

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Eldingen diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Im Luttertal" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Eldingen, 02.03.2000
(Warmcke)
Gemeindedirektor



VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Eldingen hat in seiner Sitzung am 10.12.1998 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 "Im Luttertal" beschlossen.

Eldingen, 02.03.2000
(Warmcke)
Gemeindedirektor

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Gemeinde Eldingen, Gemarkung Bargfeld, Flur 3
Maßstab: 1:1.000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene nicht gewerbliche 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).

Celle, 02.03.2000
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

PLANVERFASSER

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 "Im Luttertal" wurde ausgearbeitet von

INFRA PLAN GmbH
Breite Str. 32 a
29221 Cella
Tel. (05141) 99169-30, Fax (05141) 99169-31

Celle, 02.03.2000
INFRAPLAN IP-INFRA
Breite Straße 32 a - 29221 Cella
Tel. 051 41 / 9 91 69-30 - Fax 9 91 69-31

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Eldingen hat in seiner Sitzung am 09.12.1999 den Entwürfen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 "Im Luttertal", der Örtlichen Bauvorschriften und der jeweiligen Begründungen zugestimmt und ihre öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Eldingen, 02.03.2000
(Warmcke)
Gemeindedirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Eldingen hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Im Luttertal" sowie die Örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit §§ 56, 97 und 98 NBauO in seiner Sitzung am 29.02.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Eldingen, 02.03.2000
(Warmcke)
Gemeindedirektor

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 "Im Luttertal" und der Örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 BauGB am 8. Juli 2000 im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 9 v. d. d. 2000 bekanntgemacht worden.

Eldingen, 7. Juli 2000
(Warmcke)
Gemeindedirektor

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 "Im Luttertal" und der Örtlichen Bauvorschriften ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 "Im Luttertal" und der Örtlichen Bauvorschriften nicht / geltend gemacht worden.

Eldingen, 02.03.2004
(Warmcke)
Gemeindedirektor

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 "Im Luttertal" und der Örtlichen Bauvorschriften sind Mängel der Abwägung nicht / geltend gemacht worden.

Eldingen,
Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines Wohngebiet WA

In diesem Bereich sind gemäß § 4 (2) BauNVO nur zulässig:
- Wohngebäude,
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

2. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Zufahrten, Garagen und Stellplätze auf privaten Grundstücken sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, auf § 14 (4) NBauO wird verwiesen. Das auf den privaten Grundstücken und den privaten Erschließungswegen anfallende Regenwasser ist vor Ort zu versickern, soweit es sich dabei nicht um verunreinigtes Wasser handelt. Ein Versickerungsfähigkeitsnachweis ist bei Zweifeln im Einzelfall zu führen.

3. Nicht überbaute Flächen

3.1 Auf den privaten Grundstücksflächen sind je angefangene 600 qm Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer hochstämmiger Obst- und Laubbau und 3 Sträucher gemäß folgender Artenliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

- Hochstämme oder Heister ohne Ballen möglich:
Acer campestre, Tilia cordata, Sorbus aucuparia, alte Obstsorten als Hochstämme
- Hochstämme oder Heister mit Ballen:
Carpinus betulus, Quercus robur, Prunus padus, Prunus spinosa, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna
- Straucher: (bevorzugt blüten- und fruchttragende Gehölze):
Cornus mas, Prunus spinosa, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna
- Kornelkirsche, Schlehe, Roter Hartriegel, Haselnuß, Weißdorn
- Traubeneiche, Salweide, Hundrose, Gemeiner Schneeball

3.2 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB, sind im Abstand von max. 9,0 m in versetzter Reihe Obstbäume anzupflanzen. Das Baumfeld ist als intensiv gepflegte Landschaftsrassen anzulegen. Die Bepflanzung ist in der ersten Pflanzperiode nach Beginn der Erschließung herzustellen. Die Fertigstellung ist anzuzeigen, Abgänge sind an gleicher Stelle nachzupflanzen.

4. Höhen

Traufhöhe
Die maximale Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Oberkante Dachhaut) wird auf 3,50 m, bezogen auf die Oberkante Fahrbahn der Erschließungsstraßen und Wege in der Mitte der daran angrenzenden jeweiligen Grundstücksgrenze, festgelegt.

Sockelhöhe

Die maximale Sockelhöhe wird auf 0,40 m, bezogen auf die Oberkante Fahrbahn der Erschließungsstraßen und Wege in der Mitte der daran angrenzenden jeweiligen Grundstücksgrenze, festgelegt.

5. Sonstige Festsetzungen

Sichtdreiecke
Innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind sichbehindernde Einrichtungen, einschließlich Bewuchs, in mehr als 0,80 m, gemessen von der Oberkante des fertigen Straßenbelages, unzulässig. Einzelbäume mit Kronenansatz höher 3,0 m über Fahrbahnmittlinie sind in den Sichtfeldern sowohl auf Straßen- als auch auf Grundstücksflächen zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(gemäß § 56 Nds. BauO i.V.m. §§ 97 und 98 Nds. BauO)

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gelten für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Im Luttertal". Für vorhandene Gebäude, die nicht diesen Vorschriften entsprechen, werden zum Bestandsschutz Ausnahmen zugelassen.

§ 2 DACHFORMEN

1. Als Dachformen für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 48° zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen, Dachaufbauten, Vorbauten und Vordächer. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch geringere Dachneigungen von 22° bis 35° zulässig. Zur Ermöglichung von Grenzgaragen im Sinne des § 12 NBauO werden ausnahmsweise Flachdächer zugelassen.
2. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten / Dachflächenfenster darf die Hälfte der Länge des Firstes nicht überschreiten. Die Gauen sind in einem Mindestabstand von 2,0 m zur Außenkante der Giebelflächen zu errichten. Sinngemäße Anwendung findet diese Vorschrift auch für Dachflächenfenster. Trapezgauben sind nicht zulässig.
3. Als Dachmaterial für Haupt- und Nebengebäude sind nur rote bis rotbraune, nicht engobierte Dachziegel sowie Dachsteine in den gleichen Farben zulässig. Reet-/Strohdeckung (nur natürliche Materialien) ist ebenfalls zulässig. Die Flächen dürfen jeweils nur mit einem Material gedeckt werden. Materialien für den Einsatz von Solarenergie sind auf max. 1/3 jeder Dachfläche zulässig. Begrünte Dachflächen sind ebenfalls zulässig.

§ 3 AUSSENWANDFLÄCHEN

Die Außenwände sind nur in den nachfolgend aufgeführten Materialien zulässig:
- als Sichtmauerwerk (Vollmauerwerk/Verblendmauerwerk) aus unglasierten roten/rotbraun-geölten Ziegelsteinen, gemäß der unter § 4 aufgeführten Farbnote
- Putzfassade, in heller Farbgebung gemäß der unter § 4 aufgeführten Farbnote
- Holzfachwerk mit Ausfachungen aus den genannten Steinen,
- senkrechte Holz-Deckelverschalungen
- Kombinationen aus Fachwerk und Holz-Deckelverschalung.
Das verwendete Holz ist mit sägerauer Oberfläche zu verarbeiten.

§ 4 FARBTÖNE

Für die unter § 3 festgesetzten roten/rotbraunen Farbtöne gilt der Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster entsprechend dem Farbregister RAL 840 HR. Geringe Abweichungen sind zulässig.

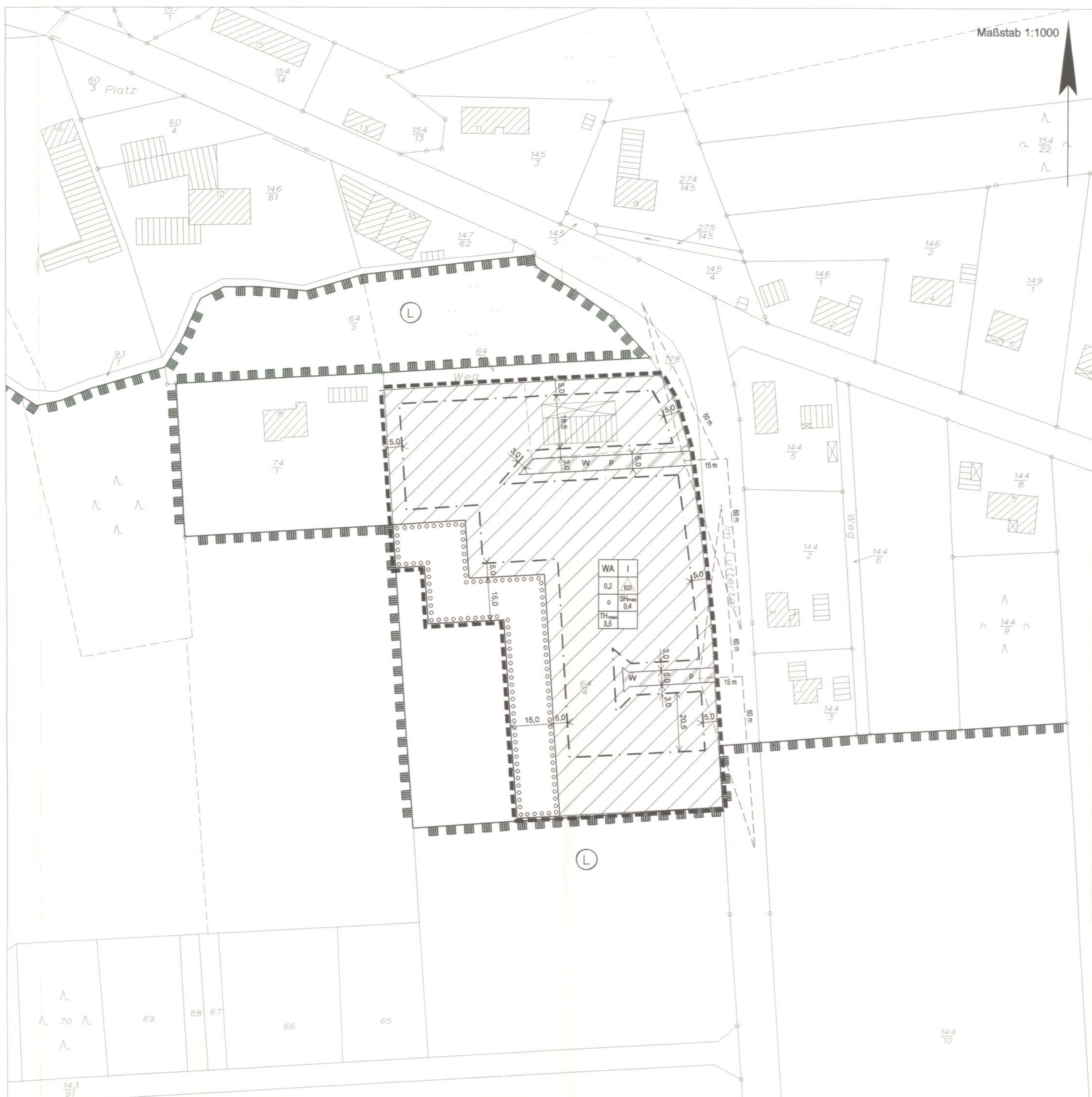
- rotorange (2001)
- blutorange (2002)
- feuerrot (3000)
- karminrot (3002)
- rubinrot(3003)
- weinrot (3005)
- tomatenrot (3013)
- korallenrot (3016)
- kupferbraun (8004)
- rehbraun (8007)
- olivbraun (8008)
- orangebraun (8023)

Für die festgesetzten hellen Farbtöne zur Fassadengestaltung gilt der Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster entsprechend dem Farbregister RAL 840 HR. Geringe Abweichungen sind zulässig.

- perlweiß (1013)
- elfenbein (1014)
- hellelfenbein (1015)
- kieselgrau (7032)
- lichtgrau (7035)
- achatgrau (7038)
- seidengrau (7044)
- telegrau 4 (7047)
- cremeweiß (9001)
- grauweiß (9002)
- papyrusweiß (9018)

§ 6 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt, wer als Bauherr, Architekt oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig einer der o.a. Vorschriften zuwiderhandelt. Dafür kann gemäß § 91 Abs. 5 NBauO ein Bußgeld bis zu DM 100.000,- verhängt werden.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 27.01.1990 (BGBl. I. S. 132) und die Planzeichnerverordnung in der Fassung vom 18.12.1991 (BGBl. I. S. 58)
* = weiterentwickelte oder veränderte Planzeichen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO
s. Textl. Festsetzung Nr. 1

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,2 Grundflächenzahl gemäß § 16 BauNVO und § 9 (1) Nr. 1 BauGB
1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß § 16 BauNVO und § 9 (1) Nr. 1 BauGB
TH max. 3,5 maximale Traufhöhe 3,50 m gemäß § 16 BauNVO und § 9 (1) Nr. 1 BauGB
s. Textl. Festsetzung Nr. 4
SH max. 0,4 maximale Sockelhöhe 0,40 m gemäß § 16 BauNVO und § 9 (1) Nr. 1 BauGB
s. Textl. Festsetzung Nr. 4

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o offene Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 (2) BauNVO
- - - - - Baugrenze gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

4. VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenbegrenzungslinie
W Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wohnweg, gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB
p privat

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts gemäß § 9 (6) BauGB

L Landschaftsschutzgebiet

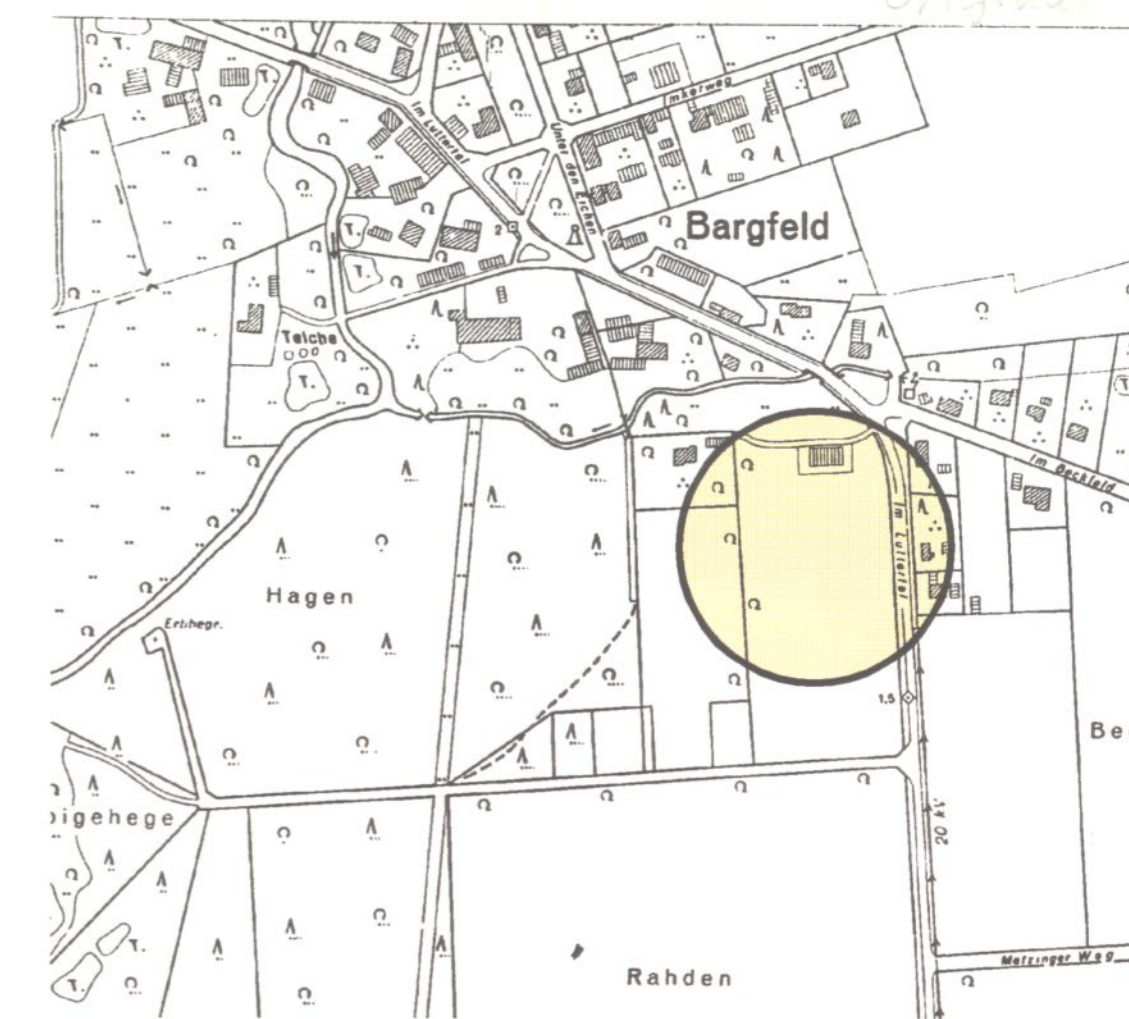
6. SONSTIGE PLANZEICHEN

Sichtdreieck, s. Textl. Festsetzung Nr. 5

- - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Lage des Plangebietes in der Übersichtskarte*

Revision table with columns for Rev., Entwurf, Vorentwurf, Änderung, Datum, Bearb., and gepr.



Auszug aus der Deutschen Grundkarte DGK 5, 1:5000

INFRA PLAN

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH
Breite Str. 32a
29221 Cella
Tel. 05141/9916930 Fax 05141/9916931



Beratende Ingenieure - INGEWA

Ingenieurbüro Woltmann + Knoop
Beratung • Planung • Bauüberwachung

Gemeinde Eldingen, OT Bargfeld
Landkreis Celle

Planungsvorhaben
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 "Im Luttertal"
Mit Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften

Table with project details: Auftrag-Nr., Maßstab, Gezeichnet, Plan-Nr., Plan-Bez., Gesehen.