

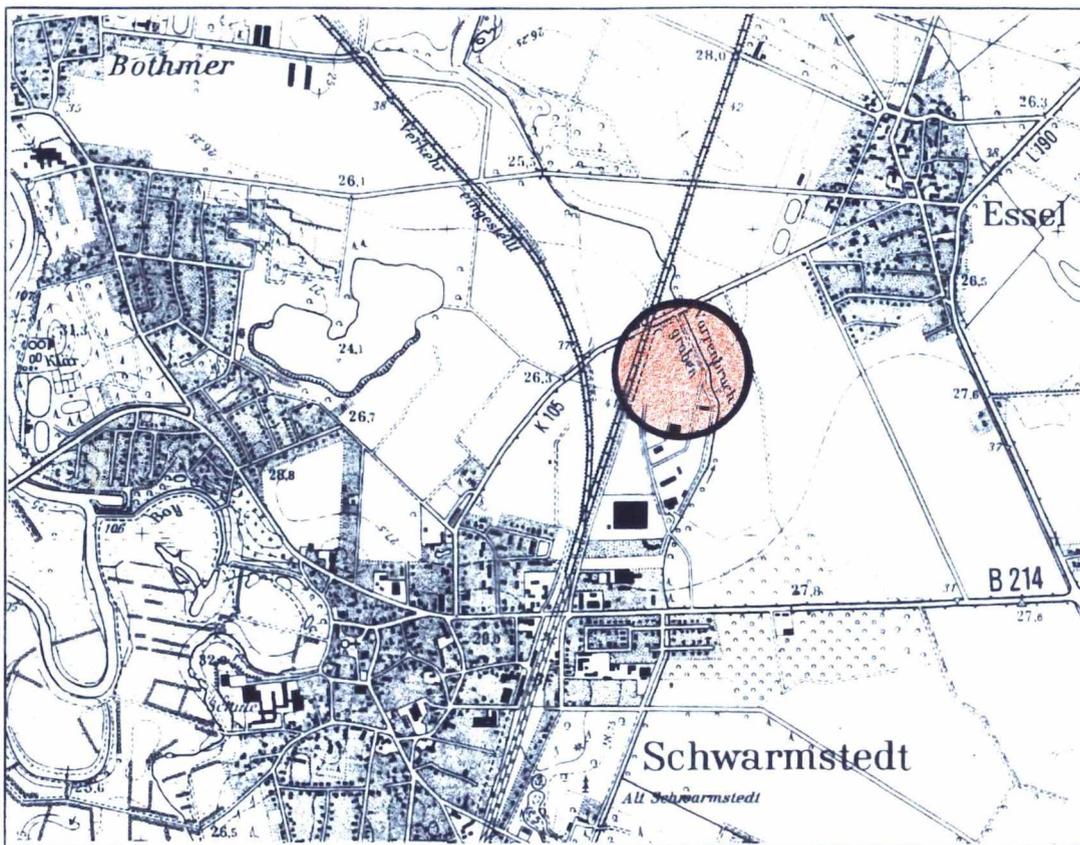
Samtgemeinde Schwarmstedt
Gemeinde Essel
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Bebauungsplan Nr. 4/II „Gewerbegebiet Im Winkel II“

mit örtlicher Bauvorschrift

Maßstab 1 : 1.000

SATZUNG - Urschrift -



Bearbeitung:

Konkordiastraße 14A
30449 Hannover
☎ (05 11) 44 82 89
Fax (0511) 45 34 40

Diplom-Volkswirt

Eike Geffers

Beratender Volkswirt
für kommunale und
staatliche Planung

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

Es gilt die Bau NVO
von 1990.....

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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!

VERKEHRSFÄCHEN



öffentliche Straßenverkehrsflächen



öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN, 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

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 eindeutigen 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. **Begrünung von Gebäudefassaden:** 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. **Begrünung 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 **Pflanzenliste** 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, Tragwerkelemente 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 Versagungsgründe 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-Fallingb. 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.

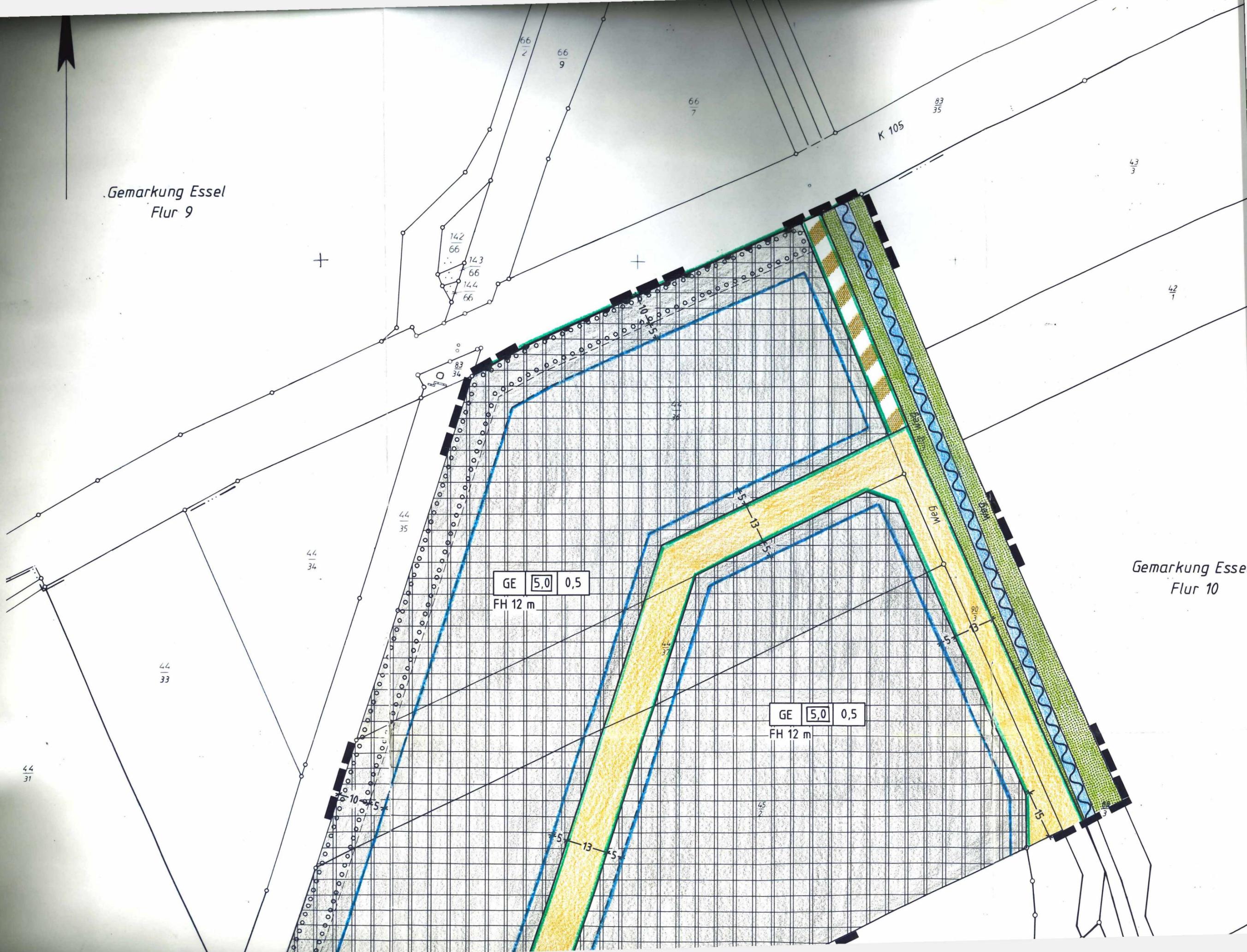
Gemarkung Essel
Flur 9

K 105

Gemarkung Essel
Flur 10

GE 5,0 0,5
FH 12 m

GE 5,0 0,5
FH 12 m



44
31



190
1

Gemarkung Schwarmstedt
Flur 3

Gemeinde Essel
Gemarkung Essel
Stand 10.11.96

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur: 10

Erlaubnisvermerk: Die Vervielfältigung ist für eigene Zwecke gestattet (§13 Abs. 4 Nr. 1 und Katastergesetz vom 2 Juli 1952 S 187); dazu gehören auch Zweck-Bauplanung. Az.: L4-4/96