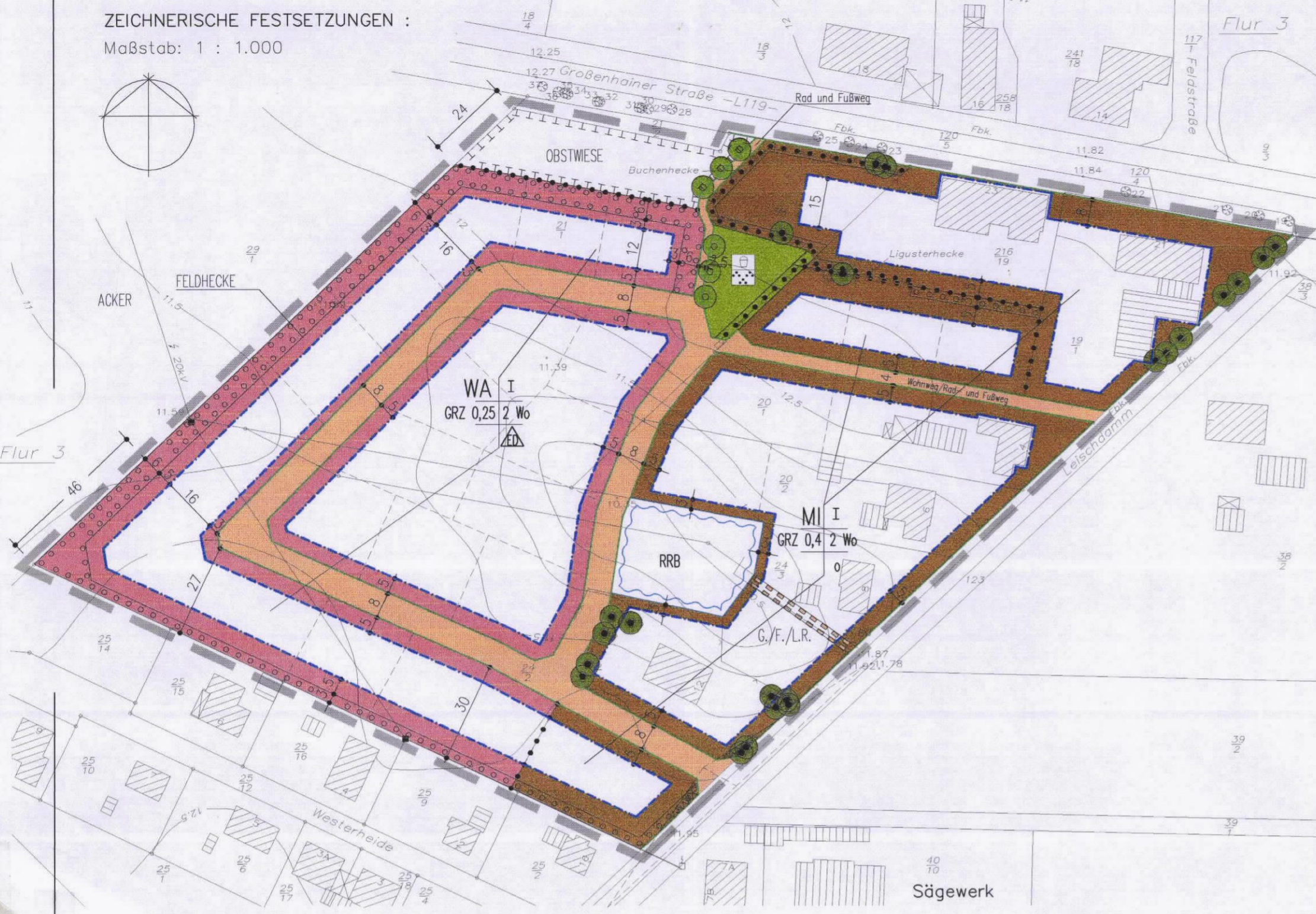
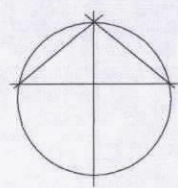


ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN :

Maßstab: 1 : 1.000



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN :

Aufgrund § 9 Abs.4 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 56, 91, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) sind folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt :

- Für die Hauptdachfläche von Wohnhäusern ist eine Mindestdachneigung ab 38 Grad festgesetzt. Ausgenommen sind flachgeneigte Dächer (0-5 Grad) für offene Garagen (Carports) und Nebenlagen i. S. von § 14 (2) BauNVO.
- Die unmittelbar an den Straßenbegrenzungslinien gelegenen nicht überbaubaren Flächen sind gem. Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen gärtnerisch zu gestalten. Ausgenommen hiervon sind die notwendigen Grundstückszufahrten und Nebenanlagen i. S. von § 14 (2) BauGB. Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO) sind hier nicht zulässig.
- Versickerung des Regenwassers : Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stell- und Parkplätze sowie Fahr- und Gehwege auf den privaten Grundstücken nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30 % Fuganteil, Öko-Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) zulässig. Ausgenommen sind die zum Betriebsablauf bzw. zur Produktion notwendig befahrbaren Betriebsflächen im MI-Gebiet.

Die Höhenlinien sind der Deutschen Grundkarte Maßstab 1:5.000 entnommen  
teilw. Digitalisierung der Liegenschaftskarte Maßstab 1:3.200 u. 1:1.000  
Stand vom : Juni 1994

LAGEPLAN

Gemeinde: Ebersdorf Maßstab 1:1000  
Gemarkung: - " - Flur: 4,3

12 cm

Beratender Ingenieur Dipl.-Ing. Bernd Hesse  
ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR  
21614 Buxtehude Carl-Hermann-Richter-Str. 2 Telefon (04161) 5064-0 Telefax 506450

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :

- Die Zahl der Wohnungen (Wo) ist gem. § 9 (1) Nr.6 BauGB auf 2 Wo beschränkt. In einem Einzelhaus sind 2 Wo und in einer Doppelhaushälfte ist nur 1 Wo zulässig.
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE U. ENTWICKLUNG VON NATUR U. LANDSCHAFT  
Die Maßnahmenfläche mit der Zweckbestimmung Obstwiese ist unter Erhalt der vorhandenen Obstbäume ergänzend zu entwickeln. Je angefangene 50 qm ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen.
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN  
3.1 Für Baum-/Strauchpflanzungen sind nur standortheimische Arten (vgl. Anlage zur Begründung - Pflanzenliste/Pflanzschema) zu verwenden.  
- Bäume sind im Kronenbereich mit einer offenen Vegetationsfläche von mind. 8 qm zu versehen.  
- Qualität bei Gehölzen : mind. 2xv. Ware / Heister.  
- Qualität bei Einzelbäumen : Stammumfang mind. 12-14 cm in 1 m Höhe über Erdboden.  
3.2 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind i.S. der Ziffer 3.1 mindestens  
- je angefangene 100 qm v.g. Grundstücksfläche zwei kleinkronige Laubbäume oder ein großkroniger Laubbau anzupflanzen oder  
- 30 v.H. der v.g. Grundstücksfläche mit Laubstrüchern im Verband von max. 1,20 x 1,50 m, die mindestens 1,50 m hoch wachsen, anzupflanzen.
- Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz/Parkanlage ist mit 30 v.H. mit Laubstrüchern i.S. der Ziffer 3.1 zu bepflanzen.
- Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in einem Abstand von 10 bis 20 m mit Einzelbäumen i.S. der Ziffer 3.1 zu bepflanzen.
- Garagenwände, Carports / Pergolen sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
- Für je 2 Stellplätze ist ein großkroniger Baum i.S. der Ziffer 3.1 zu pflanzen.
- Bindung der Bepflanzung  
Die unter 3.1 bis 3.5 angeführten Pflanzungen sind dauernd zu unterhalten und - falls Pflanzen abgängig sind - sind diese durch entsprechende Gehölze zu ersetzen. Dies gilt auch für die im Planbild mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und Hecken. Außerhalb von öffentlichen Straßenflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.
- Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser (RRB)  
Die RRB-Fläche ist mit einem vielfältigen Oberprofil einschließlich Sumpfbzone naturnah als Sukzessionsfläche zu entwickeln und zu unterhalten. Dem Einlauf ist ein Absetzbecken mit Sicherung zur Rückhaltung von Leichtstoffen vorzuschalten.
- Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gilt zugunsten der Gemeinde mit der Befugnis Leitungen zu verlegen und dauernd zu unterhalten.
- Im Bereich des Sichtdreieckes sind Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Mitte Straßenebene von ständigen Sichthindernissen und Bewuchs freizuhalten. Bäume können innerhalb der Sichtfelder im beschränkten Umfang zugelassen werden, sofern die Verkehrssicherheit (Anfahrtsicht) gewährleistet ist. Die Flächen können gärtnerisch angelegt werden und Einfriedungen erhalten, sofern die Höhen, die vorstehend angegeben sind, eingehalten werden.

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluss  
Der Rat der Gemeinde Ebersdorf hat in seiner Sitzung am 04.06.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Ebersdorf Nr. 5 "Leischdamm" beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.12.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

EBERSDORF, den 26. Juni 2000



*W. Hesse*  
Bürgermeister

Planunterlage  
Kartengrundlage: Rahmen-Flurkarte (N)  
Liegenschaftskarte: Gemarkung EBERSDORF, Flur 4, 3 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. CVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes 19.09.1989, Nds. CVBl. S. 345).  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26. Juni 1997).  
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Buxtehude, den 09. Juni 2000

*U. Hesse*  
(Obv. Hesse/Sulmann)



Planverfasser  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:  
GULEKE + PARTNER BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG 21640 HORNEBURG

Horneburg, den 02/00

**GULEKE + PARTNER**  
Büro für kommunale Entwicklungsplanung  
V o r s i t z e n d e : U. Hesse  
21640 Horneburg  
Telefon 04163 17777 - Fax 2696

Öffentliche Auslegung  
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.01.2000 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 17.03.2000 bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 27.03.2000 bis 27.04.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

EBERSDORF, den 26. Juni 2000



*W. Hesse*  
Bürgermeister

Satzungsbeschluss  
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 31.05.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

EBERSDORF, den 26. Juni 2000



*W. Hesse*  
Bürgermeister

Inkrafttreten  
Der Satzungsbeschluss 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



*W. Hesse*  
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

(DS)

- 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

(DS)

- 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 Ebersdorf Nr. 5 "Leischdamm" bestehend aus den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften gem. NBauO, als Satzung beschlossen.

EBERSDORF, den 31.05.2000



*W. Hesse*  
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG : BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) VON 1990

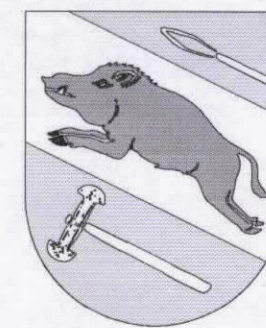
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG : [RECHTSGRUNDLAGE]
- WA** Allgemeines Wohngebiet (WA - § 4 BauNVO)
  - MI** Mischgebiet (MI - § 6 BauNVO)
- 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (Wo) (s. textliche Festsetzung)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG :
- GRZ 0,2 Grundflächenzahl (GRZ), Dezimalzahl, als Beispiel  
I Zahl der Vollgeschosse, römische Ziffer als Höchstgrenze
- BAUWEISE / BAUGRENZE :
- Offene Bauweise (o - § 22 (2) BauNVO)
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (s. textliche Festsetzung)
  - Nicht überbaubare Fläche (vgl. örtliche Bauvorschrift)
  - Baugrenze, § 23 BauNVO (s. textliche Festsetzung)
  - überbaubare Fläche § 9 (1) Nr. 9 BauGB
- VERKEHRSLÄCHE :
- Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenverkehrsfläche § 9 (1) Nr. 11 BauGB (s. textliche Festsetzung)
  - Zweckbestimmung : Wohnweg / Rad- und Fußweg
- GRÜNFLÄCHEN:
- Öffentliche Grünfläche mit Angabe der Zweckbestimmung § 9 (1) Nr. 15 BauGB
  - Hier: Spielplatz / Parkanlage (s. textliche Festsetzung)
- FLÄCHEN FÜR WASSERWIRTSCHAFT :
- Regenrückhaltefläche (RRB), naturnaher Ausbau § 9 (1) Nr. 16 BauGB (s. textliche Festsetzung)
- PLANUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT :
- Umgrenzung von Flächen zur Entwicklung der Landschaft mit Angabe der Maßnahme § 9 (1) Nr. 20 BauGB (s. textliche Festsetzung)
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25 BauGB (s. textliche Festsetzung)
  - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25 BauGB (s. textliche Festsetzung)
  - Anzupflanzender Einzelbaum § 9 (1) Nr. 25 BauGB (s. textliche Festsetzung)
  - Zu erhaltender Einzelbaum § 9 (1) Nr. 25 BauGB (s. textliche Festsetzung)
- SONSTIGE PLANZEICHEN :
- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) Nr. 10 BauGB (s. textliche Festsetzung)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (G-/F-/LR) zu belastende Fläche (s. textliche Festsetzung)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 (4), § 16 (5) BauNVO
- KENNZEICHNUNGEN :
- Vorhandenes Gebäude
  - Vorhandener Einzelbaum
  - Mögliche Grundstücksteilung
  - Höhenlinie bezogen auf N.N.

GEMEINDE EBERSDORF

SAMTGEMEINDE GEESTEQUELLE  
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

BEBAUUNGSPLAN NR. 5  
" LEISCHDAMM "

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN GEM. NBAUO



Vorlage zur Bekanntmachung

**GULEKE + PARTNER**  
BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG  
21640 HORNEBURG VORDAMM 12-14 04163-3147/7731  
PARTNER BEI STADT-LAND-FLUSS PLANER + ARCHITECTEN