

URSCHRIFT

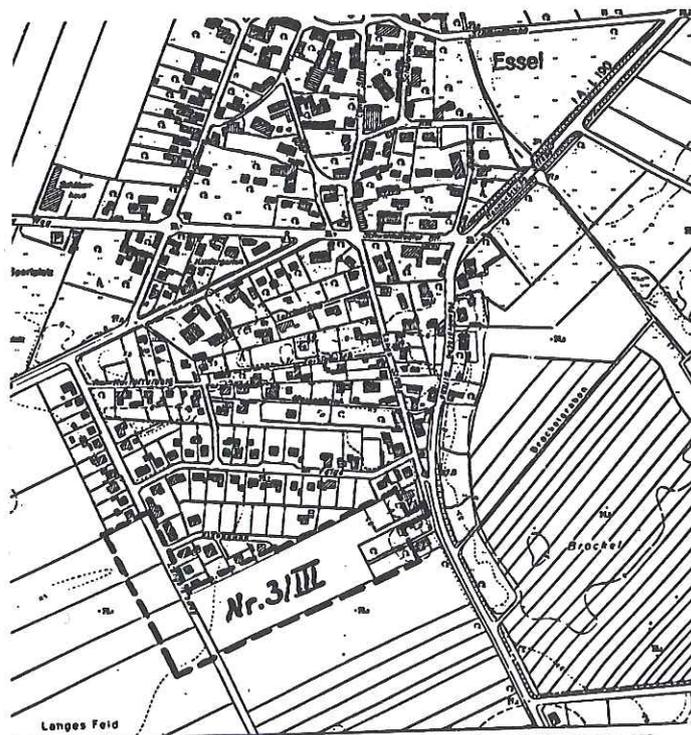
Gemeinde Essel

Mitglied der Samtgemeinde Schwarmstedt

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 3/III "Langes Feld III" von Essel
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung



Kartengrundlage: Verkleinerung 1:10 000 der Deutschen Grundkarte 1:5 000
Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: Katasteramt Fallingb.ostel
As.: 24-512/97

Inhalt:

Begründung
Verfahrensvermerke

Seite 2 bis 15
Seite 16 bis 19

Begründung

zum Bebauungsplan Nr.3/III "Langes Feld III" von Essel

I. Allgemeines

Das Plangebiet liegt im Westen und Süden der Ortschaft Essel, wie im Übersichtsplan (M. 1:10.000) auf Seite 1 ersichtlich. Die Gesamtfläche beträgt ca. 4,18 ha.

Die Grundlage für die Planzeichnung bildet eine vom Katasteramt nach neuestem Stand angefertigte Liegenschaftskarte (M.1:1000).

Dieser Bebauungsplan hat das Ziel, weiteres Bauland in der Gemeinde Essel auszuweisen, indem hiermit das vorhandene Wohngebiet "Langes Feld" erweitert wird, wie im vorliegenden Flächennutzungsplan (2. Teiländerung) vorgesehen.

Die für den Bereich des Bebauungsplanes vorgesehene Fläche ist für diese Erweiterung sehr gut geeignet, da sie nicht im Einwirkungsbereich von Hofstellen liegt und aus landschaftspflegerischer Sicht nicht besonders wertvoll ist. Die Erschließung besteht zum Teil bereits, bzw. können die erforderlichen Erschließungsanlagen sehr wirtschaftlich geschaffen werden. Die zentrale Schmutzwasserkanalisation ist vorhanden. Mit dieser geplanten weiteren Wohnbaufläche kann der Bedarf an Baugrundstücken kurzfristig gedeckt und die entstandene Dorfstruktur von Essel mit der landwirtschaftlichen Bebauung im Norden und den Einfamilienhäusern im Süden weiterentwickelt werden.

Der Rat der Gemeinde Essel beschloß in seiner Sitzung am 17.07.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.3/III "Langes Feld III" von Essel.

II. Natur und Landschaft

Untersuchung des zu erwartenden Eingriffes in Natur und Landschaft gem. § 8 BNatSchG

A. Bestand

Gesamtfläche des Plangebietes: 4,18 ha = 41800 m² (Brutto-Baugebiet)

A.I. Versiegelte Fläche

voh. Straße "Lange Feldweg" = 1080 m²

A.II. Begleitvegetation

voh. Straßenbegleitgrün = 870 m²

A.IV. Grünflächen

Zier-und Nutzgarten der voh. Grundstücke = 5030 m²

A.V. Gehölze

voh. Pflanzstreifen = 1240 m²

A.III. Ermittlung der landwirtschaftlichen Nutzfläche

Brutto- Baugebiet	41800 m ²
abzügl. befestigte Erschließungsfläche	1080 m ²
abzügl. Straßenbegleitgrün	870 m ²
abzügl. Zier- und Nutzgarten vorh. Grundstücke	5030 m ²
abzügl. Pflanzstreifen im Baugebiet Nr.3/II	1240 m ²
Landwirtschaftliche Nutzfläche	33580 m²

B. Zustand gem. Festsetzungen des BebauungsplanesB.I-1. Versiegelte Fläche (Erschließungsfläche)

vorh. Straße "Lange Feldweg" , Verlängerung "Eichenweg", neue Planstraßen = 3980 m²

B.II. Begleitvegetation

vorh. Straßenbegleitgrün und gepl. Straßenbegleitgrün = 1830 m²

B.IV. Gehölze

vorh. Pflanzstreifen und gepl. Pflanzstreifen = 1240 m² + 2580 m² = 3820 m²

Ermittlung des Netto-Baugebietes

Brutto-Baugebiet	41800 m ²
abzügl. befestigte Erschließungsfläche	3980 m ²
abzügl. Straßenbegleitgrün und öffentliche Grünflächen	1830 m ²
abzügl. vorh. Pflanzstreifen	1240 m ²
abzügl. gepl. Pflanzstreifen	2580 m ²
Netto-Baugebiet	32170 m²

B.I-2. Versiegelte Fläche (Gebäudefläche)

Bei einer gepl. GRZ von 0,25 beträgt die Ausnutzung des Netto-Baugebietes :

$$0,25 * 32170 \text{ m}^2 = 8040 \text{ m}^2$$

zuzügl. zul. Überschreitung der Grundfl. gem. § 19 (4) um 50 % = 8040 m² * 0,5 = 4020 m²

gesamte versiegelte Fläche (max.) = 8040 m² + 4020 m² = 12060 m²

B.I. gesamte versiegelte Fläche

Erschließungsfläche + Gebäudefläche = 3980 m² + 12060 m² = 16040 m²

B.III. Grünflächen

Zier- und Nutzgarten der vorh. Grundstücke = Netto-Baugebiet abzügl. Gebäudefläche

$$= 32170 \text{ m}^2 - 12060 \text{ m}^2 = 20110 \text{ m}^2$$

Zur Eingriffsbilanzierung siehe Formblatt auf Seite 4.

Bilanzierungzum Bebauungsplan Nr. 3/III v. Essel Planungsstand 30.06.'98**A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes**

Flächen-Nr.	Code (z. Biotoptypenwert-Liste)	Biotoptyp (z. Biotoptypenwert-Liste)	Fläche (m ²)	Grundwert A (z. Biotoptypenwert-Liste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
I. Versiegelte Fläche	1.1	vord. Straße	1080	0	1		0
II. Begleitvegetation	2.2	Straßenbegleitgrün	870	3	1		2610
III. Landw. Fläche	3.1	Acker	33580	2	1		67160
IV. Grünfl.	4.1	Zier-u. Nutzg.	5030	2	1		10060
V. Gehölze	8.2	vord. Pflanzstr.	1240	8	1		9920
Gesamtflächenwert A: (Summe Sp 8)							89750

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Flächen-Nr.	Code (z. Biotoptypenwert-Liste)	Biotoptyp (z. Biotoptypenwert-Liste)	Fläche (m ²)	Grundwert (z. Biotoptypenwert-Liste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
I. Versiegelte Fläche	1.1	Gebäude u. Straßen	16040	0	1		0
II. Begleitveget.	2.2	Straßenbegleitgrün + öffentl. Grünfl.	1830	3	1		5490
III. Grünfl.	4.1	Zier-u. Nutzg.	20110	2	1		40220
IV. Gehölze	8.2	Baumreihen auf Pflanzstr.	3820	8	1		30560
Gesamtflächenwert B: (Summe Sp 8)							76270

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)

-13480

Aus: "Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" der Landesregierung NRW.

C. Bewertung der Eingriffsbilanzierung

Zusammenstellung der Flächen

Größe des Plangebietes	4,18 ha	100 %
Davon sind :		
Erschließungsflächen (Straßen)	0,398 ha	10 %
Begleitvegetation/ öffentl. Grünflächen	0,183 ha	4 %
Pflanzstreifen	0,382 ha	9 %
max. versiegelte Fläche durch Gebäude	1,206 ha	29 %
private Grünflächen/ Gärten	2,011 ha	48 %

Das Plangebiet war bisher landwirtschaftliche Nutzfläche ohne ökologisch wertvolle Vegetation. Die Nutzung als Wohnbaufläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits vorgesehen.

Dieser Eingriff in Natur und Landschaft erzeugt eine negative Gesamtbilanz von - 13480 (siehe Formblatt Seite 4), wobei zu berücksichtigen ist, daß für die Bilanzierung die maximal zulässige versiegelte Gebäudefläche angesetzt wurde. Es ist davon auszugehen, daß diese Fläche nicht ausgenutzt wird, da die geplanten Grundstücksgrößen ca. 750 bis 1000 m² recht groß bemessen sind.

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird mit Ersatzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen, indem die Anpflanzungen von mindestens zwei mittelgroß werdenden heimischen Laubbäumen je Baugrundstück festgesetzt werden.

Auch sind an den Rändern des Baugebietes jeweils 5,00 m breite Pflanzstreifen ausgewiesen, auf denen eine dichte Bepflanzung von einem Strauch oder Baum je 1 m² vorgeschrieben ist.

Im Verlauf der Planstraße sind Einzelbäume und straßenbegleitendes Grün vorgesehen. Entlang des Lange Feldweges soll die vorhandene Baumreihe durch Zwischenpflanzungen weiterer Bäume ergänzt werden.

Da die in Essel übliche, geringe Bebauungsdichte in diesem Bebauungsplan fortgeführt wird, ist die Beeinträchtigung der Belange des Naturhaushaltes als gering anzusehen, so daß mit den Festsetzungen über die Anpflanzungen die Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege ausreichend berücksichtigt werden.

Wie auch schon in dem vorhergehenden Bebauungsplan Nr. 3/II "Im langen Felde II" ist zur Sicherung des Landschaftsbildes, welches durch die äußere Gestaltung der entstehenden Gebäude geprägt wird, in diesem vorliegenden Plan eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung enthalten.

Diese Bauvorschrift basiert auf dem bestehenden Dorferneuerungsplan, der auch die für die Grundstückseinfriedigungen vorzusehende Zauntypen und Heckenarten enthält.

III. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Art der baulichen Nutzung wird WA (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen, da für WR (reines Wohngebiet) die Störfaktoren an Straßengeräuschen von der L 190 im Osten und der K 105 im Nordwesten sowie der weiterhin landwirtschaftlich genutzten nachbarlichen Flächen dafür zu hoch sind.

Außerdem soll hiermit die Möglichkeit bestehen, der Versorgung des Gebiets dienende Läden und nicht störende Handwerksbetriebe anzusiedeln, welche das Entstehen einer Infrastruktur im Baugebiet fördern und dem Eindruck einer "Schlafstadt" entgegen wirken würden. Jedoch wird die Zulässigkeit von Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,25 festgesetzt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt eins (I), so daß sich die Festsetzung einer Geschosßflächenzahl erübrigt, da der Ausbau von Dachgeschossen möglich sein soll. Eine Begrenzung der Geschosßfläche ergibt sich durch die Eingeschossigkeit nach den Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die Zahl der Wohnungen je Gebäude wird mit max. 2 (2 Wo) festgesetzt. Eine Doppelhaus-hälfte zählt als ein Gebäude.

1.3 Bauweise

Die Bauweise wird als offene Bauweise mit dem Zusatz "nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig" festgelegt, um die bereits vorhandene aufgelockerte Besiedlung beizubehalten.

1.4 Höhenlage der Gebäude

Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens (OK.FF.) wird auf max. 0,75 m, bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, festgelegt. Hiermit wird die Bebauung niedrig gehalten, denn ohne diese Höhenbeschränkung ist bei einer Unterkellerung der Gebäude und Ausnutzung der Bestimmungen der NBauO möglich, die Deckenunterseite des Kellers bis auf max. 1,39 m über Geländeoberfläche zu legen.

Die Traufhöhe der Gebäude (Schnittpunkt äußere Wandfläche und Oberkante Dachhaut) wird auf max. 4,20 m, bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, festgesetzt.

1.5 Verkehrliche Erschließung

Die bereits geplante Weiterführung der durch das Bebauungsplangebiet Nr.3/ II führenden Straße "Eichenweg" in die Planstraße II bindet das Baugebiet an die L 190 an. Hierdurch reduziert sich der Durchgangsverkehr im Dorfbereich.

zu Punkt 1.5:

Die Planstraße I erschließt das Baugebiet vom "Lange Feldweg" her und die Planstraße III (zunächst Sackgasse) ist für eine Weiterführung in ein evtl. einmal anschließendes Baugebiet vorgesehen.

Zur Verkehrsberuhigung ist ein Straßenrondell geplant, in welches alle Straßen des Baugebietes einmünden. Somit wird die Durchfahrtsgeschwindigkeit des Kfz-Verkehrs gegenüber eines geraden Straßenverlaufes reduziert.

An der Einmündung der Planstraße I in den Lange Feldweg ist ein Sichtdreieck vorgesehen, das mit 5,00 m in die Planstraße I und jeweils 70,00 m zu jeder Seite in den Lange Feldweg festgelegt wird. Die Anbindung der Planstraße II führt über eine Zusammenführung mit der Langen Straße an die Hannoversche Straße (L 190). Das Sichtdreieck wird hier mit 5,00 m in den neuen Einmündungsbereich und 70,00 m auf der L 190 in Richtung Hodenhagen (Ortsdurchfahrt, Geschwindigkeit 50 km/h) bzw. mit 10,00 m in den Einmündungsbereich und 110,00 m auf der L190 in Richtung Hannover (Anfahrtsgeschwindigkeit auf Ortseingang: 70 km/h) festgesetzt. Diese Sichtdreiecke sind von jeglichen Sichtbehinderungen von 0,80 m bis 2,50 m Höhe freizuhalten, ausgenommen einzeln stehende Bäume.

Eine öffentliche Parkfläche wird im Bereich der Einmündung des Eichenweges in das neue Baugebiet vorgesehen. Außerdem sind auf den Seitenstreifen der Planstraßen und der Westseite des Lange Feldweges in Richtung des Straßenverlaufes Parkplätze anzulegen (ca. ein Parkplatz für 3 Wohneinheiten). Die Oberflächenbefestigung dieser Parkflächen soll mit Rasenlochsteinen ausgeführt werden, um eine völlige Versiegelung zu vermeiden.

1.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Für die Wohnbauflächen ist zu den weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen hin ein Pflanzstreifen von 5,00 m Breite vorgesehen. Hiermit sollen Ausgleichsmaßnahmen für die Bodenversiegelungen, die durch die geplante Bebauung entstehen, geschaffen werden.

Außerdem werden so die nachbarlichen Belange berücksichtigt.

Die Baugrenzen zu den öffentlichen Straßen und zur Nachbarbebauung hin werden im Abstand von 5,00 m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen zu den Pflanzstreifen liegen an der Westseite des Plangebietes im Abstand von 5,00 m und an der Südseite im Abstand von 2,00 m.

In den vorderen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) und sonstige nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässige Anlagen ausgeschlossen (auch Garagen oder Carports), um das Straßenbild optisch nicht einzuengen.

Bereits bestehende und genehmigte bauliche Anlagen im Bereich der straßenseitigen Baugrenze haben Bestandschutz.

Die im Bebauungsplan Nr.3/ II östlich des Lange Feldweges und am südlichem Rand dieses Plangebietes festgelegten Pflanzstreifen von je 5,00 m Breite werden aufgehoben. Die hier bestehenden Baugrenzen bleiben erhalten. Somit können in diesen nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO zugelassen werden, außer im Bereich zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche (östlich des Lange Feldweges), da diese Anlagen hier ausgeschlossen sind.

1.7 Grundstücksgroßen

Die Mindestbreiten der Grundstücke für Einzelhäuser werden mit 20,00 m und für Doppelhäuser mit 18,00 m festgesetzt. Hieraus ergeben sich Grundstücksgroßen von ca. 1000 m² westlich des Lange Feldweges (Grundstückstiefe = 50,00 m) und ca. 750 bis 1000 m² im übrigen Baugebiet.

Mit diesen für Neubaugebiete recht großen Grundstücken wird die in Essel übliche, geringe Bebauungsdichte weiterhin gewährleistet.

1.8 Ver- und Entsorgung / Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität, Telefon, Erdgas sowie die Entsorgung von Abwasser und Müll ist für das neue Bebauungsplangebiet ohne Schwierigkeiten möglich. Das auf den Baugrundstücken 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.

1.9 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Für die Pflanzstreifen ist die Bepflanzung mit einem Baum oder Strauch je 1 m² vorgesehen, um eine bestimmte Pflanzdichte zu erreichen. Außerdem wird die Bestimmung, außerhalb des Pflanzstreifens mindestens zwei mittelgroß werdende heimische Laubbäume (z.B. Obstbäume) je Baugrundstück anzupflanzen und zu erhalten, Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die nachbarrechtlichen Belange der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind durch die geplanten Pflanzstreifen gewahrt. Das niedersächsische Nachbarrecht (§ 50 NachbRG) wird beachtet.

Für das Anpflanzen der Bäume und Sträucher im Plangebiet sollten standortgerechte heimische Arten nach folgender Liste verwendet werden:

Liste der Pflanzen, die bei Anpflanzungen im Plangebiet verwendet werden sollten:

A. Bäume

<u>deutscher Name</u>	<u>Fachbezeichnung</u>
Feldahorn	acer campestre
Hainbuche	carpinus betulus
Vogelbeere	sorbus aucuparia
Eibe	taxus baccata
heimische Obstbäume	

B. Sträucher

<u>deutscher Name</u>	<u>Fachbezeichnung</u>
Hartriegel	cornus sanguinea
Hasel	corylus avellana
Weißdorn	crataegus monogyna
Liguster	ligustrum vulgare
Schwarzer Holunder	sambucus nigra

Zu Punkt 1.9 Fortsetzung Pflanzliste:

zu B. : Sträucher

<u>deutscher Name</u>	<u>Fachbezeichnung</u>
Pfaffenhütchen	euonymus europaea
Wilde Brombeere	rubus fruticosus
Schlehe	prunus spinosa
Salweide	salix caprea

Die Pflanzdichte ist in den Flächen der Pflanzstreifen mit einem Baum oder Strauch je 1 m² bereits festgesetzt.

Außerdem ist außerhalb der Pflanzstreifen je Baugrundstück das Anpflanzen und dauerhafte Erhalten von zwei mittelgroß werdenden heimischen Laubbäumen (z.B. Obstbäumen) festgesetzt. (Siehe unter Pkt. 2 der textlichen Festsetzungen im B-Plan).

2.0 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Wie bereits im vorherigen Baugebiet wird für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3/III auf Grundlage der §§ 56 (1), 97(1) und 98 NBauO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung erlassen. Hiermit wird die städtebauliche Absicht verwirklicht, die vorhandene Dorfstruktur zu erhalten und ein harmonisch aufeinander abgestimmtes Farbbild zu erhalten.

Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten nach § 91 (3) NBauO und das damit verbundene Bußgeld nach § 91 (5) NBauO wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.1 Dächer

Die zulässige Dachneigung der Gebäude wird mit 30° bis 48° festgesetzt.

Für die Dachflächen sind Ziegel oder Betondachsteine in den Farben rot oder rotbraun zu verwenden. Eine Ausnahme von dieser Vorschrift wird nur für den Aufbau von Sonnenkollektoren vorgesehen.

Flachdächer sind nur für Nebengebäude zugelassen.

Dachgauben sind nur bis zu einer Länge von max. 50% der Trauflänge des Gebäudes und im Abstand von mindestens 1,50 m zum Ortgang zulässig. Bei mehreren Dachgauben darf deren Gesamtlänge ebenfalls 50 % der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten.

Schleppgauben sind zulässig.

2.2 Fassaden

Die Außenwände der Gebäude sind in Verblendmauerwerk oder ausgemauertem Holzfachwerk auszuführen.

Ausnahmsweise können Giebdreiecke in Holz- oder Schieferverschalung ausgeführt werden.

Die Außenflächen von Dachgauben können ebenfalls in Holz- oder Schieferverschalung ausgeführt werden.

Carports und Nebengebäude, die in den Abstandsflächen zulässig sind, können auch in Holzbauweise errichtet werden.

Das Aufstellen von Fertigaragen und vorgenannten Nebengebäuden mit Außenflächen aus Metall oder Beton ist nicht zulässig.

2.3 Grundstückseinfriedigung

Die Einfriedigung der Grundstücke darf straßenseitig nur durch Holzzäune oder Hecken erfolgen, welche die Höhe von 80 cm nicht überschreiten dürfen. Geschlossene Mauern sind als Einfriedigungen nicht zulässig.

2.4 Dachantennen

Pro Gebäude darf außen sichtbar nur jeweils eine terrestrische und eine SAT-Antenne angebracht werden.

3.0 Hinweise

Ein Kinderspielplatz ist bereits im nachbarlichen Baugebiet "Im langen Felde II" vorhanden und somit im Plangebiet Nr.3/ III "Langes Feld III" nicht erforderlich.

4.0 Nachrichtliche Übernahmen

4.1 Bodenfunde

Gem. § 9 (6) BBauG wird in den Bebauungsplan aufgenommen: Bodenfunde aller Art unterliegen der Meldepflicht. Auf NDSchG § 6 "Erhaltungspflicht", § 13 "Erdarbeiten und § 14 "Bodenfunde" wird besonders hingewiesen.

4.2 Richtfunkstrecke 244 der TELEKOM

Im Bereich dieser Richtfunkstrecke, die den nord- östlichen Teilbereich des Plangebietes streift, ist eine Höhenbeschränkung von 25 m über Gelände zu beachten. Da die geplante Bebauung weit unter dieser Höhe bleibt, sind hierdurch keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

5.0 Ergebnis der öffentlichen Auslegung im frühzeitigen Beteiligungsverfahren (2. Entwurf)

5.1 Keine Anregungen und Bedenken kamen von folgenden Trägern öffentlicher Belange: Katasteramt Fallingbostel, Amt für Agrarstruktur, "HASTRA" und "Landesgas".

5.2 Die Firma Landesgas möchte in den Bebauungsplan aufgenommen haben, daß die geplanten Gebäude mit Erdgas versorgt werden können. Dieses ist in der vorliegenden Entwurfsfassung berücksichtigt worden.

5.3 Der Kreisbeauftragte für archäologische Denkmalpflege möchte folgende nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen haben: "Bodenfunde aller Art unterliegen der Meldepflicht". Dieser Hinweis ist in die vorliegende Entwurfsfassung eingearbeitet worden.

5.4 Die Landwirtschaftskammer hat ebenfalls keine Bedenken geäußert, allerdings wird darauf hingewiesen, die Abstände zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen nach § 50 Nieders. Nachbarrecht zu beachten. Dieser Hinweis wurde unter Punkt 1.9 der planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.

5.5 Die Polizeiinspektion Soltau-Fallingbommel hat keine Bedenken und Anregungen, jedoch kommen von hier einige Vorschläge für den Straßenausbau.

5.6 Der Landkreis Soltau-Fallingbommel weist darauf hin, daß die Bezeichnung des Bebauungsplanes durch den Hinweis "mit örtlicher Bauvorschrift" ergänzt werden muß.

Die Kennzeichnung des Schutzbereiches der Richtfunkstrecke sollte durch ein anderes Planzeichen erfolgen, evtl. kann auch ganz darauf verzichtet werden.

Die Sichtdreiecke müssen noch vermaßt werden. Die textliche Festsetzung unter Nr.2 ist bezügl. der Bepflanzung außerhalb des Pflanzstreifens zu überarbeiten.

Der Begriff "Traufhöhe" ist im B-Plan genauer zu bestimmen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 8a BNatG noch zu bilanzieren.

Der Planbereich sollte nach Osten erweitert werden, um die dortigen Grundstücke einzu beziehen.

Die Trassenführung der Erschließungsstraße läßt ein Befahren mit Müllsammelfahrzeugen nicht zu.

Im Einmündungsbereich zur L 190 ist durch das zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen über Maßnahmen zur Verkehrssicherheit nachzudenken.

Auf das Sicherstellen der Zuwegung für Rettungs- und Brandbekämpfungsfahrzeuge ist zu achten. Ebenso ist die Löschwasserversorgung zu sichern.

Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist dem Beauftragten für die Bodendenkmalpflege rechtzeitig mitzuteilen, da in dem Planbereich archäologische Funde vermutet werden.

Die o.g. Hinweise und Anregungen wurden in die vorliegende Entwurfsfassung eingearbeitet bzw. werden sie berücksichtigt.

5.7 Die Anlieger des Eichenweges beschwerten sich über die geplante Weiterführung des Eichenweges in das neue Plangebiet. Dieser Beschwerde wird von der Gemeinde nicht stattgegeben, da diese Weiterführung im vorhergehenden Bebauungsplan Nr. 3/ II bereits vorgesehen war.

5.8 Ein Anwohner des Eichenweges regt an, den bestehenden Pflanzstreifen am südlichen Rand des B-Plangebietes entfallen zu lassen, um die Möglichkeit zu eröffnen, hier Nebenanlagen errichten zu können. Der ursprünglich durch den Pflanzstreifen gewünschte Abstand zur landwirtschaftlichen Nutzfläche ist durch die Aufstellung des neuen B-Planes Nr. 3/ III nicht mehr relevant. Außerdem wird wieder ein Pflanzstreifen am südlichen Rand des Plangebietes festgesetzt. Diese Anregung wird in die vorliegende Entwurfsfassung eingearbeitet.

5.9 Die Eigentümer des Flurstücks 29/3 der Flur 10 beantragen, nicht in das geplante Baugebiet aufgenommen zu werden, um die Erschließungskosten nicht übernehmen zu müssen.

5.10 Die Entwurfsverfasserin teilt folgende Bedenken zu dem Entwurf mit:

Durch die "Zickzackführung" der Erschließungsstraße werden die Grundstückszuschnitte in der Nord-Südausrichtung sehr ungünstig, denn durch die festgesetzten Baugrenzen würden hierdurch ausgesprochen kleine Baufenster entstehen. Die Ausnutzung der Baugrundstücke ist in der hier vorgesehenen Form zusätzlich noch eingeschränkt dadurch, daß die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports im Bereich der straßenseitigen Baugrenze ausgeschlossen ist. Die große Anzahl an Eckgrundstücken ist für Grundstücksinteressenten nicht attraktiv.

Der Verwaltungsausschuß hat am 16.06.1998 hierzu folgendes beschlossen:

Der Anregung des LK Soltau-Fallingbostel bezügl. der Ausweitung des Baugebietes in östlicher Richtung wird nachgegeben, indem der Planbereich bis an die bebauten Flächen der Grundstücke "Im Winkel 1 bis 3" nach Osten ausgedehnt wird (in Höhe der Ostgrenze des Flurstücks 29/3). Die bereits bebauten Grundstücksteile werden nicht erfaßt.

Zu Punkt 5.9: Durch die geänderte Straßenführung werden die Flurstücke 29/3 und 29/5 nicht von der Baugebieterschließung erfaßt. In den Planbereich werden sie jedoch aufgenommen, um eine einheitliche Rechtsgrundlage zu schaffen.

Zu Punkt 5.10: Der Schnittpunkt der Planstraßen wird als Rondell mit möglicher Platzgestaltung ausgebildet. Auf weitere verkehrsberuhigende Trassenverschenkungen wird im B-Plan verzichtet.

6.0 Ergebnis der öffentlichen Auslegung (3. Entwurf)

6.1 Keine Anregungen und Bedenken kamen von folgenden Trägern öffentlicher Belange: Katasteramt Fallingbostel und Landwirtschaftskammer Hannover.

6.2 Keine Stellungnahmen kamen von folgenden Trägern öffentlicher Belange:

Bezirksregierung Lüneburg, Bezirksregierung Lüneburg (Außenstelle Verden : Wasserwirtschaft, Wasserrecht), HASTRA, Kreisbeauftragter für archäologische Bodendenkmalpflege, Polizeiinspektion Soltau-Fallingbostel- Sachgebiet Verkehr, Samtgemeinde Schwarmstedt, Wasserversorgungsverband Landkreis Fallingbostel

6.3 Landkreis Soltau- Fallingbostel

Nachstehend wird der Text der Stellungnahme wiedergegeben:

1) *Die festgesetzten Pflanzstreifen im rechtswirksamen B-Plan Nr. 3/ II "Im langen Felde" sind nach Aussagen der Begründung S. 2, letzter Absatz, zum B-Plan Nr. 3/ II Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft im B-Plan Nr. 3/ II. Bei der geplanten Aufhebung der Pflanzstreifen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 sind zusätzliche Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen im B-Plan Nr. 3/ III "Langes Feld" erforderlich. Auf § 8 a BNatG weise ich hin.*

2) *Die Präambel ist entsprechend meiner Stellungnahme vom 11.05.1998 (Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB um die §§ 56, 97 und 98 NBauO zu ergänzen.*

3) *Der Ausbau der Planstraßen I und II sollte mit der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Soltau- Fallingbostel abgestimmt werden.*

Zu 6.3 :Stellungnahme des Landkreises Soltau- Fallingbistel

- 4) Die Anwohner der Planstraße III (Sackgasse) sind zu verpflichten, ihre Abfälle bzw. Abfallsammelbehälter an der Einmündung der Planstraße III in den Kreisel zur Abholung bereitzustellen.
- 5) Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist flächenhaft auf den Grundstücken zu versickern bzw. kann über eine Schacht- oder Rigolenversickerung entsorgt werden.
- 6) Das anfallende Oberflächenwasser auf öffentlichen Verkehrsflächen und befestigten Grundstückszufahrten ist nach Möglichkeit über die belebte Bodenzone flächenhaft bzw. über Mulden im Straßenseitenraum bzw. auf den Wohngrundstücken zur Versickerung zu bringen. Die notwendige hydraulische Bemessung der Versickerungsanlagen hat gemäß ATV Arbeitsblatt A 138 zu erfolgen. Die Mulden sind nach Profilierung mit einer 30 cm dicken Oberbodenschicht ($K_f > 10 > 10^{-3} \text{ m/ Sek.}$) anzudecken.
- 7) Gemäß Ziff. 2 der textlichen Festsetzungen zum B-Plan ist ein Gestaltungsvorschlag zur Siedlungsrandbepflanzung auszuarbeiten, in dem Pflanzenarten, - anzahl, - grÖße, anordnung, sowie - dichte differenzierter dargestellt und beschrieben werden.
- 8) Die landschaftliche Eingrünung, die im Rahmen der Dorferneuerung Essel hoch einzustufen ist, sollte von der Gemeinde in Vorleistung durchgeführt werden.

Die unter Punkt 1 der o.g. Stellungnahme des Landkreises Soltau- Fallingbistel geforderten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden in der Begründung zum B-Plan Nr. 3/ III unter Punkt II "Natur und Landschaft" - Eingriffsbilanzierung - bereits berücksichtigt.

Der Hinweis zu Punkt 2 wird übernommen.

Die Anregung zu Punkt 3 wird von der Gemeinde beachtet.

Die Anregung zu Punkt 4 wird nicht übernommen, da der geplante Kreisel als Treffpunkt/ Dorfplatz vorgesehen ist und auf keinen Fall ein Müllsammelplatz werden soll. Der Grundstückseigentümer des betreffenden Grundstücks wird verpflichtet, den auf seinem Grundstück anfallenden Abfall an die Planstraße II zu bringen.

Der Hinweis zu Punkt 5 wird beachtet, indem eine entsprechende Festsetzung in die Bauvorschrift aufgenommen wird.

Der Hinweis zu Punkt 6 wird von der Gemeinde bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Die Anregung zu Punkt 7 wird unter Punkt 1.9 der Begründung ("Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern") eingearbeitet.

Die Anregung zu Punkt 8 wird von der Gemeinde im Rahmen der Baulandabwicklung geregelt.

6.4 Das Ing.-Büro Heidt & Peters GmbH rät bei dem geplanten Straßenkreisel zu einer Verkleinerung des Innenkreises, da die vorliegende Durchfahrtsbreite von 5,00 m für Großfahrzeuge zu gering ist und im Außenbereich ein Mindest-Überhangstreifen von 1,0 m einzuhalten ist. Es wird vorgeschlagen, den Innendurchmesser des Kreisels auf 16,0 m zu verkleinern, um die Gefahr der Innenbelastung herabzusetzen. Dafür sollte außen ein 1,5 m breiter Sicherheitsstreifen (kein Hochbord) angelegt werden (Durchlaßbreite 5,5 m). Die Entwässerung der Kreisfläche kann oberflächlich im Innenraum erfolgen.

Diese Bedenken werden berücksichtigt. Der Durchmesser des Innenkreises wird auf 16,0 m festgesetzt.

6.5 Die Firma Landesgas hat keine Einwände. Es wird um eine Benachrichtigung über die Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes gebeten. Der geplante Beginn der Erschließungsarbeiten soll mitgeteilt werden, um die Arbeiten rechtzeitig einplanen zu können.

Diese Anregungen werden berücksichtigt.

6.6 Das Amt für Agrarstruktur Verden gibt zu bedenken, daß die Vorgaben der örtlichen Bauvorschrift nur unzureichend die Gestaltungsleitziele des Dorferneuerungsplanes aufgreifen. Die Farben für das Verblendmauerwerk sollten genauer definiert werden, d.h., weißes oder gelbes Verblendmauerwerk sollte nicht zugelassen werden. Die Verschalung von Giebeldreiecken in Holz oder Schiefer entspricht den Leitzielen des Dorferneuerungsplanes, ebenso wie Gebäude mit Außenputz. Für die straßenseitige Grundstückseinfriedung sollte Holzzäunen mit senkrechter Lattung den Vorzug gegeben werden.

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Essel hat in seiner Sitzung am 28.09.1998 die eingegangenen Anregungen und Bedenken geprüft und darüber beraten. Dem Rat der Gemeinde Essel wird danach folgendes für den Satzungsbeschluß vorgeschlagen:

Dem Vorschlag zur Festlegung einer Farbgebung für das Verblendmauerwerk der Außenwände ist nicht zu folgen. Gebäude mit Außenputz werden nicht zugelassen. Die Definition unter Pkt. 2.2 der Begründung bleibt in diesem Punkt bestehen.

Die Zulässigkeit der Verschalung von Giebeldreiecken ist bereits unter Punkt 2.2 vorgesehen. Hier wird dem Vorschlag der Planerin gefolgt, den Prozentsatz von 20% als Begrenzung der zu verschalenden Fläche zu streichen, da sich dieser in der Praxis als zu gering herausstellen wird. Mit der Definition "Giebeldreieck" ist die Flächenbegrenzung hinreichend festgelegt.

Die Festsetzung über die Dachneigung von Erkervorbauten (unter Punkt 2.1 der Begründung) soll entfallen.

Die Festsetzungen über die Grundstückseinfriedungen (Punkt 2.3 der Begründung) bleiben unverändert bestehen.

7.0 Beratungen zum Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Essel hat in seiner Sitzung am 7.10.1998 die eingegangenen Anregungen und Bedenken geprüft.

Folgende Festsetzung ist danach noch zusätzlich in den Bebauungsplan aufzunehmen : "Pro Gebäude darf außen sichtbar nur jeweils eine terristische und eine SAT-Antenne angebracht werden."

Außerdem wird die Festsetzung über die Grundstückseinfriedigungen wie folgt geändert, indem eine Höhenbeschränkung festgesetzt wird: " Die Einfriedungen der Grundstücke darf straßenseitig nur durch Holzzäune oder Hecken erfolgen, welche die Höhe von 80 cm nicht überschreiten dürfen. Geschlossene Mauern als Grundstückseinfriedigungen sind nicht zulässig."

Die Bedenken des Büros Heidt & Peters GmbH bezügl. des Innenkreisdurchmessers des Straßenkreisels werden berücksichtigt. Dieser Durchmesser wird, wie vorgeschlagen, auf 16 m reduziert.

Die Anregungen des Amtes für Agrarstruktur Verden werden in Bezug auf die Gestaltung von Giebeldreiecken übernommen.

Der Rat der Gemeinde Essel hat in seiner Sitzung am 7.10.1998 den Bebauungsplan Nr. 3 / III "Langes Feld III" von Essel und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung sowie die Begründung dazu mit den o.g. Änderungen und Ergänzungen beschlossen.

8.0 Kosten der Erschließung/ Finanzierung

Zur Durchführung des Bebauungsplanes muß die Gemeinde die geplanten öffentlichen Straßen mit den Entwässerungsanlagen und dem Straßenbegleitgrün sowie die öffentlichen Grünflächen und den vorgesehenen Pkw-Parkplatz herstellen. Außerdem ist die Verlängerung der Planstraße I mit dem Anschluß an die L 190 erforderlich.

Bei den von der Gemeinde verfügbaren Flächen werden die Kosten werden durch Ablösebeiträge gedeckt. Diese Beiträge werden von der Gemeinde beim Verkauf der Baugrundstücke mit den Erwerbern vereinbart, indem diese im Rahmen der Beitragssatzungen der Gemeinde umgelegt werden.

Für die Baugrundstücke auf den Flächen, die in Privatbesitz sind, wird die Gemeinde von den Grundstückseigentümern Erschließungsbeiträge erheben.

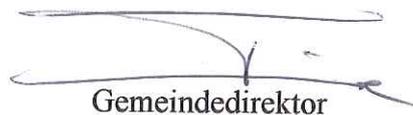
Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Essel hat in seiner Sitzung am 17.07.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/III "Langes Feld III" von Essel beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde gem. § 2 Abs.1 BauGB am 04.04.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Schwarmstedt, den 07. DEZ 98


Gemeindedirektor

2. Planunterlage

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte Flur 10 (Gemeinde und Gemarkung Essel), M. 1:1000, Stand: 16.07.1997
Az: L4-512/97 vom 10.10.1997

Erlaubnisvermerk:

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 NVerKatG vom 02. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187), dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.07.1997). 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.

Fallingbostel, den **03. Dez. 1998**

Katasteramt Fallingbostel

In Vertretung:



Elbers Verm. Oberrat

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.3/III mit örtlicher Bauvorschrift und der zugehörigen Begründung wurde im Auftrag der Gemeinde Essel ausgearbeitet von:

Evelyn Helmers Dipl.-Ing. Architektin
Mitglied AK Nieders. EL-Nr.: 10707
Poststraße Nr. 6 29690 Lindwedel
Tel:05073/92090 Fax:05073/92091



Lindwedel, den 03.12.1997

überarbeitet (2. Entwurf): Lindwedel, den 17.03.1998

überarbeitet (3. Entwurf): Lindwedel, den 30.06.1998

geändert: Lindwedel, den 14.10.1998



4. Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr.3/ III "Langes Feld III" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung sowie der Begründung wurde vom 14.04.1998 bis 05.05.1998 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.03.1998 beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Schwarmstedt, den 07. DEZ. 98



Gemeindedirektor

5. Prüfung der eingegangenen Bedenken und Anregungen im frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Essel hat in seiner Sitzung am 16.06.1998 die zum Entwurf des Bebauungsplanes eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft und für den hiernach überarbeiteten Entwurf des B-Planes Nr.3/III mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung mit zugehöriger Begründung die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Schwarmstedt, den 07. DEZ. 98



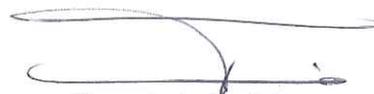
Gemeindedirektor

6. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Essel hat in seiner Sitzung am 16.06.1998 dem Entwurf des Planes, der Bauvorschrift sowie der zugehörigen Begründung zugestimmt und hierfür die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.07.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Planzeichnung, der Bauvorschrift sowie der zugehörigen Begründung haben vom 13.07.1998 bis einschließlich 14.08.1998 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Schwarmstedt, den 07. DEZ. 98

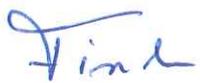


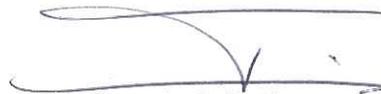
Gemeindedirektor

7. Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Essel hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 7.10.1998 den Bebauungsplan Nr.3/III und die örtliche Bauvorschrift gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den 07. DEZ. 98


Bürgermeister


Gemeindedirektor



8. Vermerk der Aufsichtsbehörde im Anzeigeverfahren

9. Inkrafttreten

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr.3/III "Langes Feld III" von Essel ist gemäß § 12 BauGB am 03.11.1998 in der "Walsroder Zeitung" bekanntgemacht und somit rechtsverbindlich geworden.

Schwarmstedt, den 07. DEZ. 98


Gemeindedirektor

10. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 3/III ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen nicht geltend gemacht worden.

Schwarmstedt, den 17. 11. 00



Gemeindedirektor

11. Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 3/III sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Schwarmstedt, den 18. APR. 2011



Gemeindedirektor