

1. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 14 Abs. 3 Nr. 2 – 5 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO).
2. In dem in der Planzeichnung mit WA I bezeichneten Teil des Allgemeinen Wohngebietes sind nur Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Wintergärten mit einer Grundfläche von höchstens 30 qm zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).
3. 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.
4. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB fossile Brennstoffe (wie z.B. Kohle und Heizöl) als Hauptbrennstoffe unzulässig.
5. Entlang des in der Planzeichnung festgesetzten Gewässers sind zu beiden Seiten Gewässerrandstreifen von je 5 m Breite, gemessen von der Böschungsoberkante, vorzuhalten, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind.
6. Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist zu 80 % mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (keine Boden-decker) zu bepflanzen. Die verbleibenden Restflächen sind gehölzfrei zu halten. Es sind Gehölze aus der Gehölzliste zu verwenden, die der Begründung zu diesem Bebauungsplan beigefügt ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
7. In dem Allgemeinen Wohngebiet ist auf den Baugrundstücken pro an-gefangener 400 qm Baugrundstückfläche ein heimischer, standortge-rechter, mittelgroßer Laubbaum mit einem Umfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den zu pflanzenden Bäumen ist mindestens ein Baum zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie anzu-pflanzen. Es sind Gehölze aus der Gehölzliste zu verwenden, die der Begründung zu diesem Bebauungsplan beigefügt ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1. **Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 90/3 „Hinter dem Sportplatz“
1. Änderung der Gemeinde Engeln.
2. **Dächer**
Zulässig sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 50°. Die Dächer sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden.

Ausnahmen:
a) Gauben sind nur bis zu einer maximalen Breite von 4,00 m (Trauflinie) 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.
3. **Dachfarben**
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, 3003, 3013 und 3016
4. **Einfriedigungen**
Als Grundstücksanfriedigungen sind nur lebende Hecken oder Kombinationen aus lebender Hecke und in der Hecke liegendem Zaun bis zu einer Höhe von 1,20 m über Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße zulässig.
5. **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 Erdgeschossfußbodens (ohne Bodenbeläge).

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung vom 13.07.95 (Nds. GVBl. S. 199) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Neufassung vom 27.08.1996 (Nds. GVBl. S.383) hat der Rat der Gemeinde Engeln diesen Bebauungsplan Nr. 90/3 „Hinter dem Sportplatz“ 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen einschließlich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Engeln, den 14.01.2004

	Siegel	
gez. Wachendorf		gez. Wiesch
Bürgermeister		Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02.04.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90/3 „Hinter dem Sportplatz“ 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am
ortsüblich bekanntgemacht.

Engeln, den 14.01.2004

gez. Wiesch

Gemeindedirektor

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: 9652 D
Gemarkung: Schölen Flur: 4 Maßstab: 1:1.000

Diese amtliche Liegenschaftskarte und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt. Die Verwertung für nichtgeneigte und wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr.2 des Niedersächsischen Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dez. 2002 – Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 1/2003 Seite 5).

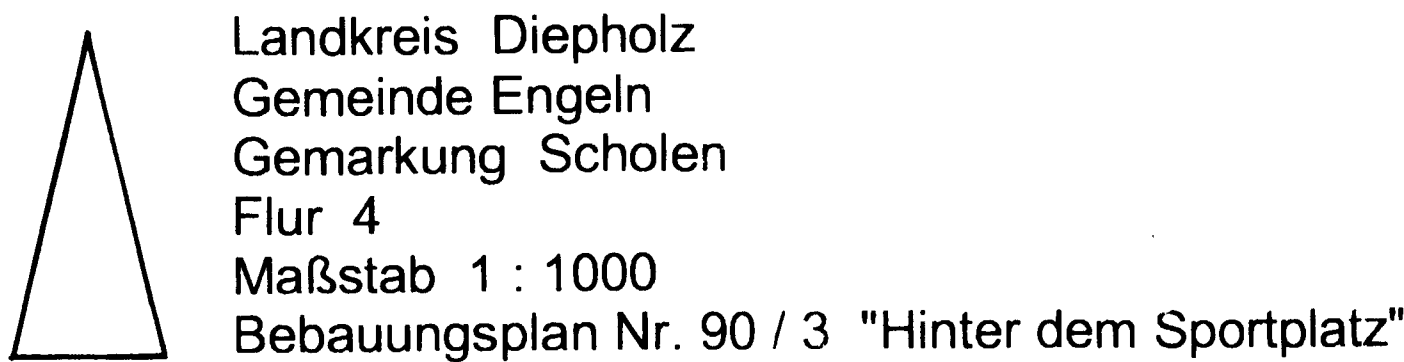
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig ab (Stand vom 20.05.2003). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Syke, den 12.01.2004

Katasteramt Syke

gez. i.A. Wachendorf
Bernhard Obendorf



~~Gemeindedirektor~~

Engeln, den

B-Planck Nr. 96/3

"Hutke dem Spezialist", 1. Edition

Hutke

100 Stk.

Verlag Dr. Hutke

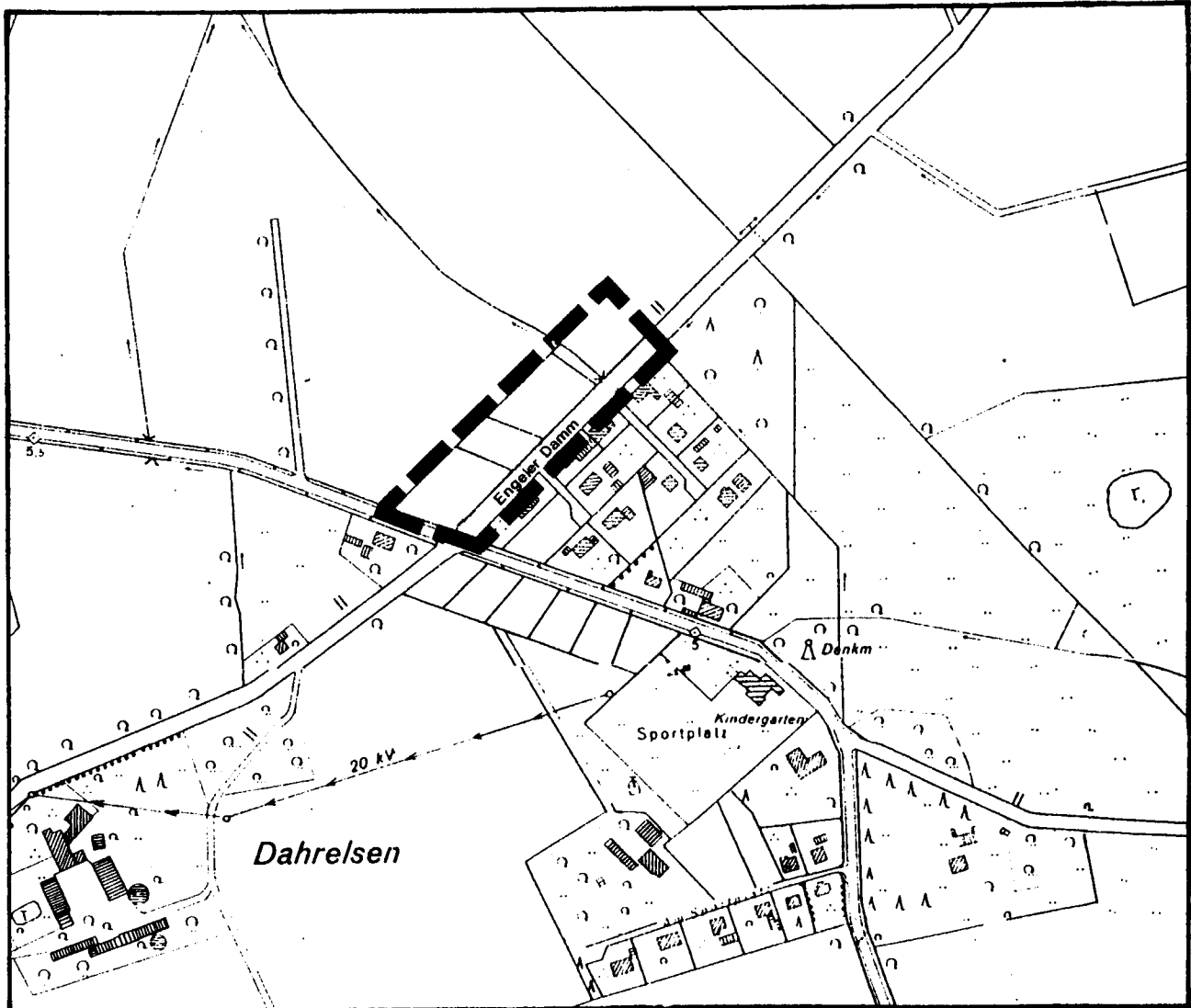
L. G. 84

Druck und Verlagsanstalt "Hutke"

München

*Im Auftrag *[Signature]**

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Haustyp	Zahl der Wohneinheiten



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5.000

LANDKREIS DIEPHOLZ

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

M 1 : 1.000



a r g e p l a n
Stadtplaner und Architekten
 Lindener Marktplatz 2
 30449 Hannover
 Tel. 0511 / 31 10 61 Fax 31 10 62