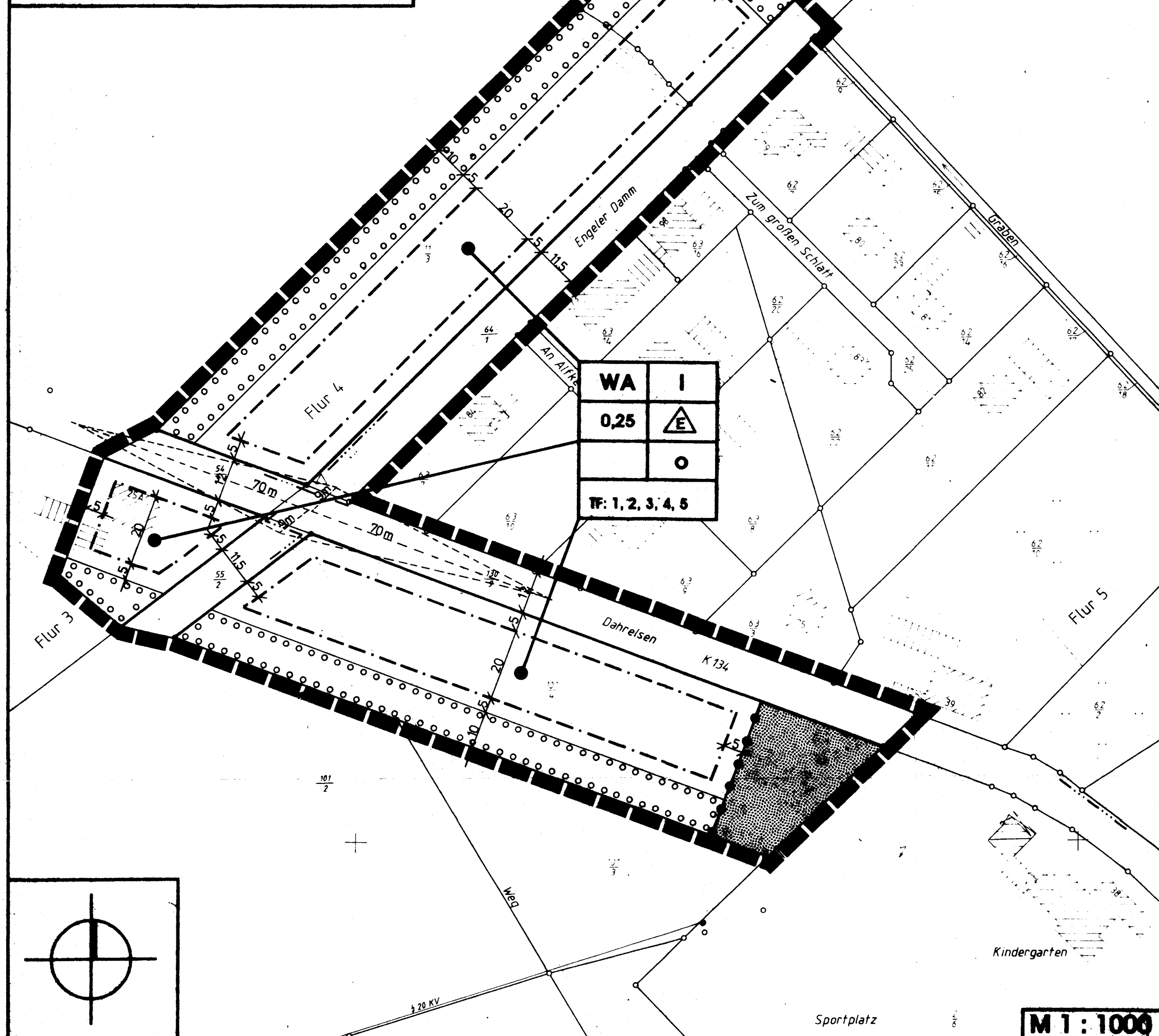


GEMEINDE ENGELN
BEBAUUNGSPLAN NR. 90/3
„HINTER DEM SPORTPLATZ“
MIT
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
ÜBER DIE GESTALTUNG
(GEMÄß §§ 56, 97 UND 98 NBauO)



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

2. Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,25 Grundflächenzahl, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baugrenzen

offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Spielfläche / Schutzgrün

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
siehe textliche Festsetzung Nr. 5

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

TF siehe textliche Festsetzung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Sichtdreiecke
siehe textliche Festsetzung Nr. 4

Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese zu melden (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.5.1978).

Es gilt die BauNVO 1990.

Textliche Festsetzungen

- Allgemeines Wohngebiet**
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO zulässig.
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
- Grundflächenzahl**
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauNVO nicht überschritten werden.
- Brennstoffe**
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB fossile Brennstoffe (wie z.B. Kohle und Heizöl) als Hauptbrennstoffe unzulässig.
- Sichtdreiecke**
Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Nutzung unzulässig, die die Sicht oberhalb einer 0,80 m über beiden Fahrbahnkanten verlaufenden Ebene versperrt.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zu 80 % mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (keine Bodendecker) zu bepflanzen. Die verbleibenden Restflächen sind gehölzfrei zu halten.
Es sind nur die Arten gemäß der nachfolgenden Liste zulässig.
5.2 Im Allgemeinen Wohngebiet ist auf den Baugrundstücken pro angefangener 400 m² Baugrundstückfläche ein heimischer, standortgerechter mittelgroßer Baum mit einem Umfang von 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den zu pflanzenden Bäumen ist mindestens 1 Baum zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie anzupflanzen.
Es sind nur die Arten gemäß der nachfolgenden Liste zulässig.
Gehölzliste zur textlichen Festsetzung Nr. 5:

Bäume	- Acer platanoides	Schwarzerle	- Alnus glutinosa
Bergahorn	- Sorbus aucuparia	Liguster	- Tilia cordata
Eberesche	- Taxus baccata	Platanen	- Acer platanoides
Elbe	- Fraxinus excelsior	Spitzahorn	- Quercus robur
Esche	- Acer campestre	Stieleiche	- Prunus padus
Feldahorn	- Carpinus betulus	Traubeneiche	- Prunus avium
Hainbuche	- Aesculus hippocastanum	Vogelkirsche	- Pinus sylvestris
Kastanie	- Larix decidua	Waldkiefer	- Malus sylvestris
Lärche	- Fagus sylvatica	Wildapfel	- Pyrus communis
Robuche	- Salix caprea	Wildbirne	- Tilia platyphyllos
Salweide	- Betula pendula	Winterlinde	- Populus tremula
Sandbirke		Zitterpappel	

Sträucher	- Genista pillosa	Kreuzdorn	- Rhamnus catharticus
Behaarter Ginster	- Berberis vulgaris	Liguster	- Ligustrum vulgare
Berberis	- Cyllus scoparius	Ohrweide	- Salix aurita
Besenginster	- Calluna vulgaris	Platanen	- Euonymus europaeus
Besenheide	- Rubus fruticosus	Purpurweide	- Salix purpurea
Brombeere	- Hedera helix	Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Efeu	- Crataegus monogyna	Schlehe	- Prunus spinosa
Eingriffeliger Weißdorn	- Fraxinus alnus	Schneeball	- Viburnum opulus
Faulbaum	- Syringa vulgaris	Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Flieder	- Salix cinerea	Stachelbeere	- Ribes uva-ursi
Grauweide	- Corylus avellana	Stechpalm	- Ilex aquifolium
Haselnuß	- Rubus idaeus	Traubenholunder	- Sambucus racemosa
Himbeere	- Rosa canina	Waldgeißblatt	- Lonicera periclymenum
Hunderose	- Vinca minor	Weinrose	- Rosa rubiginosa
Innengrün	- Salix viminalis	Zweigflügeliger Weißdorn	- Crataegus laevigata
Kornelkirsche	- Cornus mas		

Hecken	- carpinus betulus	Rotbuche	- Fagus sylvatica
Hainbuche	- Ligustrum vulgare	Weißdorn	- Crataegus spec.
Liguster			

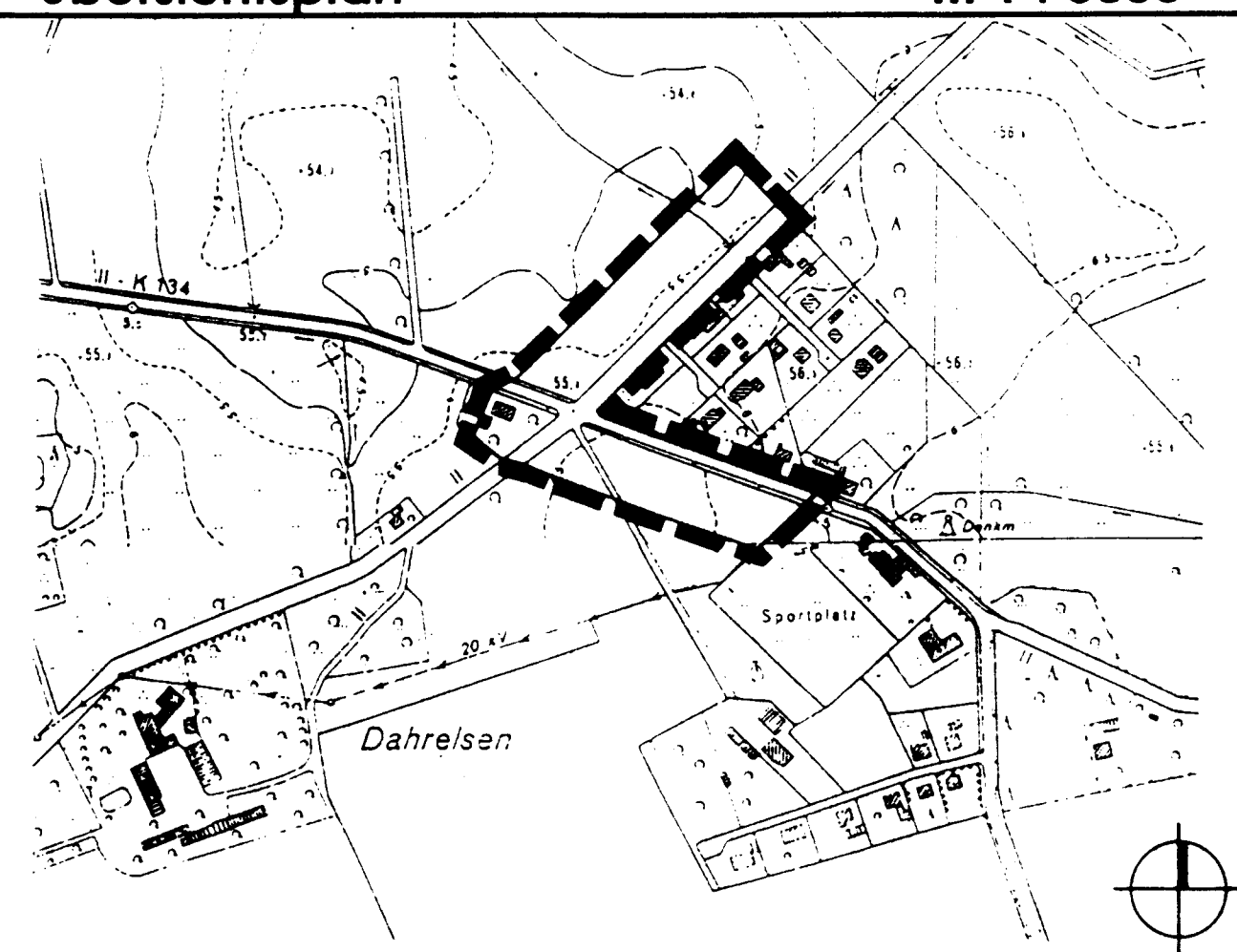
Obstbäume		Winterambur	
Baumapfel		Gelber Butterbirne	
Blaugrün		Gute Luise	
Boskop		Köttliche von Chamaux	
Danziger Kantapfel		Neue Poireau	
Dülmener Rosenapfel		Büttner Rote Knorpelkirsche	
Goldparmäne		Donnissens Gelbe Knorpelkirsche	
Graham Jubiläumapfel		Große Prinzessin	
Gravensteiner		Große Schwarze Knorpelkirsche	
Jakob Lebel		Hedelfinger Riesenkirsche	
Kaiser Wilhelm		Kassins Frühe	
Landsberger Renette		Graf Althaus Renekode	
Ontario		Große Grüne Renekode	
Prinzenapfel		Ontario-Pfäume	
Schöner von Nordhausen		Oullins Renekode	
Winterlockenapfel			

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß §§ 56, 97 UND 98 NBauO

- Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 90/3 „Hinter dem Sportplatz“ der Gemeinde Engeln.
- Dachausbildung**
Zulässig sind nur Sattel-, Wal- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 50°. Die Giebel sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden.
Ausnahmen:
a) Gauben sind nur bis zu einer maximalen Breite von 4,00 m (Traufbreite) und einer Neigung des Gaubendaches von mindestens 15° zulässig.
b) Bei Garagen gemäß § 12 BauNVO und Gebäuden als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch Flachdächer oder geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 30° zulässig.
- Dachkarben**
Für die Eindeckung der geneigten Dächer, mit Ausnahme von Wintergärten, sind nur Tonziegel oder Beton-Dachsteine in roten Farbtönen zulässig. Als Grundlage für die zulässigen Dachfarbtöne gelten die RAL-Farbwerte:
2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013 und 3016.
- Einfriedungen**
Als Grundstückseinfriedungen sind nur lebende Hecken und Kombinationen aus lebender Hecke und in der Hecke liegendem Zaun bis zu einer Höhe von 1,20 m über Oberkante der an Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße zulässig. Innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke (s. textl. Festsetzung Nr. 4) ist nur eine Höhe von max. 0,80 m zulässig.
- Sockelhöhe**
Die Sockelhöhe darf höchstens 60 cm betragen (Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Fahrbahnmitte, oberer Bezugspunkt die Oberkante des Erdgeschoßbodens (ohne Bodenbeläge)).

Übersichtsplan

M 1 : 5000



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 (BauGB 1986), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung in der Fassung vom 06.06.1988 (Nds. GVB. 1988) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i.d.F. vom 22.06.1982 (Nds. GVB. 1982) hat der Rat der Gemeinde Engeln diesen Bebauungsplan Nr. 90/3, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden öffentlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Engeln, den 18.12.1995

Ratsvorsitzender: Gemeindevorstand:

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Engeln hat in seiner Sitzung am 14.03.94, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90/3 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 12 Abs. 1 BauGB am 13.03.94 öffentlich bekanntgemacht.

Gemeindevorstand:

Vervielfältigungsvermerk:

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur 3,4,5,6 Maßstab 1 : 1000, RFK 9551 B, 9552 C.D (B-Plan VI 1005/94). Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 NDS Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985, NDS GVB. S. 187). Dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters, der die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach dem Stand vom 28.7.94 zeigt. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch unverändert. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Engeln, den 14.12.1995
Im Auftrage
Kartograf:

Entwurf und Verfahrensberatung:
Bremen, den 19. Mai 1994

Geodät:
Projektleitung: Dipl.-Ing. Uwe von Hofen
Technische Mitarbeit:

Der Rat der Gemeinde Engeln hat in seiner Sitzung am 14.03.94, dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.03.95 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 13.03.95 bis 17.04.95 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Engeln, den 13.03.1995
Gemeindevorstand:

Der Rat der Gemeinde Engeln hat in seiner Sitzung am 13.03.95, dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde Gelegenheit zur Stellungnahme vom 13.03.95 bis zum 17.04.95 gegeben.

Gemeindevorstand:

Der Rat der Gemeinde Engeln hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.03.95 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Engeln, den 13.03.1995
Ratsvorsitzender: Gemeindevorstand:

Im Anzeigungsverfahren gemäß § 11 Abs. 3 BauGB habe ich mit Verfügung vom 13.03.95, unter Erteilung von Aufträgen/Maßnahmen keine Verletzung, der Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Engeln, den 13.03.1995
Gemeindevorstand:

Der Rat der Gemeinde Engeln ist den in der Verfügung vom 13.03.95 (Az.) aufgeführten Auflagen/Maßnahmen in seiner Sitzung am 13.03.95, beigefolgt. Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben vom 13.03.95 bis 17.04.95 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.03.95 öffentlich bekanntgemacht.
Engeln, den 13.03.1995
Gemeindevorstand:

Die Durchführung des Anzeigungsverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am 13.03.95, im Amtsblatt (i.d. Reg.-Bez.) bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 13.03.95, rechtsverbindlich geworden.

Engeln, den 13.03.1995
Gemeindevorstand:

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Engeln, den 13.03.1997
Gemeindevorstand:

Innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Engeln, den 14.12.2003
Gemeindevorstand:

GEMEINDE ENGELN
BEBAUUNGSPLAN NR. 90/3
„HINTER DEM SPORTPLATZ“

GEMÄß § 30 BauGB VOM 8. DEZEMBER 1986
MIT
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG
GEMÄß §§ 56, 97 UND 98 NBauO