

Aug. 3

# GEMEINDE ESSEL SAMTGEMEINDE SCHWARMSTEDT

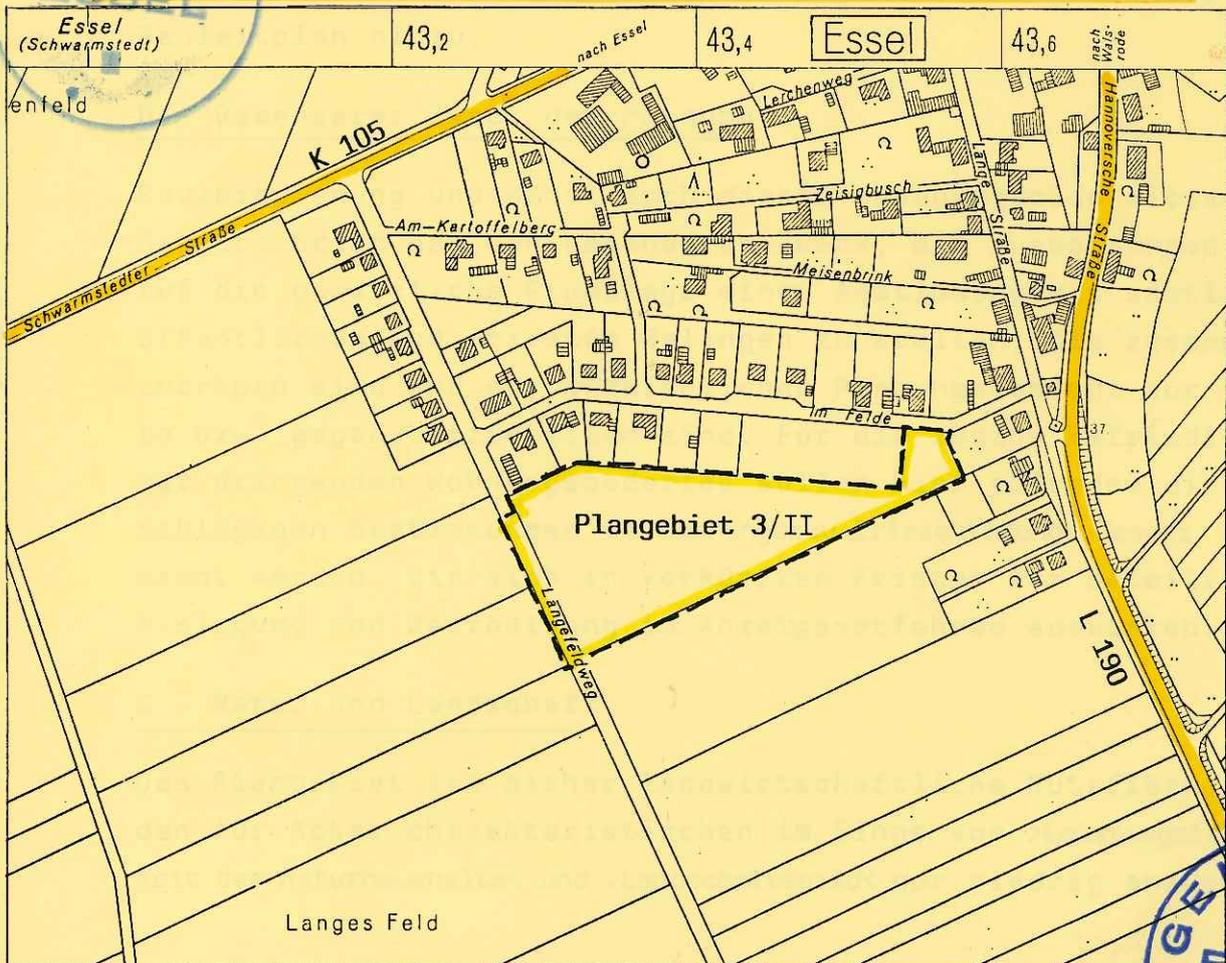
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

## Bebauungsplan NR.3/II MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG >IM LANGEN FELDE II<

### B E G R Ü N D U N G

# URSCHRIFT

Diese URSCHRIFT ist zum Zwecke der Berücksichtigung von Maßgabe und Auflage des Anzeigeverfahrens sowie des anschließenden Beitrittsbeschlusses der Gemeinde vom 8.3.93 dadurch berichtigt worden, daß eine Fassung „Januar 1993“ hinten angehängt wurde.



Fassung vom : 12.V.1992 / 12.10.92

### A - Allgemeine Begründung

Dieser Bebauungsplan hat das allgemeine Ziel, Bauland für Einfamilienhäuser festzusetzen. Anlaß und allgemeine Begründung dafür sind der anhaltende Bedarf an solchen Grundstücken und die Tatsache, daß die noch verfügbaren und dafür ausgewiesenen Flächen in Essel in Kürze aufgeteilt, veräußert und mit Wohnhäusern bebaut sein werden. Das Plangebiet ist auch die letzte im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt wirksam für diese Nutzung dargestellte Fläche.

Ein zweites Ziel des Planes, untergeordnet in Bezug auf Wirksamkeit zur Behebung des Baulandbedarfes, ist die Einbeziehung einer kleinen Teilfläche des benachbarten und rechtsverbindlichen Bebauungsplangebietes NR.3. Dort soll die funktionslos gewordene Festsetzung >Fläche für Versorgungsanlagen : Wasserversorgung< zugunsten von Wohngebiet geändert werden.

Im Verfahrensverlauf, nämlich als berücksichtigte Anregung aus Sicht der Dorferneuerung bei der frühzeitigen Beteiligung, kam die Aufnahme von Gestaltungsbestimmungen in den Bauleitplan hinzu.

### B - Besonderer Zweck der Planung

Bauleitplanung und damit auch dieser Bebauungsplan mitsamt Bauvorschrift hat den besonderen Zweck, die Ausweisungen auf die gesetzliche Grundlage einer Abstimmung mit sämtlichen öffentlichen und privaten Belangen zu stellen, die zusammenzutragen sind und der gemeindlichen Planungsabsicht zur Seite bzw. gegenüberzustellen sind. Für die zügige Befriedigung der dringenden Wohnungsbedarfes sollen hier außerdem die einschlägigen Bestimmungen im Wohnungsbau-Erleichterungs-Gesetz angewandt werden, die sich in verkürzten Fristen für Beteiligung, Auslegung und Bearbeitung im Anzeigeverfahren auswirken.

### C - Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist bisher landwirtschaftliche Nutzfläche mit den für Acker charakteristischen im Sinne von >Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts< und >Landschaftsbild< nur niedrig anzusetz-

ESSEL

enden Werten. Laut Kurzerläuterungen im HANDBUCH DER NATUR-  
RÄUMLICHEN GLIEDERUNG DEUTSCHLANDS handelt es sich um eine der  
randlichen, für Roggen und Kartoffeln geeigneten Ackerflä-  
chen, in denen sich auch die Siedlungen entwickelten. Sie-  
he folgendes Textzitat für die Einheit „Berkhofer Dünen-Tal-  
sandgebiet“ :

> Im Winkel zwischen Leine- und Allertal im W und N, begrenzt im  
S durch die Hoper Niederungen und im O durch die Wietze-Niederung,  
liegt ein weites, im großen betrachtet fast ebenes Talsandgebiet,  
das sich in der Hauptsache aus trockenen und grundfeuchten Tal-  
sandplatten und Dünenfeldern, vereinzelt auch kleinen Flachmooren  
zusammensetzt. Das in seiner Vegetation durch trockene und feuchte  
Stieleichen-Birkenwälder gekennzeichnete, lange Zeit hindurch ver-  
heidete Gebiet wird heute von ausgedehnten Kiefernforsten überzogen,  
welche die Einförmigkeit des Raumes noch unterstreichen. Sie zeich-  
nen sich auf den grundwasserbeeinflußten Podsolböden der feuchten  
Talsande durch das Bentgras (*Molinia coerulea*) und auf den trockenen  
Heidepodsolen durch anspruchslose Moose und Zwergsträucher aus. Nur  
im Bereich der Dünenfelder im O des Gebietes, die ebenfalls von  
Kiefernforsten überzogen sind, in denen Flechten eine Rolle spielen,  
ist das Relief etwas bewegter. Einzelne von Grünland bedeckte Flach-  
moorgebiete unterbrechen die eintönige Kiefernforstlandschaft, die  
nur randlich auf grundfeuchten Podsolböden von Ackerflächen umgeben  
ist, auf denen Roggen und Kartoffeln ausreichende bis gute Erträge  
bringen. Hier liegen auch die Siedlungen am Rande der angrenzenden  
Niederungen, so besonders am Allertal, dessen Randzone von jeher  
siedlungs- und verkehrsgeographische Bedeutung hatte und wo heute  
die Bundesstraße 214 von Celle nach Nienburg verläuft. <

Die fast ebene Fläche liegt auf rd. 27 m ü.NN. An dem im  
Norden und im Osten angrenzenden bestehenden Siedlungsrand  
von Essel wird sie eingefaßt von den niedrig bebauten und  
mit mehr oder weniger landschaftsgerechtem Gartenbewuchs  
versehene Einzelhausgebieten. Die Westgrenze bildet ein  
landwirtschaftlicher Weg mit gerade erst heranwachsender  
Baumreihe.

Die Inanspruchnahme für Siedlungszwecke ist vorbereitet im  
wirksamen Fl.N.Plan, sie ist nicht vermeidbar, sie soll mit  
Maßnahmen innerhalb Geltungsbereich ausgeglichen werden.  
Dazu sind außer den Str.begl.grünstreifen in der einzigen  
Planstraße mit ihren festgesetzten Baumpflanzungen zwei zu  
begründende 5 m breite Streifen im Westen und im Süden aus-  
gewiesen. Neben dichter Anpflanzung von Sträuchern und Bäu-  
men - Laubhölzer einheimischer und standortgerechter Arten -  
wird je späteres Grundstück hier ein großkronig werdender  
Laubbaum festgesetzt. Die Reihe schon vorhandener Straßen-  
bäume im westlichen Weg soll mit Zwischenpflanzung weiterer  
ergänzt werden.

SEL  
D

Als Bilanz zwischen Eingriff und Ausgleich wird konstatiert, daß ein Ackergelände mit einem Wert von ca. „2“ in einer gedachten von 1 bis 10 reichenden Rangfolge in Bezug auf Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts abgelöst wird von den rd. 62 % betragenden unversiegelbaren, aus Einfamilienhausgärten und einem kleinen Anteil Straßengleitgün bestehenden Flächen, auf denen der Bewuchs im Mittel auf den Wert „5“ kommen wird. In ähnlicher Relation wird der Beitrag zum Landschaftsbild eingestuft, ausgehend von landwirtschaftlich genutzter Ertragsfläche mit dem aus Bestellung, Aufwuchs, Ernte, Brachliegen bestimmten Wechsel, an Höhen maximal rd. 2 m (Mais) erreichend, sowie einmündend in das für Einzelhausgebiet mit einem randlichen, rd. 3/5 der Grenzen nach Westen und Süden ausmachenden, Strauch- und Baumstreifen und seinen ca. 8 großkronig werdenden Laubbäumen. Die das äußere und innere Landschaftsbild bestimmenden möglichen Höhen des Bewuchses werden dabei das fünffache und mehr ergeben gegenüber der oben beschriebenen Situation.

Den Anforderungen aus § 6 Nds.NatSchG. zur Darlegung, wie Ziele und Grundsätze von Naturschutz und Landschaftspflege berücksichtigt worden sind, sind damit erfüllt. Ein das Bild der Landschaft in Grenzen mitbestimmender Faktor ist die äußere Gestaltung der entstehenden Bauten. Diese wird im vorliegenden Plan mittels der rahmensetzenden Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift in einer Weise dem landschaftsüblichen angepaßt, die positiv zu werten ist.

#### D - Merkmale des Bebauungsplanes

##### 1. Lage, Größe, Kartenunterlage

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Esseler Ortslage, erkennbar auf dem Kartenausschnitt 1:10.000 auf der Planzeichnung. Seine Gesamtfläche beträgt rd. 1,9 ha. Kartengrundlage bildet eine vom Katasteramt neu angefertigte Rahmenkarte Maßstab 1:1.000.

##### 2. Art der baulichen Nutzung

Es wird WA = allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, weil das an sich auch mögliche WR = reines Wohngebiet angesichts der

Störungspegel an Straßengeräuschen (L 190 im Osten i.M. 250 m und K 105 im Nordwesten i.M. rd. 300 m entfernt) und an Auswirkungen aus weiterhin benachbart betriebener landwirtschaftlicher Nutzung dafür zu hoch sind. Zur Sicherung von relativer Verkehrsruhe auch im Gebiet selbst wird die Ausnahme nach § 4(3)Nr.1 BauNVO (Tankstellen, mit denen meist außer An- und Abfahrbetrieb auch Reparaturgeräusche einhergehen) nicht zugelassen.

### 3. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

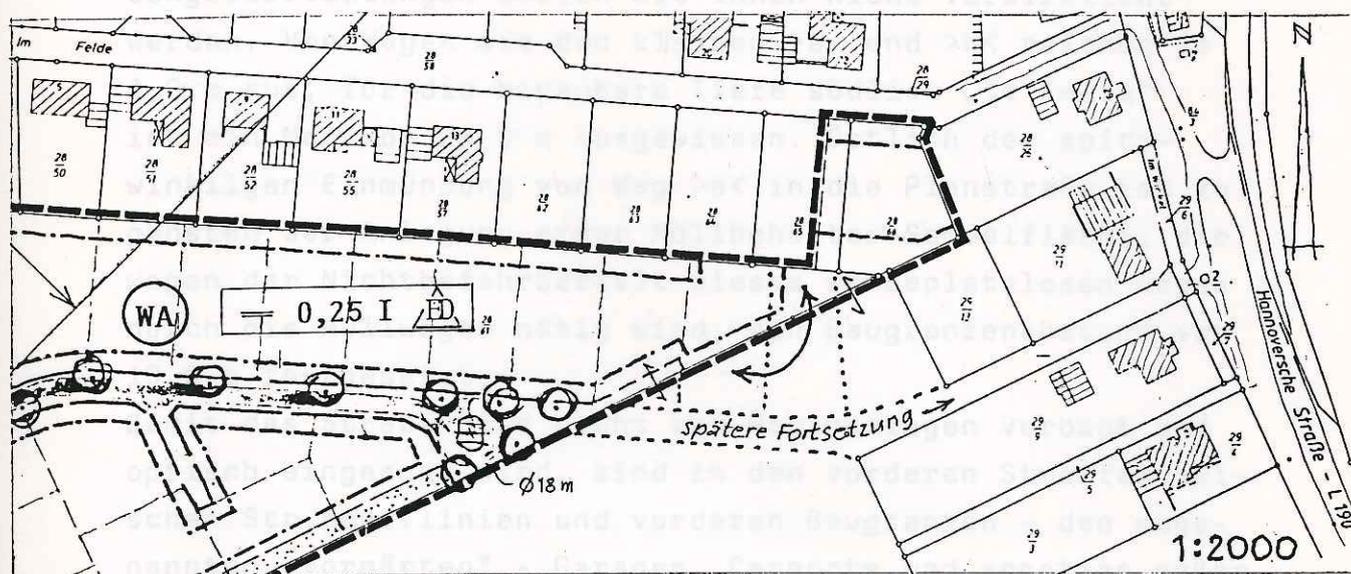
Für die eingeschossig festgesetzte Hauptfläche des Plangebietes wird eine Geschößflächenzahl nicht festgesetzt. Den Bauherren soll in den Dachgeschossen ein Ausbau bis zur 2/3-Grenze nach Bauordnung gestattet werden, ohne daß diese Geschößflächen angerechnet werden. Für die Grundflächenzahl wird durchgehend 0,25 ausgewiesen, ohne besondere Bestimmung der nach § 19(4) BauNVO möglichen Einschränkung von Überschreitungen für Nebenanlagen und befestigte Flächen (die daher bis 50 % gehen kann).

Die Bauweise ist die offene, Zusatz >nur Einzel- u. Doppelhäuser<, auch das wieder in der Planungsabsicht, den aufgelockerten Siedlungseindruck auch im Erweiterungsbereich beizubehalten. Für das in einer Reihe mit den übrigen Grundstücken im Nachbar-Baugebiet NR.3 liegende frühere Wasserversorg.grundstück, das jetzt bebaubar werden kann, wird anstelle von I = ein Vollgeschoß die dort links und rechts geltende Geschößzahl II beibehalten und festges., eine GFZ wird hier mit 0,3 ausgewiesen.

### 4. Verkehrliche Erschließung

Zur Erfüllung der Vorgabe, weiteres Bauland für Einzelhausbebauung zu erschließen, ist eine Planstraße von Westen aus im Abstände einer üblichen Bautiefe in das neue Baugebiet gelegt worden. Sie bi<sup>g</sup>et nach Durchquerung der 35 m tiefen ersten Grundstückszeile so ab, daß sie 40 m Abstand zur Südseite der bebauten Flächen „Im Felde“ einhält. Endpunkt ist zunächst - vor einer künftig freigehaltenen Anbindung an die von Durchgangsverkehr freie Nebenfahrbahn der Hannoverschen Straße (L 190) - ihr Berührungspunkt mit der südlichen Plan- gebietsgrenze. Sie bekommt hier einen geräumigen Wendeplatz, der neben dem für Müll-, Möbel-, Öl-Fahrzeuge ausreichenden

18-m-Wendekreis Platz für Baumpflanzung bietet. Diese und weitere Straßenbäume im Zuge der Straße - ggf. zur Verkehrsdämpfung versetzt angeordnet - haben die Aufgabe einer Gliederung des kleinen Baugebietes. Wie die unten einkopierte Skizze darstellt, ist für das spitz nach Osten zu laufende Baugebiet später eine Geländetausch zur Bildung normal zugeschnittener Grundstücke gedacht. Bis dahin ist der dann entbehrlich werdende kurze Weg in 2,5 m Breite nötig zur Erreichung der beiden letzten Parzellen.



Damit südlich des Anfangsstücks der Planstraße nicht einige Baugrundstücke mit unwirtschaftlicher Tiefe entstehen, ist dort vorgesehen, zwei in zweiter Reihe liegende mit einem nur 4 m breiten und kurzen Weg zu erschließen. Einziger Nachteil wird dabei sein, daß die Hinterlieger ihre Müllbehälter nach vorne zur Einmündung zu bringen haben. Das sollte aber ausgeglichen sein durch die noch etwas größere Wohnruhe am Ende des Weges.

Die verkehrliche Übersicht an der Anschlußstelle der Planstraße sichern zwei je 10/35 m große Sichtdreiecke, in deren im Bauland liegenden Teilflächen nichts höher als 80 cm über Fahrbahnhöhe beider Straßen sein darf.

Öffentliche Parkplätze sind nicht förmlich festgesetzt, abgesehen von der mit diesem Planzeichen angedeuteten Stelle im Inneren der Wendeplatz-Grüninsel. In den übrigen Seitenstreifen können bei Bedarf in geringem Umfang (etwa 1 P zu 3 WE) mit Rasensteinen befestigte Längs-Parkplätze angelegt werden.

Das gilt auch für die Westseite des bestehenden Weges Lange Feldweg.

#### 5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen zur Bestimmung dieser Teilflächen sind so festgesetzt, daß in der Regel je 5,0 m Abstand zu den Straßen, zu Pflanzstreifen und zu Nachbargrundstücken eingehalten werden, die übrigen Flächen aber frei für die individuellen Vorstellungen der Bauherren sind. Gestaltungsvorstellungen sollen mit ihnen nicht verwirklicht werden. Von Wegen wie den kleinen >a< und >b< reichen je 4,0 m aus, für die bebaubare Tiefe südlich „Im Felde“ ist ein Maß von 25,0 m ausgewiesen. Östlich der spitzwinkligen Einmündung von Weg >a< in die Planstraße ist zugunsten der Anlegung einer Müllbehälter-Sammelfläche, die wegen der Nichtbefahrbarkeit dieses wendeplatzlosen Weges durch die Müllwagen nötig wird, ein Baugrenzenabstand von 10,0 m festgesetzt.

Damit das Straßenbild nicht von Nebenanlagen verbaut und optisch eingeengt wird, sind in den vorderen Streifen zwischen Str.begr.linien und vorderen Baugrenzen - den sogenannten „Vorgärten“ - Garagen, Carports und sonstige außerhalb von Baugrenzen sonst zulässige Anlagen ausgeschlossen worden, Zäune ausgenommen.

#### 6. Sonstige Ausweisungen

Als Mindestbreite für Einzelhaus-Grundstücke wird ein Maß von 22,0 m vorgesehen, entsprechend für Doppelhäuser etwas weniger, nämlich 18,0 m. Das soll einem zu dicht mit knappen Abständen wirkenden Aneinander-Reihen der Bauten entgegenwirken. Als Bezugslinie dieser Maße wird die der vorderen Baugrenze bestimmt, um auch an Stellen mit Biegungen der Straße eine relativ gleiche Auswirkung dieser Festsetzung zu bekommen.

Für die Bepflanzungsflächen sind Einzelheiten der Artenwahl und Dichte ausgewiesen, damit die Entstehung düster und landschaftsfremd anzusehender Fichten-Mauern vermieden wird. Ein Anteil von anderen Nadelhölzern in Höhe von höchstens 15 % ist jedoch gestattet, um auch in den Wintermonaten eine gewisse Dichte zu erhalten.

Für die kleine Entsorgungsfläche >Müllsammelplatz< ist die gesetzliche Grundlage angegeben, der Kreis der Beteiligten ist bestimmt und die nötige Größe definiert.

#### E - Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9(6) BauGB wird auf drei Vorschriften mit anderen gesetzlichen Grundlagen hingewiesen :

1. Auf die maximale Bauhöhe von 52 m über NN, das sind wegen der vorliegenden Geländehöhe von rd. 27 m ü.NN also noch rd. 25 m über Grund, infolge der im Nordwestteil erfaßten Schutzzone >Richtfunk<.
2. Auf die besondere Beachtung von Fernmeldekabeln und frühzeitig erforderliche Abstimmung von Tiefbauvorhaben mit den zust. F-Amt.
3. Auf die Meldepflicht bei allen Bodenfunden, vor allem in der Zeit der Erdarbeiten bei Straßen- und Baugrubenherstellung, die archäologische Hinweise ergeben können.
4. Auf die zu beachtende Richtlinie >DVGW-Arbeitsblatt W 405< bei der zu sichernden Löschwasserversorgung.

#### F - Versorgung und Entsorgung

Das neue Baugebiet kann ohne Schwierigkeiten an die Netze und Anlagen der Wasser- und Eltversorgung sowie Abwasser- und Müllbeseitigung angeschlossen werden. Das gilt auch für Telefon. Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken an Ort und Stelle zu versickern, wozu sich der Boden seiner Zusammensetzung nach und in Bezug auf den Grundwasserstand auch eignet. In den Verkehrsflächen sollen sie in den nur bewachsenen Seitengrünstreifen aufgefangen werden.

Für zwei nur über schmalen Weg ohne Wendeplatz erschlossene Grundstücke wird an der Einmündung von Weg Ia ein Müllbehältersammelplatz ausgewiesen. Für den Weg Ib wird das wegen der nur Übergangsweise gedachten und nach erfolgter Weiterführung der Straße entfallenden Erschließung nicht für nötig gehalten. Löschwasserversorgung wird ebenfalls gesichert.

#### G - Städtebauliche Werte

1. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 1,9173 ha (100 %)
2. Davon sind öffentliche Straßen und Wege
  - a) Lange Feldw. 0,1031 ha ; zusammen 0,2880 ha ( 15 %)
  - b) Planstr. mit Planw. 0,1849 ha

3. Das Nettobaugebiet beträgt damit 1,6293 ha (85 %)
4. Die zulässigen Grundflächen betragen einschl. der bis 50 % zulässigen Überschreitung (Anl. nach § 19 Abs.4 BauNVO)  $16.293 \times 0,375 = 6.110 \text{ m}^2$  ;
5. Das unversiegelt bleibende Nettobauland ist mithin zusammen mit den rd.  $350 \text{ m}^2$  (ohne Anteil Lange Feldweg) betragenden unversiegelt bleibenden Str.begl.grün-Fl.  $16.293 \times 0,625 + 350 = 10.533 \text{ m}^2$  groß.
6. Das ergibt bei der Eingriffsfläche, dem  $17.005 \text{ m}^2$  grossen Flurstück 28/61, eine gegenüberzustellende Fläche mit höherem Beitrag (Leist.fäh./Landsch.bild) von  $10.533 \text{ m}^2$ .

#### H - Kosten der Planerschließung / Finanzierung

Die neu herzustellende Planstraße mit den beiden Planwegen und dem Wendeplatz hat eine Fläche von  $1.849 \text{ m}^2$  ; Bei Ansatz von  $100,- \text{ DM/m}^2$  für Erwerb, Freilegung und erstmalige Herstellung ergeben sich  $184.900,- \text{ DM}$ , zu denen für 15 nicht zu junge (Vandalismus bei Heistern zu befürchten) Bäume in der Verkehrsfläche je  $250,- \text{ DM}$  hinzukommen =  $3.750,- \text{ DM}$ . Zusammen sind das  $188.650,- \text{ DM}$ . Die Gemeinde trägt davon satzungsgemäß  $10 \% = 18.865,- \text{ DM}$ , während die restlichen  $90 \%$  in Höhe von  $169.785,- \text{ DM}$  von den Anliegern wieder erhoben werden.

Der Gemeindeanteil und ggf. vor Umlegung auch die vorzuschießenden  $90 \%$  werden rechtzeitig in die jährlichen Haushaltspläne aufgenommen und ihre Finanzierung wird damit gesichert.

#### I - Örtliche Bauvorschrift

Auf Anregung des Amtes für Agrarstruktur als Aufsichtsbehörde der Dorferneuerungsplanung, die für Essel mittelfristig ansteht, sind einige Bestimmungen auf der Grundlage der §§ 56, 91 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Sie haben die Aufgabe, einen groben Rahmen für die beiden wichtigsten Einzelheiten der äußeren Erscheinung künftiger Bauten im Plangebiet NR.3/II zu setzen. Ziel ist die Einordnung dieses den Siedlungsrand hinausverlegenden Baugebietes ins Gesamtbild des Ortes Essel mit seinem noch hohen Anteil hergebrachter Bauformen und Farben. Es sind dies die Dachformen, für die lediglich bei Nebengebäuden flache Ausführung gestattet wird, sowie die Farben

der Dachdeckungen einschließlich ihres Materials. Es werden nämlich die landschaftsüblichen Dachziegel von rot bis braun vorgeschrieben.

Weil gerade diese oberhalb der in eingeschossigen Bereichen weitgehend hinter Bewuchs verschwindenden Erdgeschoßwände liegenden Bauteile in Erscheinung treten, wurde auf noch weitergehende Bestimmungen auch für Wände, Türen, Fenster und bis hinunter zu Zäunen verzichtet.

Ein Hinweis auf die Ordnungswidrigkeiten und damit verbundenen Bußgelder ist zu deren späterer - möglichst unnötiger - Durchsetzung in den Text mit aufzunehmen gewesen.

#### J - Ergebnis der Verfahren Beteiligung / Auslegung

Diese Verfahrensabschnitte sind erstens gleichzeitig vorgenommen worden und zweitens wegen des in Essel dringenden Wohnungsmangels nach den dafür erlassenen Bestimmungen im WobauErlGes. verkürzt angesetzt. Sie haben folgende Anregungen, Bedenken, Hinweise und Forderungen eingebracht :

- a) Anregung, einen Hinweis auf Meldepflicht bei Bodenfundamenten in den Plan aufzunehmen ;
- b) Anregung auf Festsetzung großkroniger Laubbäume sowie auf Einarbeitung von Gestaltungsbestimmungen ;
- c) Hinweis auf fehlenden Kinderspielplatz ; Forderung nach Anschluß an zentrale Ver- und Entsorgungseinrichtungen, auf örtliche Versickerung von Niederschlagsweasser ; Anregung zur Übernahme von Randbepflanzungen durch die Gemeinde ;  
Hinweis auf Entbehrlichkeit der GFZ bei eingeschossigen Bauten, wenn nicht Dachgeschoß-Geschoßfl. angerechnet werden sollen ; Hinweis auf einzuhaltende Richtlinie DVGW-W405 bei Löschwasserversorgung.

Bis auf die gemeindliche Anlegung der Pflanzstreifen und Ausweisung einer Grünfläche für Kinderspielplatz sind die Äußerungen als zu berücksichtigen beschlossen worden und in Planzeichnung sowie Begründung eingearbeitet.

Im Anzeigeverfahren soll ein Ausnahmeantrag für den Verzicht auf Kinderspielplatz gestellt werden.

K - Verfahrensvermerke

- a) Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründungs-Entwurf sind im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde E s s e l ausgearbeitet worden von :

**DIPL. ING. K. WLOTZKA**  
**ARCHITEKT / ORTSPLANER**  
**ARCH.-K. NDS. EL NR. 50**  
**TILLYSTRASSE 4 B**  
**3000 HANNOVER 91**  
**TEL 0511 / 42 48 65**

H a n n o v e r , den 12. Mai 1992

Beschl. d. 12.10.92 eingearb. 26.10.92

*K. Wlotzka*

- b) Der Rat der Gemeinde E s s e l hat in seiner Sitzung am 12.5.1992 den Entwürfen des Planes, der Bauvorschrift und beiden Begründungen zugestimmt und ihre öffentliche Auslegung und Durchführung des Beteiligungsverfahrens beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.06.1992 ortsüblich bekanntgemacht. Planzeichnung und Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 2(3) WoBauErlGesetz vom 01.07. bis zum 24.07.1992 öffentlich ausgelegt.

Schwarmstedt, den 11. Nov. 1992



Gemeindedirektor

- c) Der Rat der Gemeinde E s s e l hat in seiner Sitzung am 12.10.1992 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3(2) BauGB den Bebauungsplan NR.3/II mit Örtlicher Bauvorschrift als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den 11. Nov. 1992

Gemeinde Essel

*Fink*

Bürgermeister

Gemeindedirektor

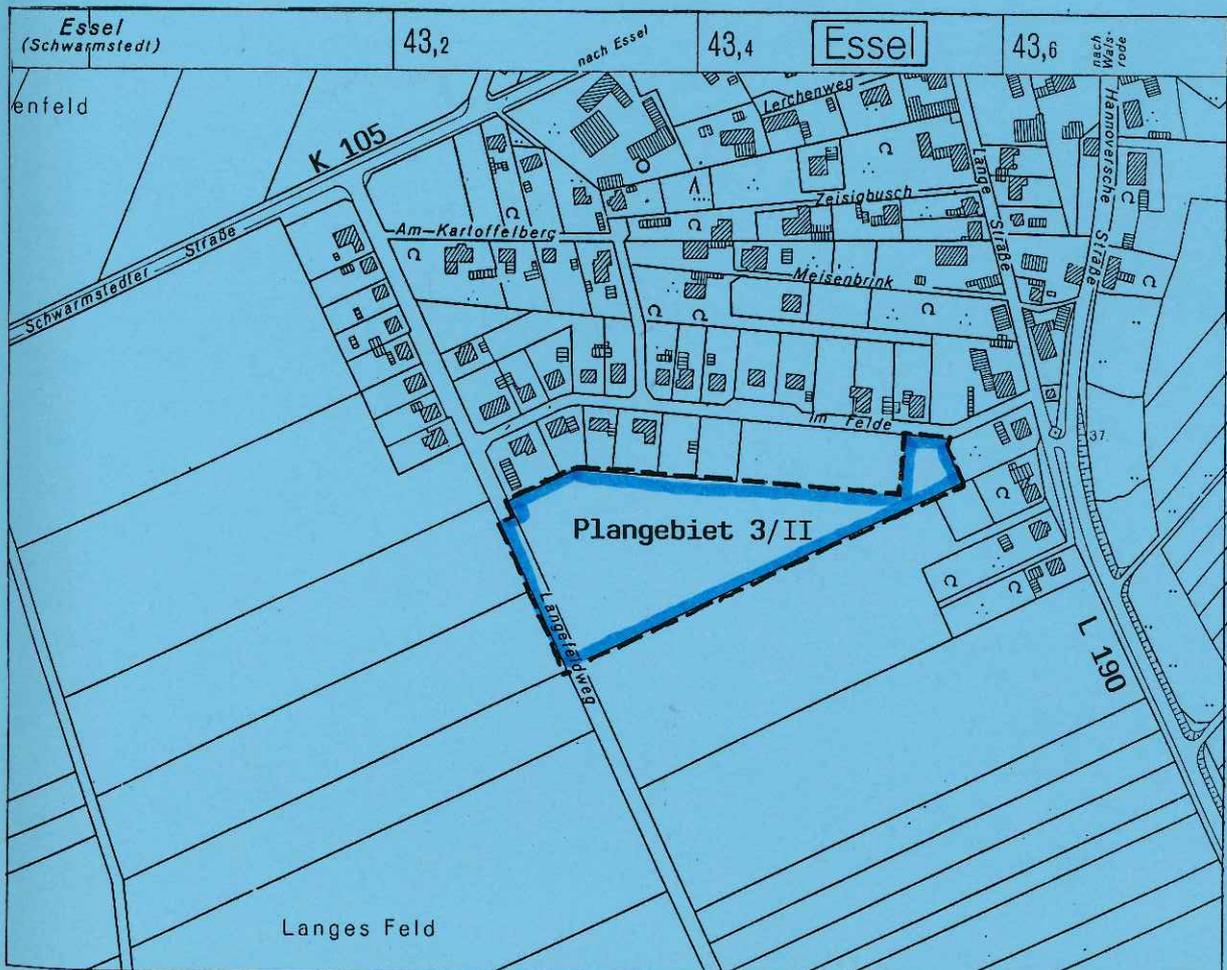


GEMEINDE ESSEL  
SAMTGEMEINDE SCHWARMSTEDT

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Bebauungsplan NR.3/II  
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG  
>IM LANGEN FELDE II<

BEGRÜNDUNG



Fassung vom : 12.V.1992 / 12.10.92 / Januar 1993

### A - Allgemeine Begründung

Dieser Bebauungsplan hat das allgemeine Ziel, Bauland für Einfamilienhäuser festzusetzen. Anlaß und allgemeine Begründung dafür sind der anhaltende Bedarf an solchen Grundstücken und die Tatsache, daß die noch verfügbaren und dafür ausgewiesenen Flächen in Essel in Kürze aufgeteilt, veräußert und mit Wohnhäusern bebaut sein werden. Das Plangebiet ist auch die letzte im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt wirksam für diese Nutzung dargestellte Fläche.

Ein zweites Ziel des Planes, untergeordnet in Bezug auf Wirksamkeit zur Behebung des Baulandbedarfes, ist die Einbeziehung einer kleinen Teilfläche des benachbarten und rechtsverbindlichen Bebauungsplangebietes NR.3. Dort soll die funktionslos gewordene Festsetzung >Fläche für Versorgungsanlagen : Wasserversorgung< zugunsten von Wohngebiet geändert werden.

Im Verfahrensverlauf, nämlich als berücksichtigte Anregung aus Sicht der Dorferneuerung bei der frühzeitigen Beteiligung, kam die Aufnahme von Gestaltungsbestimmungen in den Bauleitplan hinzu.

### B - Besonderer Zweck der Planung

Bauleitplanung und damit auch dieser Bebauungsplan mitsamt Bauvorschrift hat den besonderen Zweck, die Ausweisungen auf die gesetzliche Grundlage einer Abstimmung mit sämtlichen öffentlichen und privaten Belangen zu stellen, die zusammenzutragen sind und der gemeindlichen Planungsabsicht zur Seite bzw. gegenüberzustellen sind. Für die zügige Befriedigung der dringenden Wohnungsbedarfes sollen hier außerdem die einschlägigen Bestimmungen im Wohnungsbau-Erleichterungs-Gesetz angewandt werden, die sich in verkürzten Fristen für Beteiligung, Auslegung und Bearbeitung im Anzeigeverfahren auswirken.

### C - Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist bisher landwirtschaftliche Nutzfläche mit den für Acker charakteristischen im Sinne von >Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts< und >Landschaftsbild< nur niedrig anzusetz-

enden Werten. Laut Kurzerläuterungen im HANDBUCH DER NATUR-RÄUMLICHEN GLIEDERUNG DEUTSCHLANDS handelt es sich um eine der randlichen, für Roggen und Kartoffeln geeigneten Ackerflächen, in denen sich auch die Siedlungen entwickelten. Siehe folgendes Textzitat für die Einheit „Berkhofer Dünen-Talsandgebiet“ :

> *Im Winkel zwischen Leine- und Allertal im W und N, begrenzt im S durch die Hoper Niederungen und im O durch die Wietze-Niederung, liegt ein weites, im großen betrachtet fast ebenes Talsandgebiet, das sich in der Hauptsache aus trockenen und grundfeuchten Talsandplatten und Dünenfeldern, vereinzelt auch kleinen Flachmooren zusammensetzt. Das in seiner Vegetation durch trockene und feuchte Stieleichen-Birkenwälder gekennzeichnete, lange Zeit hindurch verheidete Gebiet wird heute von ausgedehnten Kiefernforsten überzogen, welche die Einförmigkeit des Raumes noch unterstreichen. Sie zeichnen sich auf den grundwasserbeeinflussten Podsolböden der feuchten Talsande durch das Bentgras (*Molinia coerulea*) und auf den trockenen Heidepodsolen durch anspruchslose Moose und Zwergsträucher aus. Nur im Bereich der Dünenfelder im O des Gebietes, die ebenfalls von Kiefernforsten überzogen sind, in denen Flechten eine Rolle spielen, ist das Relief etwas bewegter. Einzelne von Grünland bedeckte Flachmoorgebiete unterbrechen die eintönige Kiefernforstlandschaft, die nur randlich auf grundfeuchten Podsolböden von Ackerflächen umgeben ist, auf denen Roggen und Kartoffeln ausreichende bis gute Erträge bringen. Hier liegen auch die Siedlungen am Rande der angrenzenden Niederungen, so besonders am Allertal, dessen Randzone von jeher siedlungs- und verkehrsgeographische Bedeutung hatte und wo heute die Bundesstraße 214 von Celle nach Nienburg verläuft. <*

Die fast ebene Fläche liegt auf rd. 27 m ü.NN. An dem im Norden und im Osten angrenzenden bestehenden Siedlungsrand von Essel wird sie eingefasst von den niedrig bebauten und mit mehr oder weniger landschaftsgerechtem Gartenbewuchs versehenen Einzelhausgebieten. Die Westgrenze bildet ein landwirtschaftlicher Weg mit gerade erst heranwachsender Baumreihe.

Die Inanspruchnahme für Siedlungszwecke ist vorbereitet im wirksamen Fl.N.Plan, sie ist nicht vermeidbar, sie soll mit Maßnahmen innerhalb Geltungsbereich ausgeglichen werden. Dazu sind außer den Str.begl.grünstreifen in der einzigen Planstraße mit ihren festgesetzten Baumpflanzungen zwei zu begrünende 5 m breite Streifen im Westen und im Süden ausgewiesen. Neben dichter Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen - Laubhölzer einheimischer und standortgerechter Arten - wird je späteres Grundstück hier ein großkronig werdender Laubbaum festgesetzt. Die Reihe schon vorhandener Straßenbäume im westlichen Weg soll mit Zwischenpflanzung weiterer ergänzt werden.

Als Bilanz zwischen Eingriff und Ausgleich wird konstatiert, daß ein Ackergelände mit einem Wert von ca. „2“ in einer gedachten von 1 bis 10 reichenden Rangfolge in Bezug auf Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts abgelöst wird von den rd. 62 % betragenden unversiegelbaren, aus Einfamilienhausgärten und einem kleinen Anteil Straßengleitgün bestehenden Flächen, auf denen der Bewuchs im Mittel auf den Wert „5“ kommen wird. In ähnlicher Relation wird der Beitrag zum Landschaftsbild eingestuft, ausgehend von landwirtschaftlich genutzter Ertragsfläche mit dem aus Bestellung, Aufwuchs, Ernte, Brachliegen bestimmten Wechsel, an Höhen maximal rd. 2 m (Mais) erreichend, sowie einmündend in das für Einzelhausgebiet mit einem randlichen, rd. 3/5 der Grenzen nach Westen und Süden ausmachenden, Strauch- und Baumstreifen und seinen ca. 8 großkronig werdenden Laubbäumen. Die das äußere und innere Landschaftsbild bestimmenden möglichen Höhen des Bewuchses werden dabei das fünffache und mehr ergeben gegenüber der oben beschriebenen Situation.

Den Anforderungen aus § 6 Nds.NatSchG. zur Darlegung, wie Ziele und Grundsätze von Naturschutz und Landschaftspflege berücksichtigt worden sind, sind damit erfüllt. Ein das Bild der Landschaft in Grenzen mitbestimmender Faktor ist die äußere Gestaltung der entstehenden Bauten. Diese wird im vorliegenden Plan mittels der rahmensetzenden Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift in einer Weise dem landschaftsüblichen angepaßt, die positiv zu werten ist.

#### D - Merkmale des Bebauungsplanes

##### 1. Lage, Größe, Kartenunterlage

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Esseler Ortslage, erkennbar auf dem Kartenausschnitt 1:10.000 auf der Planzeichnung. Seine Gesamtfläche beträgt rd. 1,9 ha. Kartengrundlage bildet eine vom Katasteramt neu angefertigte Rahmenkarte Maßstab 1:1.000.

##### 2. Art der baulichen Nutzung

Es wird WA = allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, weil das an sich auch mögliche WR = reines Wohngebiet angesichts der

Störungspegel an Straßengeräuschen (L 190 im Osten i.M. 250 m und K 105 im Nordwesten i.M. rd. 300 m entfernt) und an Auswirkungen aus weiterhin benachbart betriebener landwirtschaftlicher Nutzung dafür zu hoch sind. Zur Sicherung von relativer Verkehrsruhe auch im Gebiet selbst wird die Ausnahme nach § 4(3)Nr.1 BauNVO (Tankstellen, mit denen meist außer An- und Abfahrbetrieb auch Reparaturgeräusche einhergehen) nicht zugelassen.

### 3. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

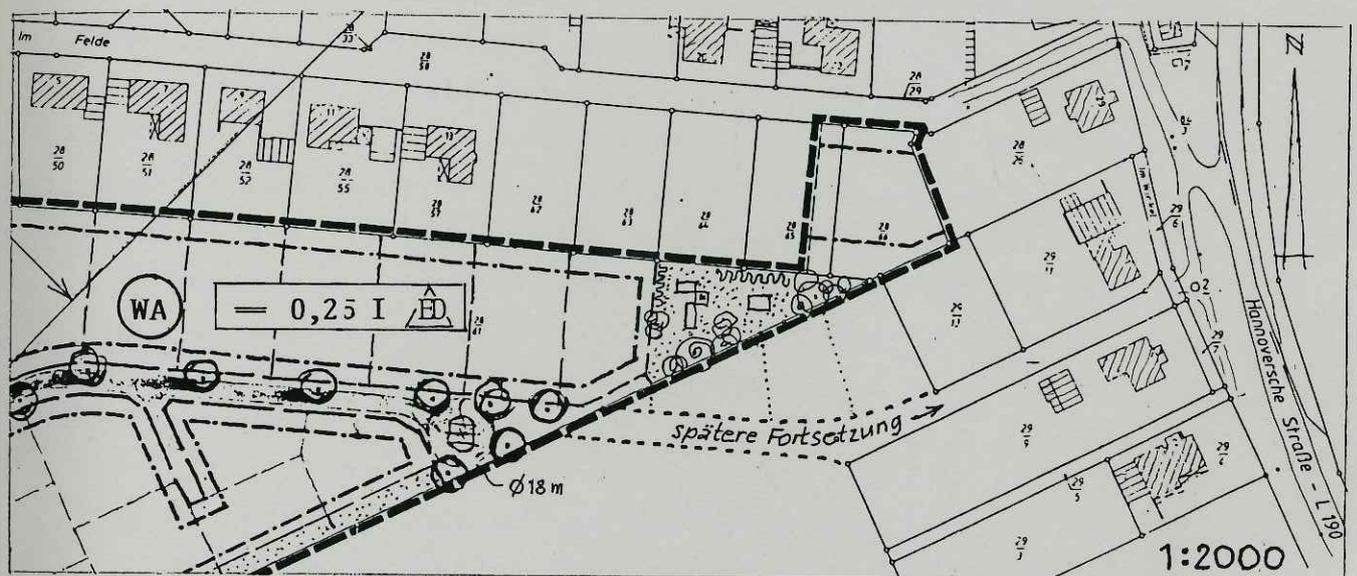
Für die eingeschossig festgesetzte Hauptfläche des Plangebietes wird eine Geschoßflächenzahl nicht festgesetzt. Den Bauherren soll in den Dachgeschossen ein Ausbau bis zur 2/3-Grenze nach Bauordnung gestattet werden, ohne daß diese Geschoßflächen angerechnet werden. Für die Grundflächenzahl wird durchgehend 0,25 ausgewiesen, ohne besondere Bestimmung der nach § 19(4) BauNVO möglichen Einschränkung von Überschreitungen für Nebenanlagen und befestigte Flächen (die daher bis 50 % gehen kann).

Die Bauweise ist die offene, Zusatz >nur Einzel- u. Doppelhäuser<, auch das wieder in der Planungsabsicht, den aufgelockerten Siedlungseindruck auch im Erweiterungsbereich beizubehalten. Für das in einer Reihe mit den übrigen Grundstücken im Nachbar-Baugebiet NR.3 liegende frühere Wasserversorg.grundstück, das jetzt bebaubar werden kann, wird anstelle von I = ein Vollgeschoß die dort links und rechts geltende Geschoßzahl II beibehalten und festges. , eine GFZ wird hier mit 0,3 ausgewiesen.

### 4. Verkehrliche Erschließung

Zur Erfüllung der Vorgabe, weiteres Bauland für Einzelhausbebauung zu erschließen, ist eine Planstraße von Westen aus im Abstände einer üblichen Bautiefe in das neue Baugebiet gelegt worden. Sie biegt nach Durchquerung der 35 m tiefen ersten Grundstückszeile so ab, daß sie 40 m Abstand zur Südseite der bebauten Flächen „Im Felde“ einhält. Endpunkt ist zunächst - vor einer künftig freigehaltenen Anbindung an die von Durchgangsverkehr freie Nebenfahrbahn der Hannoverschen Straße (L 190) - ihr Berührungspunkt mit der südlichen Planbegrenzung. Sie bekommt hier einen geräumigen Wendeplatz, der neben dem für Müll-, Möbel-, Öl-Fahrzeuge ausreichenden

18-m-Wendekreis Platz für Baumpflanzung bietet. Diese und weitere Straßenbäume im Zuge der Straße - ggf. zur Verkehrsdämpfung versetzt angeordnet - haben die Aufgabe einer Gliederung des kleinen Baugebietes. Wie die unten einkopierte Skizze darstellt, ist für das spitz nach Osten zu laufende Ende von Flurstück 28/61 eine öffentliche Grünfläche geplant, Zweckbestimmung Kinderspielplatz. Sie wird von dem kurzen 2,5 m breiten Wegestück erschlossen. Eine spätere Parzellierung südöstlich davon ist punktiert angedeutet :



Damit südlich des Anfangsstücks der Planstraße nicht einige Baugrundstücke mit unwirtschaftlicher Tiefe entstehen, ist dort vorgesehen, zwei in zweiter Reihe liegende mit einem nur 4 m breiten und kurzen Weg zu erschließen. Einziger Nachteil wird dabei sein, daß die Hinterlieger ihre Müllbehälter nach vorne zur Einmündung zu bringen haben. Das sollte aber ausgeglichen sein durch die noch etwas größere Wohnruhe am Ende des Weges.

Die verkehrliche Übersicht an der Anschlußstelle der Planstraße sichern zwei je 10/35 m große Sichtdreiecke, in deren im Bauland liegenden Teilflächen nichts höher als 80 cm über Fahrbahnhöhe beider Straßen sein darf.

Öffentliche Parkplätze sind nicht förmlich festgesetzt, abgesehen von der mit diesem Planzeichen angedeuteten Stelle im Inneren der Wendeplatz-Grüninsel. In den übrigen Seitenstreifen können bei Bedarf in geringem Umfang (etwa 1 P zu 3 WE) mit Rasensteinen befestigte Längs-Parkplätze angelegt werden.

Das gilt auch für die Westseite des bestehenden Weges Lange Feldweg.

#### 5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen zur Bestimmung dieser Teilflächen sind so festgesetzt, daß in der Regel je 5,0 m Abstand zu den Straßen, zu Pflanzstreifen und zu Nachbargrundstücken eingehalten werden, die übrigen Flächen aber frei für die individuellen Vorstellungen der Bauherren sind. Gestaltungsvorstellungen sollen mit ihnen nicht verwirklicht werden. Von Wegen wie den kleinen >a< und >b< reichen je 4,0 m aus, für die bebaubare Tiefe südlich „Im Felde“ ist ein Maß von 25,0 m ausgewiesen. Östlich der spitzwinkligen Einmündung von Weg >a< in die Planstraße ist zugunsten der Anlegung einer Müllbehälter-Sammelfläche, die wegen der Nichtbefahrbarkeit dieses wendeplatzlosen Weges durch die Müllwagen nötig wird, ein Baugrenzenabstand von 10,0 m festgesetzt.

Damit das Straßenbild nicht von Nebenanlagen verbaut und optisch eingeengt wird, sind in den vorderen Streifen zwischen Str.begr.linien und vorderen Baugrenzen - den sogenannten „Vorgärten“ - Garagen, Carports und sonstige außerhalb von Baugrenzen sonst zulässige Anlagen ausgeschlossen worden, Zäune ausgenommen.

#### 6. Sonstige Ausweisungen

Als Mindestbreite für Einzelhaus-Grundstücke wird ein Maß von 22,0 m vorgesehen, entsprechend für Doppelhäuser etwas weniger, nämlich 18,0 m. Das soll einem zu dicht mit knappen Abständen wirkenden Aneinander-Reihen der Bauten entgegenwirken. Als Bezugslinie dieser Maße wird die der vorderen Baugrenze bestimmt, um auch an Stellen mit Biegungen der Straße eine relativ gleiche Auswirkung dieser Festsetzung zu bekommen.

Für die Bepflanzungsflächen sind Einzelheiten der Artenwahl und Dichte ausgewiesen, damit die Entstehung düster und landschaftsfremd anzusehender Fichten-Mauern vermieden wird. Ein Anteil von anderen Nadelhölzern in Höhe von höchstens 15 % ist jedoch gestattet, um auch in den Wintermonaten eine gewisse Dichte zu erhalten.

Für die kleine Entsorgungsfläche >Müllsammelplatz< ist die gesetzliche Grundlage angegeben, der Kreis der Beteiligten ist bestimmt und die nötige Größe definiert.

#### E - Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9(6) BauGB wird auf drei Vorschriften mit anderen gesetzlichen Grundlagen hingewiesen :

1. Auf die maximale Bauhöhe von 52 m über NN, das sind wegen der vorliegenden Geländehöhe von rd. 27 m ü.NN also noch rd. 25 m über Grund, infolge der im Nordwestteil erfaßten Schutzzone >Richtfunk<.
2. Auf die besondere Beachtung von Fernmeldekabeln und frühzeitig erforderliche Abstimmung von Tiefbauvorhaben mit den zust. F-Amt.
3. Auf die Meldepflicht bei allen Bodenfunden, vor allem in der Zeit der Erdarbeiten bei Straßen- und Baugrubenherstellung, die archäologische Hinweise ergeben können.
4. Auf die zu beachtende Richtlinie >DVGW-Arbeitsblatt W 405< bei der zu sichernden Löschwasserversorgung.

#### F - Versorgung und Entsorgung

Das neue Baugebiet kann ohne Schwierigkeiten an die Netze und Anlagen der Wasser- und Eltversorgung sowie Abwasser- und Müllbeseitigung angeschlossen werden. Das gilt auch für Telefon. Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken an Ort und Stelle zu versickern, wozu sich der Boden seiner Zusammensetzung nach und in Bezug auf den Grundwasserstand auch eignet. In den Verkehrsflächen sollen sie in den nur bewachsenen Seitengrünstreifen aufgefangen werden.

Für zwei nur über schmalen Weg ohne Wendeplatz erschlossene Grundstücke wird an der Einmündung von Weg Ia ein Müllbehältersammelplatz ausgewiesen. Für den Weg Ib wird das wegen der nur übergangsweise gedachten und nach erfolgter Weiterführung der Straße entfallenden Erschließung nicht für nötig gehalten. Löschwasserversorgung wird ebenfalls gesichert.

#### G - Städtebauliche Werte

1. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 1,9173 ha (100 %)
2. Davon ist Grünfläche (öff. KSpPlatz) 0,0902 ha (4,7 %)
3. Damit ist d. Bruttobaugebiet groß 1,8271 ha (95,3 %)
4. Davon sind öffentliche Straßen u. Wege 0,2880 ha ( 15 %)  
(1.031 m<sup>2</sup> Lange Feldw./ 1.836 m<sup>2</sup> Planstr.)

5. Das Nettobauland beträgt damit 1,5391 ha (80,3%)
6. Die zulässigen Grundflächen betragen einschließlich der bis 50 % zulässigen Überschreitung (für Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO)  $15.391 \times 0,375 = 5.772 \text{ m}^2$  ;
7. Das unversiegelt bleibende Nettobauland ist mithin zusammen mit den rd.  $350 \text{ m}^2$  betrag. unversiegelt bleib. Straßenbegl.-Grünstreifen (ohne Anteil L.Feldweg)  $15.391 \text{ m}^2 + 350 = 9.969 \text{ m}^2$  groß.
8. Die Eingriffsfläche ergibt sich aus dem  $17.005 \text{ m}^2$  großen Flurstück 28/61, wobei die für Ausgleichsmaßnahmen anzusetzende Fläche  $9.969 + 902 ( ) = 10.871 \text{ m}^2$  groß sein wird.

#### H - Kosten der Planerschließung / Finanzierung

Die neu herzustellende Planstraße mit den beiden Planwegen und dem Wendeplatz hat eine Fläche von  $1.836 \text{ m}^2$  ; Bei Ansatz von  $100,- \text{ DM/m}^2$  für Erwerb, Freilegung und erstmalige Herstellung ergeben sich zusammen mit dem gleich hoch anzusetzenden Spielplatz  $(1.836 + 902) \times 100 = 273.800,- \text{ DM}$ . Dazu kommen für 15 nicht zu junge Einzelbäume in Verkehrsflächen  $15 \times 250,- \text{ DM} = 3.750,- \text{ DM}$ , das sind zusammen  $277.550,- \text{ DM}$ . Die Gemeinde trägt davon satzungsgem. 10 %  $27.755,- \text{ DM}$ , die restlichen neunzig Prozent in Höhe von  $249.795,- \text{ DM}$  werden von den Anliegern wieder erhoben.

Der Gemeindeanteil und ggf. vor Umlegung auch die vorzuschießenden 90 % werden rechtzeitig in die jährlichen Haushaltspläne aufgenommen und ihre Finanzierung wird damit gesichert.

#### I - Örtliche Bauvorschrift

Auf Anregung des Amtes für Agrarstruktur als Aufsichtsbehörde der Dorferneuerungsplanung, die für Essel mittelfristig ansteht, sind einige Bestimmungen auf der Grundlage der §§ 56, 91 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Sie haben die Aufgabe, einen groben Rahmen für die beiden wichtigsten Einzelheiten der äußeren Erscheinung künftiger Bauten im Plangebiet NR.3/II zu setzen. Ziel ist die Einordnung dieses den Siedlungsrand hinausverlegenden Baugebietes ins Gesamtbild des Ortes Essel mit seinem noch hohen Anteil hergebrachter Bauformen und Farben. Es sind dies die Dachformen, für die lediglich bei Nebengebäuden flache Ausführung gestattet wird, sowie die Farben

der Dachdeckungen einschließlich ihres Materials. Es werden nämlich die landschaftsüblichen Dachziegel von rot bis braun vorgeschrieben.

Weil gerade diese oberhalb der in eingeschossigen Bereichen weitgehend hinter Bewuchs verschwindenden Erdgeschoßwände liegenden Bauteile in Erscheinung treten, wurde auf noch weitergehende Bestimmungen auch für Wände, Türen, Fenster und bis hinunter zu Zäunen verzichtet.

Ein Hinweis auf die Ordnungswidrigkeiten und damit verbundenen Bußgelder ist zu deren späterer - möglichst unnötiger - Durchsetzung in den Text mit aufzunehmen gewesen.

J - Ergebnis der Verfahren  
Beteiligung / Auslegung

Diese Verfahrensabschnitte sind erstens gleichzeitig vorgenommen worden und zweitens wegen des in Essel dringenden Wohnungsmangels nach den dafür erlassenen Bestimmungen im WobauErlGes. verkürzt angesetzt. Sie haben folgende Anregungen, Bedenken, Hinweise und Forderungen eingebracht :

- a) Anregung, einen Hinweis auf Meldepflicht bei Bodenfundden in den Plan aufzunehmen ;
- b) Anregung auf Festsetzung großkroniger Laubbäume sowie auf Einarbeitung von Gestaltungsbestimmungen ;
- c) Hinweis auf fehlenden Kinderspielplatz ; Forderung nach Anschluß an zentrale Ver- und Entsorgungseinrichtungen, auf örtliche Versickerung von Niederschlagsweasser ; Anregung zur Übernahme von Randbepflanzungen durch die Gemeinde ;  
Hinweis auf Entbehrlichkeit der GFZ bei eingeschossigen Bauten, wenn nicht Dachgeschoß-Geschoßfl. angerechnet werden sollen ; Hinweis auf einzuhaltende Richtlinie DVGW-W405 bei Löschwasserversorgung.

Bis auf die gemeindliche Anlegung der Pflanzstreifen und Ausweisung einer Grünfläche für Kinderspielplatz sind die Äußerungen als zu berücksichtigen beschlossen worden und in Planzeichnung sowie Begründung eingearbeitet.

Im Anzeigeverfahren soll ein Ausnahmeantrag für den Verzicht auf Kinderspielplatz gestellt werden.

Das geschah jedoch erfolglos, vielmehr wurde die Festsetzung eines solchen Spielplatzes - wie inzwischen durch die Gemeinde im östlichen Teil vorgeschlagen - per Maßgabe gefordert. Nach Beitrittsbeschluß zu dieser wurden Planzeichnung und betroffene Begründungs-Passagen dementsprechend überarbeitet.

K - Verfahrensvermerke

a) Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründungs-Entwurf sind im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde E s s e l ausgearbeitet worden von :

**DIPL. ING. K. WLOTZKA**  
**ARCHITEKT / ORTSPLANER**  
**ARCH.-K. NDS. EL NR. 50**  
**TILLYSTRASSE 4 B**  
**3000 HANNOVER 91**  
**TEL 0511 / 42 48 65**

H a n n o v e r , den 12.Mai1992  
Beschl.d. 12.10.92 eingearb. 26.10.92

Für Beitrittsbeschl. überarb. 14.1.1993

b) Der Rat der Gemeinde E s s e l hat in seiner Sitzung am 12.5.1992 den Entwürfen des Planes, der Bauvorschrift und beiden Begründungen zugestimmt und ihre öffentliche Auslegung und Durchführung des Beteiligungsverfahrens beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.06.1992 ortsüblich bekanntgemacht. Planzeichnung und Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 2(3) WoBauErlGesetz vom 01.07. bis zum 24.07.1992 öffentlich ausgelegt.

Schwarmstedt, den 11. Nov. 1992

**G e m e i n d e E s s e l**

( Siegel )

gez. F r i s c h e

Gemeindedirektor

c) Der Rat der Gemeinde E s s e l hat in seiner Sitzung am 12.10.1992 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3(2) BauGB den Bebauungsplan NR.3/II mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den 11. Nov. 1992

**G e m e i n d e E s s e l**

gez. Finke

gez. Frische

Bürgermeister

Gemeindedirektor

( Siegel )

d) Der Rat der Gemeinde E s s e l ist in seiner Sitzung am 08.03.1993 der Maßgabe aus der Verfügung im Anzeigeverfahren, vom 23.Dez.1992 (Az: 61.31-610/274 F-4 A) beigetreten.

Schwarmstedt, den 03.06.1993

**G e m e i n d e E s s e l**



Bürgermeister

Gemeindedirektor