

**VERFAHRENSVERMERKE :**

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Oerel hat in seiner Sitzung am 08.02.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Am Kreuzweg" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB vom 17.08. bis 02.09.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Oerel, den 7. Dez. 1993

Planunterlage Kartengrundlage: Rahmen-Flurkarte (N) Maßstab: 1 : 1.000  
 Liegenschaftskarte: Gemarkung Barchel, Flur 3

Die Veröffentlichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVL. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVL. 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 2. AUG. 1995). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Buxtehude, den 27. NOV. 1995

Planverfasser  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:  
 Planungsbüro für Städtebau Georg Nebel, Dipl. Ing. BDB, 22885 Barsbüttel  
 fortgeführt:  
 Güleke & Partner, Büro für kommunale Entwicklungsplanung 21708 Hornburg  
 Güleke & Partner, Büro für kommunale Entwicklungsplanung  
 Elbinsel Krautsand 32  
 21756 Elbinsel Krautsand  
 Telefon 04161 75661, Fax 1467

Öffentliche Auslegung  
 Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.02. und 03.04.1995 dem Entwurf des Bebauungsplanes, der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 28.08. bis 28.09.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Oerel, den 7. Dez. 1995

Satzungsbeschluss  
 Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan einschließlich örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.10.1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oerel, den 7. Dez. 1995

Anzeige  
 Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 19.12.1995 angezeigt worden.

Beltrittsbeschluss  
 Der Rat der Gemeinde ist in der Verfügung vom (Az.: ) beigegetreten.

Inkrafttreten  
 Die Erteilung der Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (W) bekanntgemacht worden.

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.

Mängel der Abwägung  
 Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes -nicht- geltend gemacht worden.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :**

Nr. Festsetzungen Rechtsgrundlage

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
 Im Planbereich (WA) ist festgesetzt, daß bei Grundstücken, die nicht direkt durch die Gemeindestraße "Kreuzweg" erschlossen sind:  
 - die Nutzung nach § 4 (2) 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nur ausnahmsweise zugelassen werden kann und

2. GRÖÖE DER BAUGRUNDSTÜCKE  
 Im Planbereich sind nur zulässig Baugrundstücke zwischen 600 qm und 1.100 qm.

3. GRÜNFLÄCHEN  
 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Fuß- und Fahrrad-Wanderwege zugelassen.

4. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) 20 BauGB

4.1. Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswassers  
 Im Geltungsbereich des B-Planes ist das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zu versickern. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das gleiche gilt für die Versickerungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

4.2. Versickerung des Regenwassers auf Stellplätzen und deren Zufahrten  
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die Zufahrten zu den Garagen nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rosensteine, Schotterterrassen o.ä.).

5. FLÄCHEN FÜR DIE ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT-EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN  
 Innerhalb der oben genannten umgrenzten Flächen sind Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, so auszubilden, daß die schalltechnischen Orientierungswerte für ein WA-Gebiet (gem. DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau") eingehalten werden. Zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen bestehen aus geeigneter Gebäudeanordnung, Grundrissgestaltung und baulichen Schallschutzmaßnahmen (durch entsprechende Ausbildung der äußeren Bauteile).

6. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9 (1) 25a BauGB

6.1. Pflanzungen auf den öffentlichen Flächen  
 Innerhalb der öffentlichen Flächen des Planbereiches sind mindestens und in der Mindestgröße zu pflanzen:  
 - in den Planstraßen: 16 Laubbäume kleiner Größe in der Pflanzgröße 2xv und 12 Laubbäume mittlerer Größe 2xv  
 - in den Parkanlagen: heimische Laubbäume je 200 qm mindestens 2 Große und 3 Kleine bis Mittelgröße in der Mindestpflanzgröße 2xv und 15 Stück Sträucher, die mindestens 1,50 m hoch wachsen.

6.2. Pflanzungen auf den Baugrundstücken  
 Je Baugrundstück ist, sofern nicht im Rahmen der Bepflanzung nach Ziff. 6.3 bereits ein Obstbaum gepflanzt ist, ein hochstämmiger Obstbaum der Art gem. Pflanzliste (siehe Anlage zur Begründung) in der Mindestgröße 6 bis 8 cm zu pflanzen.

6.3. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an den B-Plan-Grenzen  
 In den Pflanzstreifen an den B-Plan-Grenzen sind Bäume nach folgendem Schema zu pflanzen:  
 - 2 heimische Laubbäume kleiner und/oder mittlerer Größe in der Mindestpflanzgröße 2xv  
 - heimische Laubsträucher, die mindestens 1,50 m hoch wachsen, im Verband von max. 1,20 m x 1,50 m in mehrreihiger Ausführung.  
 Der Pflanzzeitpunkt ist spätestens in der Pflanzperiode (November bis April), die auf die Fertigstellung des Rohbaus folgt, festgesetzt.

6.4. Art der Gehölze  
 Die zu verwendenden Gehölze der Ziffer 6.1 bis 6.3 der textlichen Festsetzungen sind der Pflanzliste (Anlage zur Begründung) zu entnehmen.

6.5. Bindung der Bepflanzung  
 Die Pflanzungen der Ziffer 6.1 bis 6.3 sind dauernd zu unterhalten und - falls Pflanzen abgängig sind - sind diese durch entsprechende Gehölze von dem betreffenden Grundeigentümer zu ersetzen.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG :**

Art der Nutzung NUTZUNGSCHABLONE

GRZ Zahl der Vollgeschosse (Z)

Bauweise

Planzeichen Erläuterungen Rechtsgrundlage

1. FESTSETZUNGEN :

WA ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG : Allgemeines Wohngebiet (WA) (s. textliche Festsetzungen Ziffer 1, 2) § 9 (1) 1 BauGB

1 Zahl der Vollgeschosse (Z) hier : römisch eins § 9 (1) 3 BauGB

GRZ 0,3 Grundflächenzahl (GRZ), Dezimalzahl § 19 BauNVO

BAUWEISE, BAUGRENZEN

ED Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig § 22 (2) BauNVO

Nicht überbaubare Fläche Baugrenze § 23 (3) BauNVO

Überbaubare Fläche

VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung :

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V verkehrsberuhigter Bereich

F + R Fuß- und Radweg

GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen : (s. textliche Festsetzung Ziffer 3)

öffentlicher Spielplatz

öffentliche Parkanlage

PLANUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT § 9 (1) 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (s. textliche Festsetzungen Ziffer 6)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (s. textliche Festsetzung Ziffer 5) § 9 (1) 24 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

2. KENNZEICHNUNGEN :

Wanderweg

Vorhandene Gebäude (Darstellung nicht logegerecht)

PRÄAMBEL :

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 91 Abs.3, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der zur Zeit geltenden Fassung sowie der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.Zt. geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde OEREL diesen Bebauungsplan Nr. 11 "Am Kreuzweg" im Ortsteil Barchel mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die Begründung als Satzung beschlossen.

OEREL, 16.10.1995

(Ratsvorsitzender) (Gemeindedirektor)

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN :**

Maßstab : 1 : 1.000

Gemeinde : OEREL  
 Gemarkung : BARCHEL  
 Flur : 3

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 11 "AM KREUZWEG" VON BARCHEL GEMEINDE OEREL

SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11 "AM KREUZWEG" VON BARCHEL DER GEMEINDE OEREL mit örtlichen Bauvorschriften SG GEESTEQUELLE, LANDKREIS ROTENBURG im vereinfachten Verfahren gem. § 13 (1) BauGB

Aufgrund des § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 4 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2233) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zur Zeit geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde OEREL die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Am Kreuzweg" im OT Barchel beschließen aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen :

§ 1 GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG  
 Der Änderungsbereich umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 "Am Kreuzweg" der Gemeinde Oerel im Ortsteil Barchel in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.03.1996.

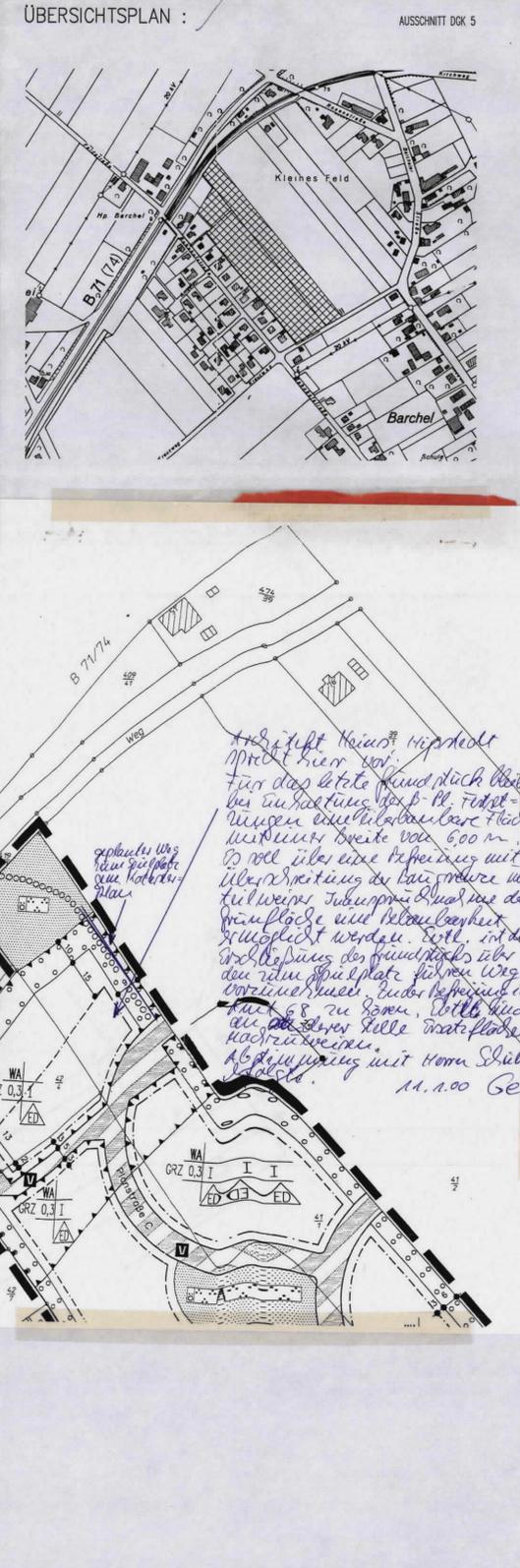
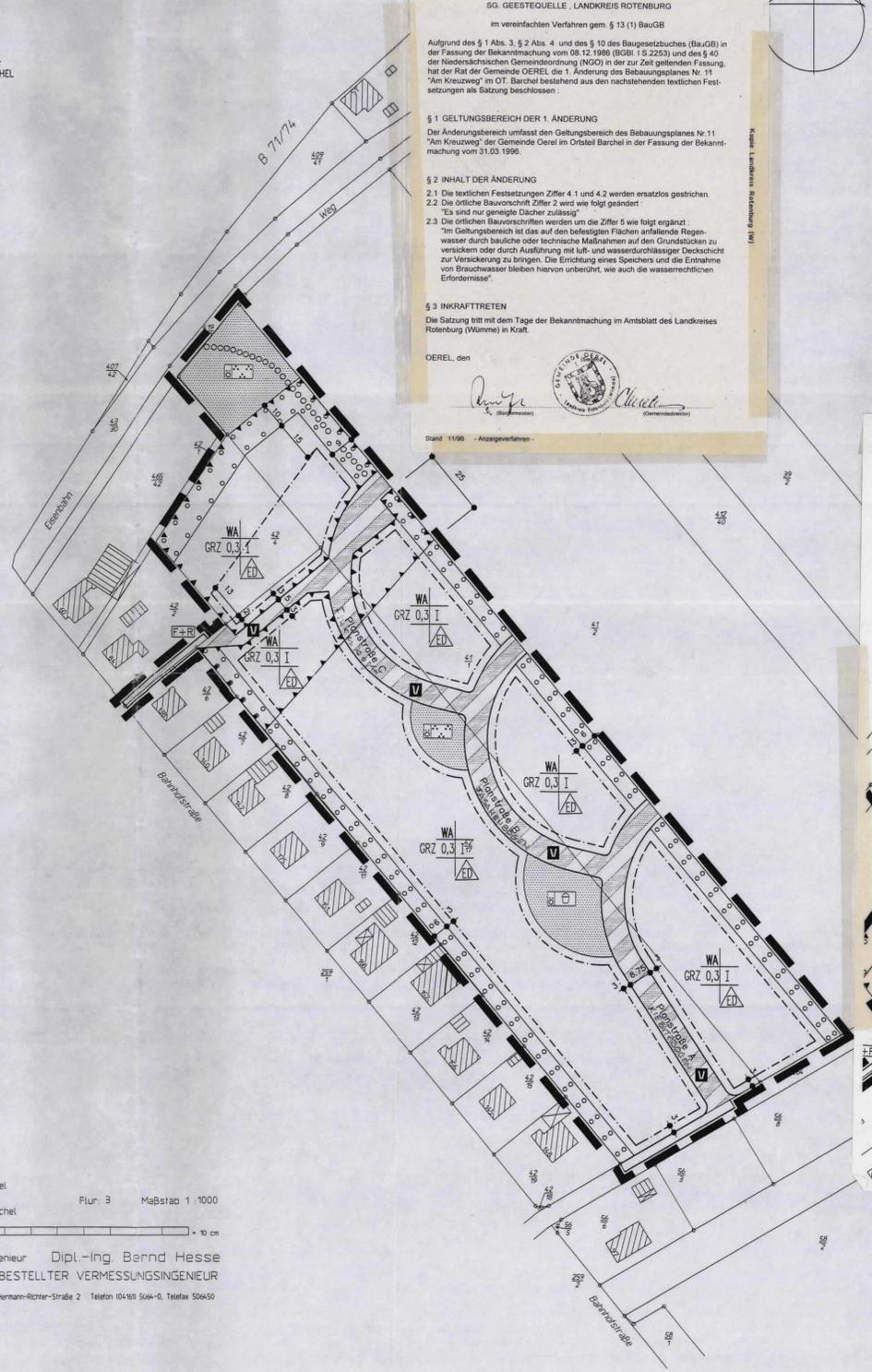
§ 2 INHALT DER ÄNDERUNG  
 2.1 Die textlichen Festsetzungen Ziffer 4.1 und 4.2 werden ersatzlos gestrichen.  
 2.2 Die örtliche Bauvorschrift Ziffer 2 wird wie folgt geändert:  
 "Es sind nur geneigte Dächer zulässig"  
 2.3 Die örtlichen Bauvorschriften werden um die Ziffer 5 wie folgt ergänzt:  
 "Im Geltungsbereich ist das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zu versickern oder durch Ausführung mit luft- und wasserundurchlässiger Deckschicht zur Versickerung zu bringen. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt, wie auch die wasserrechtlichen Erfordernisse"

§ 3 INKRAFTTRETEN  
 Die Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) in Kraft.

OEREL, den

Stand 1998 - Anzeigeverfahren -

Beratender Ingenieur Dipl.-Ing. Bernd Hesse  
 OFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR  
 21614 Buxtehude, Carl-Hermann-Richter-Straße 2 Telefon 04161 5066-0, Telefax 5066-50



**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN :**

Nr. Festsetzungen Rechtsgrundlage

Für Gebäude über 25 qm Grundfläche ist festgesetzt : § 9 (4) BauGB i. V. m. § 40 NBauO und §§ 56, 91, 97 und 98 NBauO

1. Dachneigung  
 Es sind nur Dächer mit einer Mindestdachneigung von 35 Grad zugelassen, ausgenommen hiervon sind Dachgauben, sofern sie nicht mehr als 1/3 der Traufhöhe einnehmen, und Schleppdächer über Anbauten.

2. Dachformen  
 Es sind nur Satteldächer und Krüppeldächer zulässig. sh. 1. Änderung

3. Traufhöhe  
 Es ist nur eine Traufhöhe zwischen 1,80 m und 4,00 m Höhe über Straßenoberkante zulässig. Als Bezugspunkt der Straßenoberkante gilt die Straßenmitte des höchsten Anschlusses des Baugrundstückes an die öffentliche Verkehrsfläche. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt von Außenkante Mauerwerk und Oberkante Dachfläche.

4. Material und Farbe  
 Für die Außenfassaden sind nur rote Ziegel, ohne zusätzliche farbliche Behandlung, zulässig.

Im Bereich östlich der Planstraße "B" und "C" sind auch andere Materialien und Farbtöne zugelassen.

5. Zusatz sh. 1. Änderung

**GEMEINDE OEREL**  
 SAMTGEINDE GEESTEQUELLE  
 LANDKREIS ROTENBURG (Wümme)

**BEBAUUNGSPLAN NR. 11 "AM KREUZWEG" ORTSTEIL BARCHEL**  
 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

ANZEIGEVERFAHREN GEM. § 11 BauGB

Für den Vorentwurf / Entwurf :  
 PLANUNGSBÜRO G. NEBEL 22885 BARSBÜTTEL 040-6704344

Fortgeführt 05/1995 :  
 GULEKE & PARTNER BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG  
 21708 ELBINSSEL KRAUTSAND 04143 - 7966  
 PARTNER DER ARBEITSGEMEINSCHAFT STADT-LAND-FLUSS PLANER + ARCHITEXTEN

05/95, 08/95, 11/95 - Anzeigeverfahren -