

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Eldingen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Fahrzeugbau - Metzingen“ bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen sowie die Begründung mit Umweltbericht gebilligt.

Eldingen, 24.04.2024
gez. Lübbe (Lübbe)..... (Siegel) (Bremer).....
Bürgermeister (Siegel) Gemeindevorstand

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Eldingen hat in seiner Sitzung am 17.09.2015 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Fahrzeugbau - Metzingen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Aushang vom 15.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Eldingen, 24.04.2024
gez. Bremer (Bremer).....
Gemeindevorstand

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemeinde Eldingen, Gemarkung Metzingen, Flur 2
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung.

©2016
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Celle.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.11.2016).

Celle, 09.04.2024
gez. C. Crause (Crause).....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Siegel)

Planverfasser
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 „Fahrzeugbau - Metzingen“ wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.
Celle, 05.04.2024

gez. S. Strohmeier (Strohmeier).....
Planverfasserin

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Der Rat der Gemeinde Eldingen hat in seiner Sitzung die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden durch Aushang vom 15.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom 23.06.2021 bis einschließlich 23.07.2021 durchgeführt. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (1) BauGB die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 22.06.2021 statt.

Eldingen, 24.04.2024
gez. Bremer (Bremer).....
Gemeindevorstand

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
Der Rat der Gemeinde Eldingen hat in seiner Sitzung am 22.09.2022 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Fahrzeugbau - Metzingen“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Bekanntmachung am 15.11.2022 im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr.130 und nachrichtlich durch Aushang vom 16.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Fahrzeugbau - Metzingen“ und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB vom 23.11.2022 bis einschließlich 23.12.2022 öffentlich ausgelegen. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 22.11.2022 statt.

Eldingen, 24.04.2024
gez. Bremer (Bremer).....
Gemeindevorstand

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Eldingen hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Fahrzeugbau - Metzingen“ in seiner Sitzung am 26.02.2024 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen sowie die Begründung mit Umweltbericht gebilligt.

Eldingen, 24.04.2024
gez. Bremer (Bremer).....
Gemeindevorstand

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Fahrzeugbau - Metzingen“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am 02.05.2024 im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 39 bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung am 02.05.2024 tritt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 „Fahrzeugbau - Metzingen“ in Kraft.

Eldingen, 03.05.2024
gez. Bremer (Bremer).....
Gemeindevorstand

Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Fahrzeugbau - Metzingen“ sind gemäß § 215 BauGB eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans gemäß § 214 (2) BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 (3) Satz 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Eldingen, (Bremer).....
Gemeindevorstand

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0. Vorhaben- und Erschließungsplan
Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist gem. § 12 Abs. 3a BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Zulässig ist ein Fahrzeugbaubetrieb und Nutzfahrzeug-/Kraftfahrzeug-Technikbetrieb mit folgenden Bestandteilen:
- Werkstätten
- Hallen für Fahrzeug-/Karosseriebau, Maschinenbau, Bauschlosserei, Sandstrahlarbeiten, Instandsetzung, Reparatur und Serviceleistungen sowie Landmaschinen-Technik
- Container zur Lagerung von Material, zur Büronutzung und für Sanitäranlagen
- Büronutzungen
- eine Betriebsleiterwohnung
- dem Betrieb dienende Nebenanlagen und Stellplätze

Im Geltungsbereich ist der Verkauf von Produkten an Endverbraucher nur zulässig, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion oder Verarbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der jeweiligen Betriebsstätte steht.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Im Geltungsbereich dürfen bauliche Anlagen die gem. § 16 (3) Nr. 2 BauNVO zeichnerisch festgesetzte maximale Höhe nicht überschreiten. Ausnahmeweise kann die festgesetzte Gebäudehöhe durch notwendige technische Anlagen (z. B. Antennen, Kühl- und Abluftanlagen, etc.) überschritten werden.
Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist der höchste Punkt der baulichen Anlagen zur Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes dienenden Verkehrsfläche (K 38) in ihrem höchsten Punkt. Für die Ermittlung des höchsten Punktes der Verkehrsfläche ist nur der Abschnitt zu berücksichtigen, der an den Geltungsbereich angrenzt.

3. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a und 25b i. V. m. Nr. 20 BauGB)
Private Grünfläche G 1
Auf der Grünfläche G 1 ist eine 2-reihige Strauch-Baumhecke in Pflanzabständen von max. 1,5 x 1,5 m auszubilden.
Für die Pflanzung sind standortgerechte, heimische Sträucher (Qualität: 2 x verpflanzte Heister, mind. Breite 60 - 80 cm) zu verwenden und bei Abgang zu ersetzen.
In die Fläche ist je 10 lfm mind. 1 hochstämmiger standortheimischer Laubbaum (Stammdurchmesser mind. 16-18 cm) zu integrieren. Die Bäume sind mit Dreibeck, Hanfbindung sowie 1,50 m hoher Schilfmanschette vor Strahlungsschäden und gegen Wildverbiss zu sichern, bei Bedarf zu wässern und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durchzuführen.
Private Grünfläche G 2
Auf der Grünfläche G 2 ist mesophiles Grünland zu entwickeln. Es ist gebietsheimisches Wildpflanzensaatgut gem. Richtlinien der Erhaltungsmischungsverordnung und des Zertifikats RegioZert® (zertifiziertes Regioaatgut) zu verwenden. Die Fläche ist zweimal jährlich zwischen Juli und September zu mähen. Das Mahgut ist altschutztransportieren.
Auf der Grünfläche ist zudem eine Streuobstwiese zu entwickeln. Dazu sind 20 regionaltypische hochstämmige Obstbäume (6x Apfel, 4x Birne, 6x Süßkirsche, 4x Pflaume) mit einem Stammdurchmesser von mind. 12-14 cm im Versatz von mind. 6 m Abstand anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Ein Baumschutz ist zu gewährleisten. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durchzuführen.
Private Grünfläche G 3
Auf der Grünfläche G 3 hat im Winterhalbjahr (in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar) nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes der Abtrieb der Koniferen zu erfolgen. Danach sind die Koniferen durch Laubgehölze zu ersetzen, wobei bestehende standortheimische Gehölze mit einbezogen werden können.
Es ist eine 1-reihige Strauch-Baumhecke in Pflanzabständen von max. 1 m auszubilden. Für die Pflanzung sind standortgerechte Sträucher (Qualität: 2 x verpflanzte Heister, mind. Breite 60 - 80 cm) zu verwenden und bei Abgang zu ersetzen. In die Fläche ist je 10 lfm mind. 1 hochstämmiger standortheimischer Laubbaum (Stammdurchmesser mind. 16-18 cm) zu integrieren und bei Abgang zu ersetzen.
Die Pflanzungen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durchzuführen.

Einsetzung von Düngemitteln und Pestiziden
Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist auf den privaten Grünflächen G 1-3 ausgeschlossen. Aufkommende Neophyten (z. B. Indisches Springkraut, Herkulesstaude, Kanadische Goldrute, Japanischer Knotenriech) sind frühzeitig zu beseitigen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Bauverbotszone an Landes- und Kreisstraßen
Entlang der Kreisstraße K 38 sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 24 NStRG zu beachten. Demnach ist eine Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStRG mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrband der Kreisstraße von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges freizuhalten. Für das Plangebiet hat der Landkreis Celle eine Ausnahmegenehmigung für eine Begrenzung der Bauverbotszone auf 15 m erteilt.

HINWEISE

1. Segelflugplatz
Etwa 500 m südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich das Segelfluggelände „Berliner Heide“. Es wird darauf hingewiesen, dass Lärmbeeinträchtigungen hierdurch nicht auszuschließen sind.

2. Brandschutz
Bei Objekten mit einer Entfernung > 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Objekten mit erforderlichen Aufstellflächen sind Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerfahrzeuge auf den privaten Grundstücken zu gewährleisten.
Die Löschwasserversorgung innerhalb des Grundstücks ist durch den Eigentümer sicher zu stellen (z. B. durch Löschwasserbrunnen). Zur Verpflichtung wird zwischen der Gemeinde Eldingen und dem Grundstückseigentümer ein entsprechender Vertrag geschlossen.

WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).

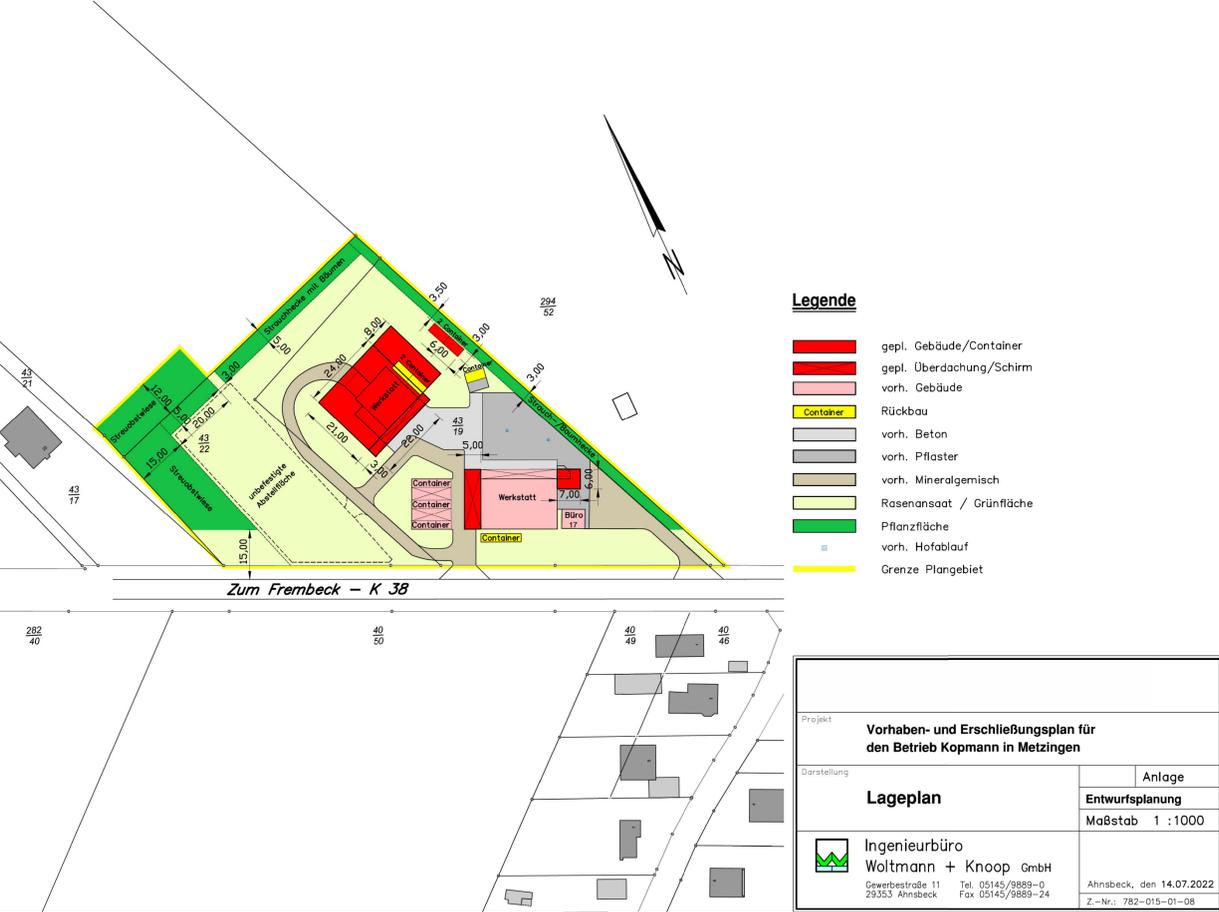
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).

Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 5).

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
0,8 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
H_{max} = 10 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

2. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
--- Baugrenze

3. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
Private Grünfläche / Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Private Grünfläche / Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
6 1 Nummerierung, s. textliche Festsetzungen

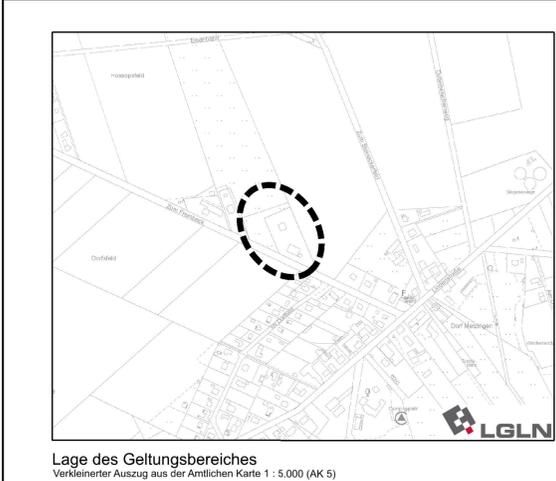
4. SONSTIGE PLANZEICHEN
Grenzlinie des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

--- Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 u. 2 NStRG

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

PLANUNTERLAGE
Auszug aus der Legende des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
Flurstücksgrenze mit vermarktem Grenzpunkt
Flurstücksnummer
Bauwerk, topografisch erfasst



Gemeinde Eldingen
OT Metzingen - Landkreis Celle

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 "Fahrzeugbau - Metzingen"

Rechtsplan Satzung