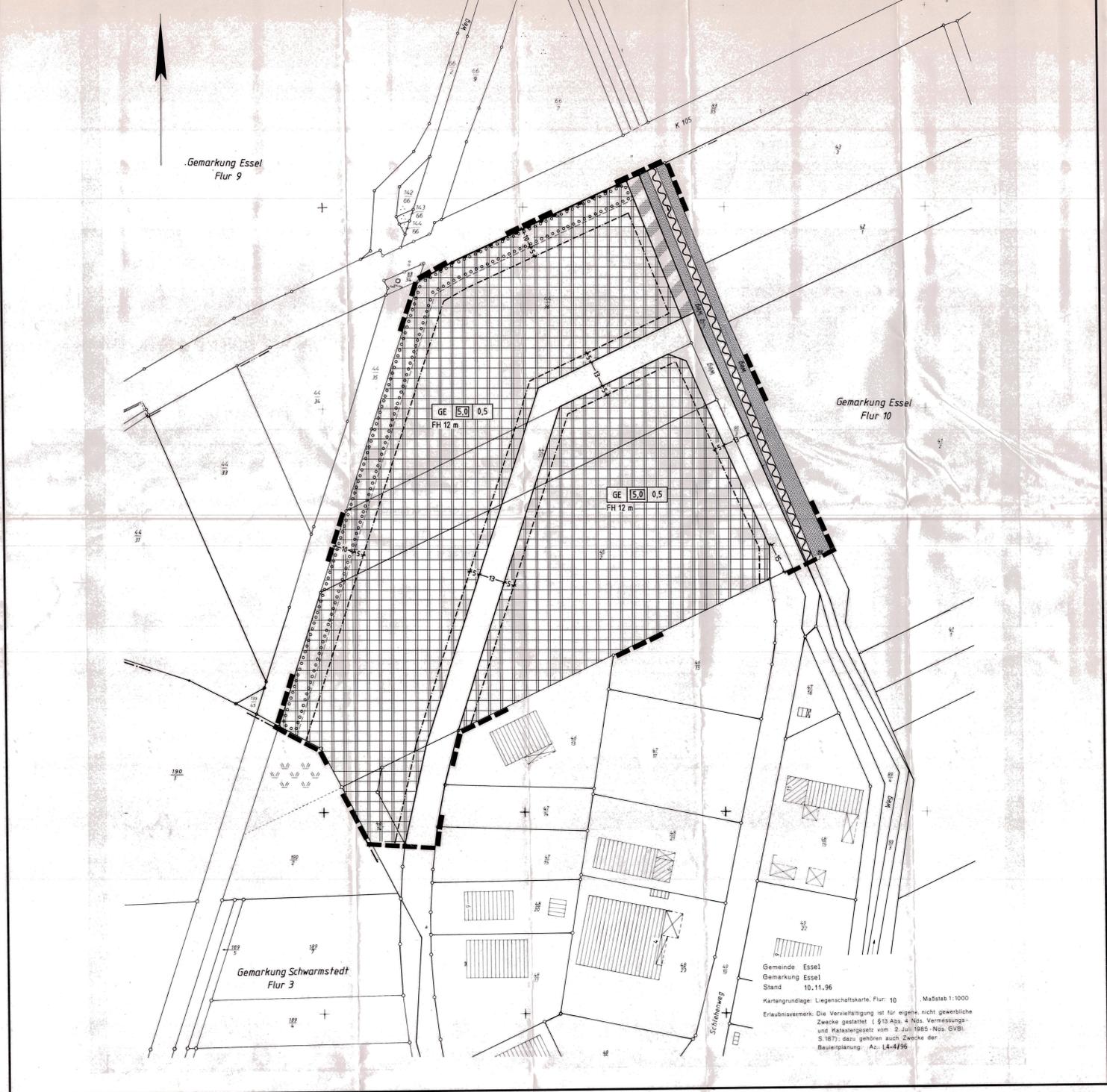
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
 Schwarmstedt, den Der Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung
 Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
 Schwarmstedt, den Der Gemeindedirektor

Gemeinde Essel
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbegebiet Im Winkel II“
und
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4/II „Gewerbegebiet Im Winkel II“
Textliche Festsetzungen

§ 1
 Räumliche Geltungsbereiche
 Die räumlichen Geltungsbereiche der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbegebiet Im Winkel II“ und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4/II „Gewerbegebiet Im Winkel II“ umfassen jeweils die Flächen, die in den Planzeichnungen als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt sind.

§ 2
 Ausschluss von Nutzungen, die für ein Gewerbegebiet untypisch sind
 Den textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 4 „Gewerbegebiet Im Winkel II“ und Nr. 4/II „Gewerbegebiet Im Winkel II“ wird folgende Festsetzung angefügt:
 im Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO sind
 • Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie
 • Vergnügungsbetrieben gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO und Bordellbetriebe nicht zulässig.
 rechtsverbindlich
 seit 10.10.02



- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 Gewerbegebiet GE
 Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAUGRENZEN**
 5,0 Baumassenzahl (BMZ)
 0,5 Grundflächenzahl (GRZ)
 FH 12,00 m Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über der gewachsenen Geländeoberfläche
 --- Baugrenze
 Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!
- VERKEHRSFLÄCHEN**
 öffentliche Straßenverkehrsflächen
 öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg
 Straßenbegrenzungslinie
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- GRÜNLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT**
 öffentliche Grünfläche
 Zweckbestimmung: Pflanzstreifen
 Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!
 öffentliche Fläche für die Wasserwirtschaft
 Zweckbestimmung: offener Graben
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 Vgl. §§ 1 und 3 der textlichen Festsetzungen!
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Hinweis
 Durch den Bebauungsplan wird der in seinem räumlichen Geltungsbereich liegende Teil des Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbegebiet Im Winkel II“ aufgehoben.

BEGLAUBIGUNG
 Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung des Bebauungsplans Nr. 4/II „Gewerbegebiet Im Winkel II“ mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Essel mit der Urschrift wird beglaubigt.
 Schwarmstedt, den 18. Nov. 98 Der Gemeindedirektor
 Siegel gez. Frische

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1
Gewerbegebiet (GE)
 1. Im Gewerbegebiet (GE) sind Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich ausgeschlossen. Der Verkauf an Endverbraucher kann in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang in eindeutiger Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparaturen und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht.
 2. Im Gewerbegebiet (GE) ist nur eine Betriebswohnung im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO pro Betrieb ausnahmsweise zulässig, wenn baulicher Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Abschnitt 5, vorgesehen wird.
 3. Begründung von Gebüdefassaden: Bei ungegliederten geschlossenen Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster, Tore oder Türöffnungen aufweisen, sind pro angefangenen 5 m Wandfläche mindestens zwei Kletterpflanzen der Artenliste in der Begründung zu setzen. Vorhandene Fassadenbepflanzungen sind durch artgemäße Pflege zu erhalten; ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB).
 4. Begründung der Grundstücke: Im Gewerbegebiet (GE) sind 25 % der Fläche eines Grundstücks mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen (Bäume und Sträucher) der Artenliste in der Begründung zu bepflanzen. Die angepflanzten Laubgehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Die Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* am Nord- und Westrand des Plangebiets wird angerechnet.
 § 2
Garagen und Nebenanlagen
 Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen und die Zulässigkeit von Garagen im Sinne des § 12 BauNVO wird im Plangebiet auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.
 § 3
Grünflächen, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 Die festgesetzten Grünflächen und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einheimischen Standortgehölzen der Pflanzliste in der Begründung zusammenhängend zu bepflanzen. Die angepflanzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten, zu pflegen und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
 (§§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung)

§ 1
Fassadengliederung
 Bauliche Anlagen, die eine Länge von 20 m überschreiten, sind vertikal zu gliedern. Mögliche Gliederungselemente sind Gebäudeversprünge, Fassadenabwinkelungen, Materialwechsel, Treppenhäuser, Tragwerkselemente und Sonderverglasungen, ausnahmsweise auch Farbwechsel.
 § 2
Versickerung von Niederschlagswasser
 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser durch bauliche und technische Maßnahmen auf dem Grundstück 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.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
Bodendenkmale
 Bei den Maßnahmen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans können im Boden verborgene, oberirdisch nicht sichtbare Denkmale (Bodendenkmale) angeschnitten werden. Hierzu gehören insbesondere Urnen, Keramik- und Metallfunde, Feuerstellen, Knochenlager und sonstige auffällige Bodenverfärbungen. Diese Bodendenkmale sind nach § 14 Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt und müssen dem Kreisbeauftragten für archäologische Denkmalpflege, dem Landkreis Soltau-Fallingbostal oder dem Institut für Denkmalpflege unverzüglich angezeigt werden. Anzeigepflichtig sind der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks sowie der Finder.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (BGBl. I, S. 2141), Berichtigung vom 15.01.1998 (BGBl. I, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I, S. 2902), auf Grund der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 28.05.1996 (Nds. GVBl. S. 252), und auf Grund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.1997 (Nds. GVBl. S. 539), hat der Rat der Gemeinde Essel den Bebauungsplan Nr. 4/II „Gewerbegebiet Im Winkel II“ mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift, als Satzung und die Begründung beschlossen.
 Schwarmstedt, den 27. Juli 1998
 Siegel gez. Frische
 Siegel gez. Finke
 Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN
 Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen
 • die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.06.1962 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) und
 • die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

Samtgemeinde Schwarmstedt
Gemeinde Essel
 Landkreis Soltau-Fallingbostal

Bebauungsplan Nr. 4/II
„Gewerbegebiet Im Winkel II“
 mit örtlicher Bauvorschrift

Maßstab 1 : 1.000

SATZUNG - beglaubigte Abschrift -

Bearbeitung:
 Konkordiastraße 14A
 30449 Hannover
 ☎ (05 11) 44 82 89
 Fax (05 11) 45 34 40

Diplom-Volkswirt
Eike Geffers
 Beratender Volkswirt
 für kommunale und
 staatliche Planung

in Zusammenarbeit mit
 Dipl.-Ing. Claudia Rost, Ortsplanerin