

**VERFAHRENSVERMERKE:**

Der Rat der Gemeinde OEREL hat in seiner Sitzung am 26.06.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Im Saal II" beschlossen.

Ortsübliche Bekanntmachung am

OEREL, den 8. MAI 1998

*[Signature]*  
Bürgermeister / Gemeindevorstand

Planunterlage Kartengrundlage: Rahmen-Flurkarte (N)  
Liegenschaftskarte: Gemarkung Oerel, Flur 7 Maßstab: 1 : 1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, 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 01.03.1998). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

BREMERVORDE, den 15.05.1998

*[Signature]*  
Katasteramt

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von GULKE + PARTNER \* Büro für kommunale Entwicklungsplanung \* 21640 HORNEBURG

**GULEKE & PARTNER**  
Büro für kommunale Entwicklungsplanung  
V O R T R A G  
21640 Horneburg  
Telefon 04163/7731 - Fax 2696

HORNEBURG, 08./97

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde OEREL hat in seiner Sitzung am 15.12.1997 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.01.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung haben vom 03.02.1998 bis 03.03.1998 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

OEREL, den 8. MAI 1998

*[Signature]*  
Bürgermeister / Gemeindevorstand

Der Rat der Gemeinde OEREL hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 12.03.1998 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

OEREL, den 8. MAI 1998

*[Signature]*  
Bürgermeister / Gemeindevorstand

**HINWEIS :**

Der Rat der Gemeinde OEREL hat am 12.03.1998 beschlossen, daß weitere Verfahren gemäß § 233 (1) BauGB in der Fassung von 1998 fortzuführen.

Dieser Bebauungsplan der Gemeinde OEREL ist gemäß § 10 (3) BauGB am 31.5.1998 im Amtsblatt für den LANDKREIS ROTENBURG bekanntgemacht worden.

Dieser Bebauungsplan der Gemeinde OEREL ist damit am 31.5.1998 rechtsverbindlich geworden.

OEREL, den 11. Juni 1998

*[Signature]*  
Bürgermeister / Gemeindevorstand

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist die Verletzung der in § 214 (1) Nr.1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

OEREL, den

Bürgermeister / Gemeindevorstand

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist die Verletzung der in § 214 (1) Nr.1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

OEREL, den

Bürgermeister / Gemeindevorstand

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :**

1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / HÖHE BAULICHER ANLAGEN :

- 1.1 Die Zahl der Wohnungen (Wo) ist auf 2 Wo je Haustyp beschränkt.
- 1.2 Die Oberkante Fertig-Fußboden der Erdgeschosse darf 0,5 m über erschließende Verkehrsfläche nicht überschreiten. Als Bezugspunkt der Oberkante Verkehrsfläche gilt die Straßenmitte des höchsten Anschlusses des Baugrundstückes an die öffentliche Verkehrsfläche.
- 1.3 Die Angaben zur Trauf- und Firsthöhe sind bezogen auf Oberkante Fertig-Fußboden Erdgeschöb.

2 Pflanzungen auf den Baugrundstücken :  
Je Baugrundstück ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (vgl. Pflanzliste) zu pflanzen. Qualität zur Pflanzzeit s. textliche Festsetzung 5.

3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Anlage von Fuß- und Radwegen zulässig.

4 In der öffentlichen Grünanlage ist pro 200 qm jeweils 1 standortgerechter heimischer Laubbaum (vgl. Pflanzliste) oder 10 Stück Sträucher, die mindestens 1,50 m hoch wachsen. Qualität zur Pflanzzeit s. textliche Festsetzung 5.

5 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bzw. für anzupflanzende Einzelbäume sind nur standortgerechte heimische Sorten (vgl. Pflanzliste) zulässig. Qualität zur Pflanzzeit : Stammumfang wenigstens 10-12 cm. Mindestpflanzgröße für Gehölze : 2xv. Laubsträucher im Verband von max. 1,20 m x 1,50 m in mehrreihiger Ausführung. Wuchshöhe mindestens 1,50 m. Der Pflanzzeitpunkt ist spätestens in der Pflanzperiode (November bis April), die auf die Fertigstellung des Rohbaues folgt, festgesetzt.

6 Bindung der Bepflanzung :  
Die im Planbild und die unter Ziffern 4 und 5 genannten Pflanzungen sind dauernd zu unterhalten. Abgänge sind durch entsprechende Gehölze zu ersetzen.

7 Innerhalb der Flächen (Sichtfelder), die von der Bebauung freizuhalten sind, ist aus Gründen der Verkehrssicherheit (Anfahrtsicht) jede Nutzung zwischen 0,7 und 2,5 Metern über OK Fahrbahn- decke unzulässig bzw. von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Bewuchs freizuhalten. Bäume, Gehölze, Lichtmaste, Signalgeber und ähnliches können innerhalb der Sichtfelder im beschränkten Maße zugelassen werden, soweit sie die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge nicht verdecken. Die Flächen können gärtnerisch mit Einzäunung unter Berücksichtigung der v.g. Festsetzung genutzt werden.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:**

Gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 56, 91, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) sind für die Ausführung des Bebauungsplanes folgende örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung festgesetzt :

- 1. Außenwandmaterialien. Zulässig sind :  
1.1 Ziegelmauerwerk. Farbgebung : Rot bis Rotbraun  
1.2 Holz und Holzverschalung  
Farbgebung : (gedeckte Farbtöne) als Farben / Lasuren oder naturbelassen.
- 2. Dächer. Zulässig sind :  
2.1 Geneigte Dächer mit einer Neigung von 38 - 52 Grad.  
Für Schutzdächer von Einstellplätzen (Carports) sind ausnahmsweise flachgeneigte Dächer zulässig.  
2.2 Dachziegel / -steine, Farbgebung: Rot bis rotbraun, braun oder anthrazit.  
2.3 Dachgauben sind nur als Schleppe oder Giebelgauben zulässig.  
Sie sind je Traufseite auf 1/3 der Traulänge des Daches zu beschränken.  
2.4 Dacheinschnitte aller Art sind unzulässig.
- 3. 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 wasserdurchlässiger Deckschicht zur Versickerung zu bringen.  
Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt, wie auch die wasserrechtlichen Erfordernisse.
- 4. Solaranlagen sind zulässig, sofern sie in der Dachhaut oder zu ihr im Abstand bis maximal 0,2 m liegen.

**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) sowie der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde OEREL diesen Bebauungsplan Nr. 12 "Im Saal II" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die Begründung als Satzung beschlossen.

OEREL, 12.03.1998

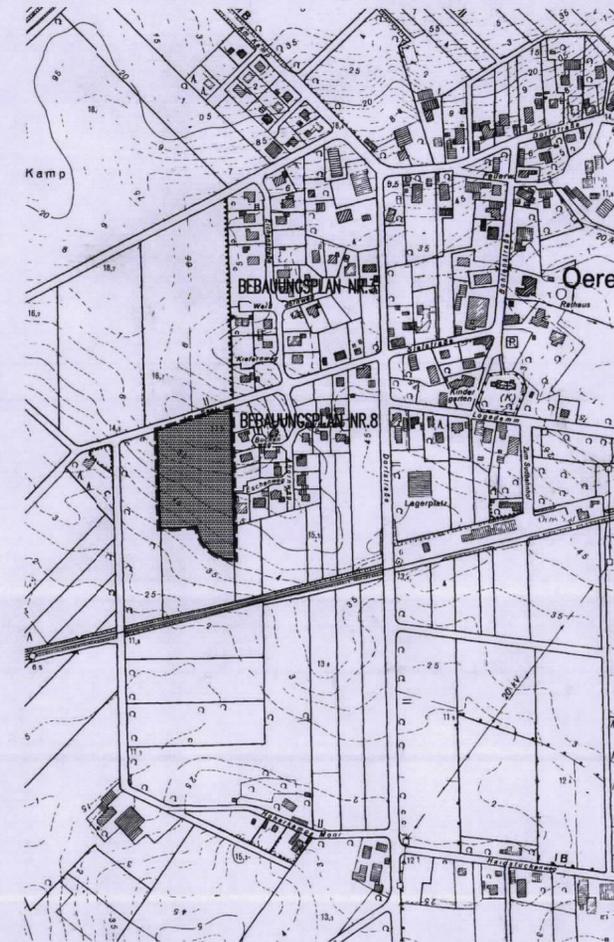
(Siegel)

(Ratvorsitzender)

(Gemeindevorstand)

**ÜBERSICHTSPLAN:**

Ausschnitt aus der DGK 5



**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN:**

MASSTAB 1: 1.000

Gemarkung: OEREL  
Flur: 7B



**PLANZEICHENERKLÄRUNG:**

Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) 1990

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

[Rechtsgrundlage]

- Allgemeines Wohngebiet (WA), [§ 4 BauUNVO, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB] (s. textliche Festsetzung 1)
- 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen (Wo), [§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB]

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHE BAULICHER ANLAGEN**

- GRZ 0,3 Grundflächenzahl (GRZ), Dezimalzahl als Beispiel
- OK Oberkante (OK) als Bezugspunkt, (s. textliche Festsetzung 1.2)
- TH Traufhöhe (TH) als Höchstgrenze, (s. textliche Festsetzung 1.3)
- FH Firsthöhe (FH) als Höchstgrenze, (s. textliche Festsetzung 1.3)

**BAUWEISE, BAUGRENZE**

- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser (E) zulässig
- Nicht überbaubare Fläche  
Baugrenze  
Überbaubare Fläche [§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB] § 23 BauUNVO, (s. textliche Festsetzung 3)

**VERKEHRSFLÄCHEN**

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche [§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB]
- Fuß- und Radweg

**GRÜNFLÄCHE**

- Öffentliche Grünfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 15] mit Angabe der Zweckbestimmungen: Spielplatz und Parkanlage (s. textliche Festsetzungen 3 bis 6)

**PLANUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, [§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB] (s. textliche Festsetzungen 5 und 6)
- Anzupflanzender Einzelbaum [§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB] (s. textliche Festsetzungen 5 und 6)

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind [§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB] (s. textliche Festsetzung 7)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes [§ 9 Abs.7 BauGB]
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung [§ 16 BauUNVO]

**KENNZEICHNUNG**

- Höhenlinie mit Angabe der NN.-Höhe

**GEMEINDE OEREL**

SAMTGEINDE GEESTEQUELLE  
LANDKREIS ROTENBURG (Wümme)

**BEBAUUNGSPLAN NR. 12**

**"IM SAAL II"**

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

**GULEKE + PARTNER**  
BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG  
PARTNER BEI STADT-LAND-FLUSS PLANNER + ARCHITECTEN  
21640 HORNEBURG VORDAMM 12-14 04163-7731 FAX 2696