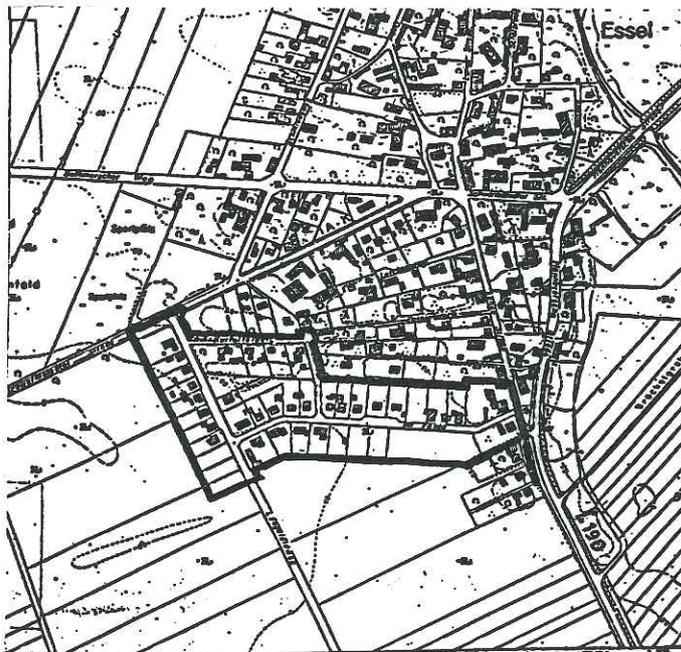


**Gemeinde Essel**

Mitglied der Samtgemeinde Schwarmstedt

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Dritte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Langes Feld" von Essel  
im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 (1) Baugesetzbuch (BauGB)



**ÜBERSICHTSKARTE 1:10000**

**Inhalt:**

Seite 2 : Satzungstext

Seite 3 : Begründung

Seite 4 : Ausschnitt aus dem Bebauungsplan

Seite 5 : Übersichtsplan M. 1:1000

Seite 6,7: Verfahrensvermerke

## Vorbemerkungen

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 40 Nieders. Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Essel diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Langes Feld" von Essel, im folgenden bestehend aus dem Satzungstext, der Begründung, dem Ausschnitt aus dem Bebauungsplan mit zeichnerischer Darstellung der Änderungen sowie dem Übersichtsplan im Maßstab 1:1000, in seiner Sitzung am 17.07.1997 als Satzung beschlossen.

Hierbei wurde das Verfahren der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 (1) BauGB angewandt.

Die betroffenen Grundstückseigentümer, die Eigentümer der benachbarten Grundstücke sowie die beteiligten Träger öffentlicher Belange haben dieser Änderung des Bebauungsplanes nicht widersprochen.

## Satzung

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese 3. Änderung betrifft nach § 2 (1) dieser Satzung den auf Seite 1 in der Übersichtskarte (M. 1:10.000) umrandeten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 sowie nach § 2 (2) dieser Satzung die Flurstücke 28/16, 28/18 und 210/27 der Flur 10 in der Gemarkung Essel (siehe Ausschnitt aus dem B-Plan auf Seite 4 und Übersichtskarte M.1:1000 auf Seite 5).

### § 2 Geänderte Festsetzungen

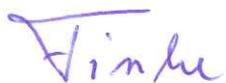
- (1) Die Festsetzung der Mindestgröße der Grundstücke von 1000 qm wird aufgehoben.
- (2) Die nördlichen Baugrenzen auf den Flurstücken 28/16 und 28/18 sowie die südliche Baugrenze auf dem Flurstück 210/27 werden aufgehoben.

### § 3 Inkrafttreten

Diese Satzung wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB in der "Walsroder Zeitung" rechtsverbindlich.

Schwarmstedt, den 17.07.1997

Gemeinde Essel

  
Bürgermeister



  
Gemeindedirektor

## **Begründung**

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Langes Feld" von Essel

### **I. Allgemeines/ Bisherige Änderungen**

Der o.g. Bebauungsplan aus dem Jahr 1966 wurde im Jahr 1979 erstmalig geändert, indem auf den mit WA ausgewiesenen Teilflächen die festgesetzten Firstlinien zur vorgeschriebenen Stellung der baulichen Anlagen aufgehoben wurden. Ebenso wurden die festgelegten Baulinien in Baugrenzen geändert.

Die zweite Änderung des Bebauungsplanes erfolgte im Jahr 1996. Hierbei wurde die zulässige Zahl der Vollgeschosse von II (2 Vollgeschosse) auf I (1 Vollgeschos) herabgesetzt, die Geschoßflächenzahl entfiel und die Grundflächenzahl wurde von 0,2 auf 0,25 angehoben. Außerdem wurde für diese Festsetzungen des Nutzungsmaßes die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1990 gültig.

**Der Verwaltungsausschuß (VA) der Gemeinde Essel beschloß in seiner Sitzung am 19.12.1996 die Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Langes Feld".**

### **II. Geänderte Festsetzungen der 3. Änderung**

Die Festsetzung über die Mindestgröße der Grundstücke wird aufgehoben, weil diese in der Größe von 1000 qm inzwischen auch in einem dörflichen Baugebiet nicht mehr üblich ist und im Zusammenhang mit der Aufhebung der nördlichen Baugrenzen der Flurstücke 28/16 und 28/18 sowie der südlichen Baugrenze des Flurstücks 210/27 erfolgt, um jeweils die Errichtung eines zweiten Wohnhauses auf diesen Flurstücken möglich zu machen.

Diese geplante Bebauung ist nur auf diesen Grundstücken möglich, da diese direkt an der Straße "Am Kartoffelberg" liegen und deshalb hierbei auch nicht der Eindruck einer "zwei-reihigen Bebauung" erweckt wird.

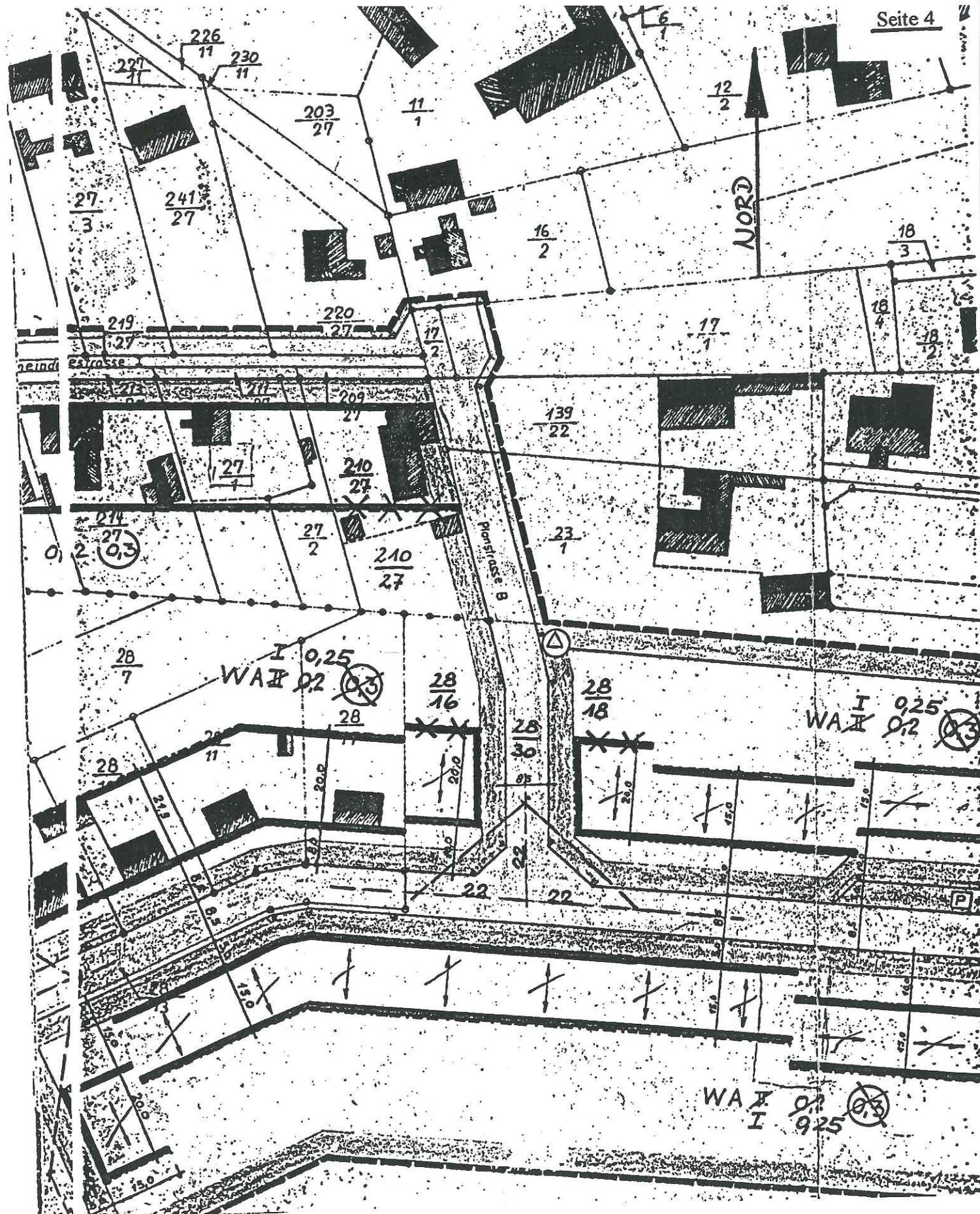
Die Erschließung ist über die Straße "Am Kartoffelberg" sowie über den Anschluß an die öffentliche Entwässerungsanlage gesichert.

Da durch diese 3. Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, konnte hierfür nach § 13 (1) BauGB das vereinfachte Verfahren angewandt werden.

### **III. Stellungnahmen der Beteiligten**

Innerhalb der gesetzten Frist hat der Landkreis Soltau-Fallingb. am 20.02.1997 eine Stellungnahme zu der 3. Änderung des B-Planes abgegeben, welche zu bedenken gab, nicht nur die nördlichen Baugrenzen der Flurstücke 28/16 und 28/18, sondern auch die bestehende südliche Baugrenze des Flurstücks 210/27 aufzuheben.

Nach Rücksprache mit dem Eigentümer dieses Flurstücks wurde diese weitergehende Änderung einbezogen und den Eigentümern der benachbarten Grundstücke dieses Flurstücks 210/27 Gelegenheit zur Stellungnahme in angemessener Frist gegeben.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 3 "Langes Feld" von Essel

3. Änderung :

- § 2 (1) Aufhebung der Festsetzung über die Mindestgröße der Grundstücke
- § 2 (2) Aufhebung der nördlichen Baugrenzen auf den Flurstücken 28/16 und 28/18 sowie Aufhebung der südlichen Baugrenze auf dem Flurstück 210/27

ARCHITECTENLISTE DER ARCHITEKTENKAMMER NIEDERSACHSEN - EINGETRAGEN

Architektin  
Dipl.-Ing.  
Evelyn  
Helmers  
Lindwede  
EL 10.707

16.04.97



Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Maßstab 1:1000



Vermessungs- und  
Katasterbehörde

Gemeinde Essel

Antrag A-28/1997

Soltau-  
Fallingbostel

Gemarkung	Flur	Flurstück	Liegenschaftskarte
Essel	10		4339 A

Fallingbostel, 08.01.1997  
Vermessungs- und Katasterbehörde Soltau-Fallingbostel  
Katasteramt Fallingbostel  
Im Auftrage

*[Handwritten signature]*  
Dirkkoop



## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß (VA) der Gemeinde Essel hat in seiner Sitzung am 19.12.1996 beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 3 "Langes Feld" von Essel die 3. Änderung durchzuführen.

Schwarmstedt, den 14. Okt. 97

  
Gemeindedirektor

### 2. Planverfasser

Die 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr.3 "Langes Feld" wurde im Auftrag der Gemeinde Essel ausgearbeitet von:

Architektin Dipl.-Ing. Evelyn Helmers  
Mitglied AK Nieders. EL-Nr.: 10707  
Poststraße Nr. 6 29690 Lindwedel  
Tel:05073/92090 Fax:05073/92091





Lindwedel, den 16.04.1997  
überarbeitet : Lindwedel, den 13.09.1997

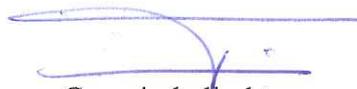
### 3. Beteiligung der Betroffenen

Für die Änderung des o.g. Bebauungsplanes ist eine "eingeschränkte Beteiligung" gemäß § 13 Abs.1 BauGB durchzuführen. Dabei ist den Beteiligten in angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden. In das Verfahren wurden einbezogen

- die von den Änderungen betroffenen Grundstückseigentümer mit Schreiben vom 22. Jan. 97 und Schreiben vom 11./24. März 97
- die von den Änderungen in ihren Aufgaben berührten Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 22. Jan. 97

Die Stellungnahmen sind wie vorgebrachte Bedenken und Anregungen behandelt worden; sie sind von der Gemeinde geprüft und das Ergebnis dieser Überprüfung ist den Beteiligten mitgeteilt worden.

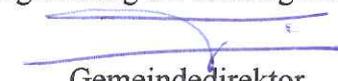
Schwarmstedt, den 14. Okt. 97

  
Gemeindedirektor

### 4. Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Essel hat in seiner Sitzung am 17.07.1997 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 zusammen mit der zugehörigen Begründung als Satzung beschlossen.

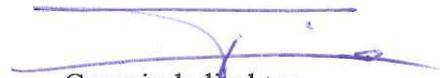
Schwarmstedt, den 14. Okt. 97

  
Gemeindedirektor

**Fortsetzung Verfahrensvermerke****5. Inkrafttreten**

Die Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Langes Feld" von Essel ist gemäß § 12 BauGB am 10. Okt. 97 in der "Walsroder Zeitung" bekanntgemacht und somit rechtsverbindlich geworden.

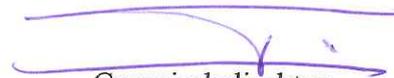
Schwarmstedt, den 14. Okt. 97,

  
Gemeindedirektor

**6. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen nicht geltend gemacht worden.

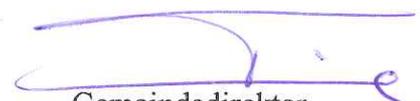
Schwarmstedt, den 17.11.00

  
Gemeindedirektor

**7. Mängel der Abwägung**

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Schwarmstedt, den 27. Juni 2005

  
Gemeindedirektor