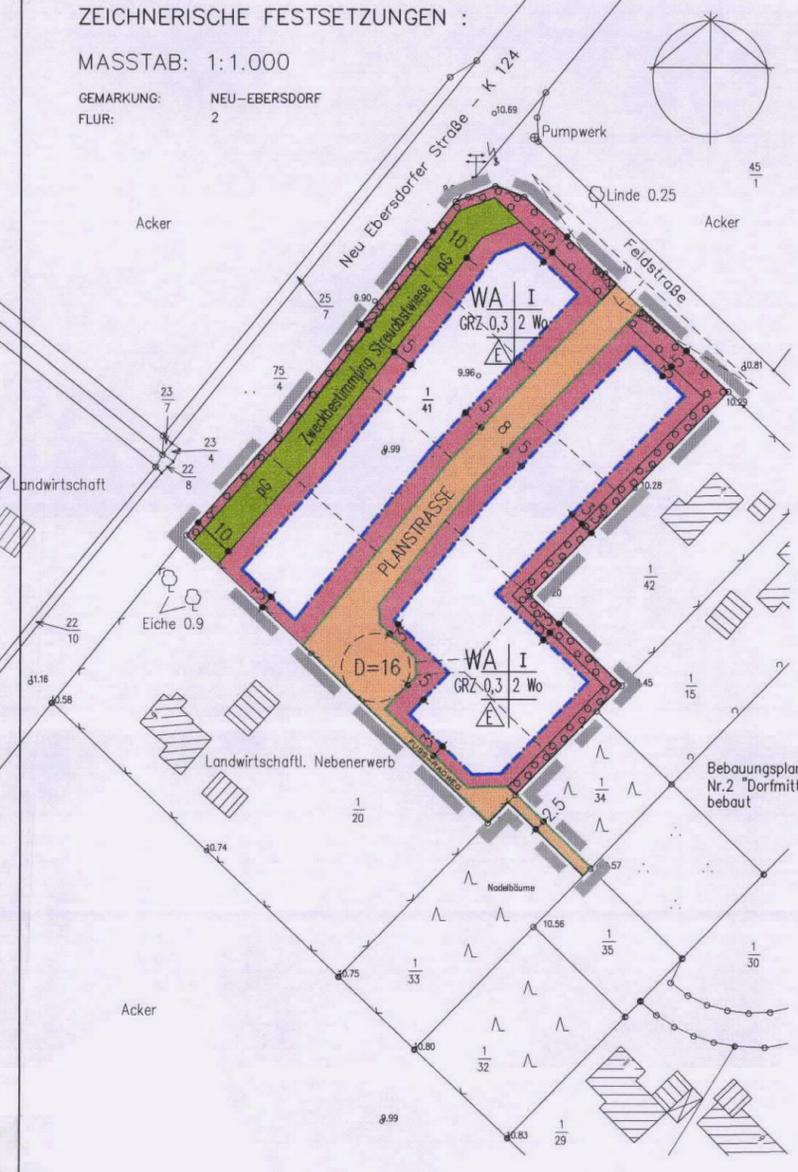


ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN :

MASSTAB: 1:1.000

GEMARKUNG: NEU-EBERSDORF
FLUR: 2



PLANZEICHENERKLÄRUNG :

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) VON 1990

ART DER BAULICHEN NUTZUNG : [Rechtsgrundlagen]
WA Allgemeines Wohngebiet (WA - § 4 BauNVO) [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB] (s. textliche Festsetzungen Ziffer 1)
 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (Wo) (s. textliche Festsetzungen)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG :
 I Zahl der Vollgeschosse (Z=, römisch 1) [§ 18 BauNVO]
 GRZ 0,3 Grundflächenzahl (GRZ), Dezimalzahl [§ 19 BauNVO]

BAUWEISE / BAUGRENZEN:

 Offene Bauweise (o), nur Einzelhäuser zulässig [§ 22 (2) BauNVO]
 Nicht überbaubare Fläche
 Baugrenze [§ 23 BauNVO] (s. textliche Festsetzung) [§ 9 (1) Nr. 15 BauGB]
 Überbaubare Fläche

VERKEHRSFLÄCHEN:

 Straßenbegrenzungslinie
 Straßenverkehrsfläche [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB] (s. textliche Festsetzungen 3.4)
 Rad- und Fußweg

GRÜNFLÄCHEN:

 Private Grünfläche (pG) mit Angabe der Zweckbestimmung [§ 9 (1) Nr. 15 BauGB] (s. textliche Festsetzungen 3.3)

PLANUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

 Umgrenzung von privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB] (s. textliche Festsetzungen 3.1)

SONSTIGE PLANZEICHEN:

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

 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind [§ 9 (1) Nr. 10 BauGB] (s. textliche Festsetzungen 5)

KENNZEICHNUNGEN:

 vorhandener Einzelbaum

 vorhandene Geländehöhe

 mögliche Grundstücksteilung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :

- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG :
 1.1 Im WA-Gebiet ist die Zahl der Wohnungen (Wo) gem. § 9 Abs.1 BauGB beschränkt. Je Einzelhaus sind nur 2 Wohnungen (Wo) zulässig.
 1.2 Die Größe der Baugrundstücke hat mindestens 700 qm zu betragen.
- HÖHE BAULICHER ANLAGEN :
 Die Oberkante Fertig-Fußboden der Erdgeschoße der Gebäude darf 0,5 Meter über erschließende Verkehrsfläche nicht überschreiten. Als Bezugspunkt der Oberkante Verkehrsfläche gilt die Straßenmitte des höchsten Anschlusses des Baugrundstückes an die öffentliche Verkehrsfläche.
- FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT :
 3.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur standortheimische Arten zulässig. Qualitäten zur Pflanzzeit :
 - Einzelbäume : Stammumfang mind. 12-14 cm.
 - Laubsträucher : (2xv) im Verband von max. 1,20 m x 1,50 m in mehrreihiger Ausführung. Wuchshöhe mindestens 1,50 m (vgl. Ziffer 3.1).
 Der Pflanzzeitpunkt ist spätestens in der Pflanzperiode (November bis April), die auf die Fertigstellung des Rohbaues folgt, festgesetzt.
 3.2 Je Wohnung (Wo) ist ein hochstämmiger Obstbaum oder standortheimischer Laubbaum auf den Baugrundstücken anzupflanzen (vgl. Ziffer 3.1).
 3.3 Die private Grünfläche (pG) ist mit je einem hochstämmigen Obstbaum pro angefangene 30 qm anzupflanzen und flüchtig als kräuterreichen Landschaftsrosen zu entwickeln (extensive Pflege, d.h. Mahd max. 3x im Jahr). Nebenanlagen sind innerhalb der Grünfläche/Streubstweisse nicht zulässig.
 3.4 In der Planstraße ist pro angefangene 200 qm festgesetzter Verkehrsfläche ein standortheimischer Laubbaum (vgl. Ziffer 3.1) anzupflanzen.
- BINDUNG DER BEPFLANZUNG :
 Die im Planbild unter der Ziffer 3.1 bis 3.4 genannten Pflanzungen sind dauernd zu unterhalten. Abgänge sind durch entsprechende Gehölze (vgl. Ziffer 3.1) zu ersetzen.
- FLÄCHEN DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG :
 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 Fahrbahndecke unzulässig bzw. von ständigen Sichthindernissen 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) i. V. mit den §§ 56, 91, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) sind für die Ausführung des Bebauungsplanes folgende Bauvorschriften festgesetzt :

- Die Vorgärten zwischen Straßenbegrenzungslinie (Planstraße) und vorderer Baugrenze sind bis auf die erforderliche Zuwegungen als offene Vegetationsfläche herzurichten und gärtnerisch zu gestalten. Als Nebenanlagen (i.S. § 14 (1) BauNVO) sind hier nur Stellplätze zulässig. Stellplatzflächen und deren Zufahrten sind zur Ver-ringerung des Oberflächenabflusses in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.
- Das nicht verschmutzte Niederschlagswasser (z.B. das der Dach- und Grünflächen) ist auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen. Die Speicherung und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschuß
 Der Rat der Gemeinde Ebersdorf hat in seiner Sitzung am 04.06.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Neu Ebersdorf Nr. 7 "Dorfmitte II" beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.12.1999 ortsüblich bekanntgemacht.
 EBERSDORF, den den 9.6.2000

(05)

J. Griebusch
 - Bürgermeister -

Planunterlagen
 Kartengrundlage: Rahmen-Flurkarte (N)
 Liegenschaftskarte: Gemarkung NEU EBERSDORF, Flur 2 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 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.06.2000).
 Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzschicht der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Bremervörde, den 16. JUNI 2000



Im Auftrage

Deutelmoser
 (Katasteramt)
 Deutelmoser

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
 GULEKE + PARTNER BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG 21640 HORNEBURG
 Horneburg, den 11/99

GULEKE + PARTNER
 Büro für kommunale Entwicklungsplanung
 Vordamm
 21640 Horneburg
 Telefon 04163 / (0)4163-7331 Fax 2696

Öffentliche Auslegung
 Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.11.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes, den örtlichen Bauvorschriften gem. NBauO und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich am 21.11.1999 und 20.01.2000 bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 27.12.1999 bis 27.01.2000 sowie vom 09.05.2000 bis 19.05.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 EBERSDORF, den den 9.6.2000

(05)

J. Griebusch
 - Bürgermeister -

Satzungsbeschuß
 Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan einschließlich örtlicher Bauvorschriften gem. NBauO nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.03.2000 4.31.5.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

EBERSDORF, den 9.6.2000

(05)

J. Griebusch
 - Bürgermeister -

Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschuß zum Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.7.2000 im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (W) bekanntgemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit am 15.7.2000 rechtsverbindlich geworden.

EBERSDORF, den 19. Juli 2000

(05)

J. Griebusch
 - Bürgermeister -

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.

EBERSDORF, den

(05)

- Bürgermeister -

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

EBERSDORF, den

(05)

- Bürgermeister -

PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) und der §§ 56, 91, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Ebersdorf diesen Bebauungsplan Neu Ebersdorf Nr. 7 "Dorfmitte II" bestehend aus den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften gem. NBauO, als Satzung beschlossen. Ferner beschloss der Rat der Gemeinde die Aufhebung der entgegenstehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 von 1967 einschließlich der 1. Änderung.

EBERSDORF, den 21.03.2000

(05)

J. Griebusch
 - Bürgermeister -

GEMEINDE EBERSDORF

SAMTGEMEINDE GEESTEQUELLE
 LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

BEBAUUNGSPLAN NR.7
 "DORFMITTE II"
 OT. NEU EBERSDORF

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN GEM. NBAUO



Vorlage zur Bekanntmachung

GULEKE + PARTNER
 BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG
 21640 HORNEBURG VORDAMM 12-14 04163-7331 FAX 2696
 PARTNER BEI STADT-LAND-FLUSS PLANER + ARCHITECTEN