TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die folgenden Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO nicht zulässig:
   - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs.3 Nr.2 BauNVO,
   - Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs.3 Nr.4 BauNVO,
   - Tankstellen gem. § 4 Abs.3 Nr.5 BauNVO (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO).

2. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um bis zu 50% sowie weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO werden ausgeschlossen (§ 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO).

3. Die in der Planzeichnung festgesetzte Traufhöhe ist das Maß zwischen den Schnittlinien der Außenseiten der Gebäudeaußenwände mit dem tiefsten Punkt der Unterseite der Dachkonstruktion und dem höchsten Punkt der zur Erschließung des einzelnen Grundstücks notwendigen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie (§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO).

4. Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht besteht zugunsten der Versorgungsträger und der hierdurch erschlossenen Anlieger. Von der festgesetzten Lage kann nach jeder Seite um bis zu 2,0 m abgewichen werden.

5. In den allgemeinen Wohngebieten sind je angefangene 250 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, einheimischer Obstbaumhochstamm oder Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Gehölze aus der Gehölzliste zu verwenden, die der Begründung zu diesem Bebauungsplan beigefügt ist (§ 9 Abs.1 Nr. 20 u. 25a BauGB).

6. Die öffentliche Grünfläche ist als naturnahe Wiese zu gestalten und unregelmäßig mit Obstbäumen zu durchsetzen. Je angefangene 300 qm Grünfläche ist mindestens ein standortgerechter, einheimischer Obstbaumhochstamm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Gehölze aus der Gehölzliste zu verwenden, die der Begründung zu diesem Bebauungsplan beigefügt ist (§ 9 Abs.1 Nr. 20 u. 25a BauGB).

7. Zuordnung gemäß § 9 Abs.1a BauGB: Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs.3 BauGB (öffentliche Grünfläche) ist den Baugrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zugeordnet.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56, 97 und 98 NBauO)

§ 1 Dächer

1. Es sind nur Gebäude mit symmetrisch geneigten Dächern zulässig. Die Dachneigung der Dachhauptflächen muß mindestens 30° betragen und darf 56° nicht überschreiten. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen, Dachaufbauten und untergeordnete Dachflächen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

2. Als Dachdeckung sind nur rote / rotbunte Dachpfannen zulässig. Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
   Als rot/rotbunt im Sinne dieser Vorschrift gelten die folgenden Farbtöne des Farbregisters RAL 840 HR:
   3000 (feuerrot) bis 3003 (rubinrot), 3011 (braunrot), 3013 (tomatenrot), 3016 (korallenrot).

§ 2 Einfriedungen

1. Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie im Bereich zwischen der Straßengrundstücksgrenze und der nächstgelegenen Baugrenze auf dem Baugrundstück dürfen eine Höhe von 1,20 m, bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Erschließungsanlage an ihrem höchsten Punkt, nicht überschreiten.

2. Bei Gehölzen für Einfriedungen sind Gehölze der Gehölzliste zu verwenden, die der Begründung zu diesem Bebauungsplan beigefügt ist.

LANDKREIS DIEPHOLZ
GEMEINDE ENGELN

Gemarkung Engeln
Flur 2,3,4,5 RFK 9451 D
Maßstab 1:1000
B-Plan L4-512/1999

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER NUTZUNG

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- z.B. 0,3 — Grundflächenzahl
- z.B. I — Zahl der Vollgeschosse
- z.B. TH max. 4.0m — Traufhöhe als Höchstmaß

BAUWEISE, BAUGRENZEN

- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- z.B. 2 Wo — Zahl der Wohneinheiten je Haus/ Haushälfte als Höchstgrenze
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- A — Fläche für Ausgleichsmaßnahmen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Sichtdreiecke
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

HINWEIS

Für diesen Bebauungsplan ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke 1990 (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) maßgeblich.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Haustyp	Zahl der Wohneinheiten

Präambel des Bebauungsplans

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 27.08.1996 (Nds. GVBl. S.383) hat der Rat der Gemeinde Engeln diesen Bebauungsplan Nr. 90/6 „Up n Sunner II", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen einschließlich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Engeln, den 10.05.2001

Bürgermeister — Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke des Bebauungsplans

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90/6 "Up n Sunner II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Engeln, den .....

Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: RFK 9451 D
Gemarkung: Engeln Flur 2,3,4,5 Maßstab: 1:1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs.4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetz vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S.187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.05.1999). 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 10.05.2001

Katasteramt Syke
i.A. (Höft)
Unterschrift — Verm. Oberamtsrat

VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG NIEDERSACHSEN — KATASTERAMT SYKE — SYKE/SULINGEN

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

a r g e p l a n
Stadtplaner und Architekten
Bodekerstr. 62 30161 Hannover
Tel. 0511 / 31 10 61 Fax 31 10 62

Hannover, den 29.06.2001

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.10.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung ~~gemäß § 3 Abs. 2 BauGB~~ / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.01.2001 **in der Kreiszeitung** ~~ortsüblich~~ bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.01.2001 bis 15.02.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Engeln, den 10.05.2001

Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Engeln, den .....

Gemeindedirektor

Vereinfachte Änderung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB vereinfacht geänderten Entwurf und der Begründung zugestimmt.
Den Beteiligten im Sinne von § 13 Nr. 2 und 3 BauGB wurde mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

Engeln, den .....

Gemeindedirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.02.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Engeln, den 10.05.2001

Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Beschluß gemäß § 10 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs.3 BauGB am 12.05.2001 ~~im Amtsblatt~~ **in der Kreiszeitung** bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 12.05.2001 rechtsverbindlich geworden.

Engeln, den 15.05.2001

Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Engeln, den 16.05.2002

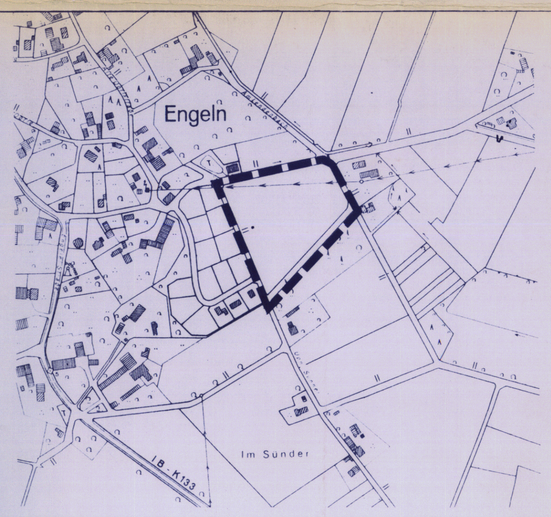
Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

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

Engeln, den .....

Gemeindedirektor



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5.000

GEMEINDE ENGELN

SAMTGEMEINDE BRUCHHAUSEN-VILSEN

LANDKREIS DIEPHOLZ

BEBAUUNGSPLAN NR. 90/6 "UP´N SÜNNER II"

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

M 1 : 1.000

a r g e p l a n
Stadtplaner und Architekten
Bodekerstr. 62 30161 Hannover
Tel. 0511 / 31 10 61 Fax 31 10 62