

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des BauGB '98 und der §§56,97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Eldingen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Metzinger - Ziegelei Nr.2 "Mehlhof" bestehend aus der nebenstehenden Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und mit örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, als Satzung beschlossen.

Lachendorf, den 09.07.1999
(Kuers) Bürgermeister
(Warcke) Gemeindevorstand

VERFAHRENSVERMERKE
EINLEITUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Eldingen hat in seiner Sitzung am 10.12.98 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Metzinger - Ziegelei Nr. 2 "Mehlhof" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäss § 2 Abs. 1 BauGB '98 mit Aushang vom 23.3.99 bekannt gemacht worden.

Lachendorf, den 09.07.1999
(Warcke) Gemeindevorstand

PLANUNTERLAGEN

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte : A 2286/98 Flur: 2, Flurstück 4/19
Maßstab: 1:1000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.01.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Strassen, Gehwege und Plätze vollständig nach (Stand vom ...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Celle, den ...

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

PLANVERFASSER

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Metzinger - Ziegelei Nr. 2 "Mehlhof" wurde ausgearbeitet von:
Architekturbüro
D. Strack, Dipl. Ing. Architekt
Vosshöhlen 20
29356 Bröckel

Bröckel, den 30.08.99

D. Strack
Planverfasser

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Eldingen hat in seiner Sitzung am 22.03.99 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Metzinger - Ziegelei Nr. 2 "Mehlhof" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB '98 beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit Aushang vom 23.03.99 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Metzinger - Ziegelei Nr. 2 "Mehlhof" und die Begründung haben vom 13.04.99 bis 14.05.99 gemäss § 3 Abs. 2 BauGB '98 öffentlich ausgelegen.

Lachendorf, den 09.07.1999
(Warcke) Gemeindevorstand

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Gemeinde Eldingen hat den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Metzinger - Ziegelei Nr. 2 "Mehlhof" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB '98 in seiner Sitzung am 03.07.99 als Satzung (§ 10 BauGB '98) sowie die Begründung beschlossen.

Lachendorf, den 09.07.1999
(Warcke) Gemeindevorstand

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Metzinger - Ziegelei Nr. 2 "Mehlhof" ist gemäss § 10 BauGB '98 am 06.08.1999 im Amtsblatt des Landkreises Celle bekanntgemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Metzinger - Ziegelei Nr. 2 "Mehlhof" ist damit am 06.08.1999 rechtsverbindlich geworden.

Lachendorf, den 01.09.1999
(Warcke) Gemeindevorstand

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Metzinger Ziegelei Nr. 2 "Mehlhof" sind keine Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften bei der Gemeinde geltend gemacht worden.

Lachendorf, den 29.12.2000
(Warcke) Gemeindevorstand

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Metzinger Ziegelei Nr. 2 "Mehlhof" sind Mängel der Abwägung bei der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Lachendorf, den ...
(Warcke) Gemeindevorstand

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (BauNVO)

I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1. In den dafür gekennzeichneten Bereichen im Planbereich ist allgemeines Wohnen (WA) gem. BauNVO § 4 zulässig.

II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1. Die Grundflächenzahl wird mit 0,2 festgelegt (GRZ 0,2).
2. Innerhalb des Baugebietes ist eine eingeschossige (I) Bebauung zulässig.
3. Der Erdgeschossmass darf ein Mass von 40 cm über der Erschließungsfläche nicht überschreiten.
4. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
5. Innerhalb der Baugrenzen sind nur Einzelhäuser zulässig.

III. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNGSPLANUNG

- 1. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes auf den Grundstücken sind nur Pflanzungen gemäss der Artenliste und der Kennzeichnung im Plan zulässig.
2. Bereiche zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen und zu erhaltende Einzelbäume sind den Planunterlagen zu entnehmen.
3. Die Ausgleichflächen B1 + B2 sind gemäss Pflanzvorschlag herzustellen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

IV. WEITERE FESTSETZUNGEN

- 1. Gestaltungsfestsetzungen sind den beigefügten Anlagen zu entnehmen.

V Örtliche Bauvorschriften

V.1 Rechtsgrundlagen; Sinn und Zweck

Um bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen, oder um die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmalen zu erhalten oder hervorzuheben, können die Gemeinden durch örtliche Bauvorschriften für bestimmte Teile des Gemeindegebietes

- 1. besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen, namentlich für die Gebäude- und Geschosshöhe, die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von aussen sichtbaren Bauteile sowie für die Neigung der Dächer einen Rahmen setzen.
2. besondere Anforderungen an die Art, Gestaltung oder Einordnung von Werbeanlagen und Warenautomaten stellen, sie insbesondere auf bestimmte Gebäudeteile, auf bestimmte Arten, Grössen, Formen und Farben beschränken oder in bestimmten Gebieten oder an bestimmten baulichen Anlagen ausschliessen.
3. die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen wie Mauern, Zäunen und Hecken bestimmen sowie die Einfriedung von Vorgärten vorschreiben oder ausschliessen.
4. die Verwendung von Einzelantennen und Freileitungen beschränken oder ausschliessen, die Verwendung von Freileitungen jedoch nur, soweit sie unter wirtschaftlich zumutbarem Aufwand durch andere Anlagen ersetzt werden können.
5. besondere Anforderungen an die Gestaltung sonstiger baulicher Anlagen stellen.
6. die Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke regeln, insbesondere Vorgärten vorschreiben.

Rechtsgrundlage hierfür ist der § 56 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Örtliche Bauvorschriften werden als Satzung im übertragenen Wirkungskreis erlassen. Nach § 97 NBauO gelten die Vorschriften für das Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen entsprechend.

Zweck einer örtlichen Bauvorschrift kann es einmal sein, bestimmte städtebauliche oder baugestalterische Absichten zu verwirklichen. Zweitens kann eine örtliche Bauvorschrift auch bezwecken, die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmalen zu erhalten oder hervorzuheben.

Die Gestaltungsvorschriften sind nach dem Wortlaut des § 56 NBauO für bestimmte Teile des Gemeindegebietes zu erlassen. Darin kommt zum Ausdruck, dass stets ein konkretes Konzept für einen begrenzten Bereich zugrunde legen muss. Gestaltungsvorschriften für das ganze Gemeindegebiet sind danach unzulässig. Für die Befugnis der Gemeinden Vorschriften über die Baugestaltung zu erlassen, gelten folgende Beschränkungen: Zu beachten sind das Gebot des geringstmöglichen Eingriffs und das Verhältnismässigkeitsprinzip; d. h. die Erschwerisse und Einschränkungen, die sich für den Bauherrn aus der Gestaltungsvorschrift ergeben, müssen erforderlich sein, um den Zweck der Satzung zu verwirklichen, und in einem vernünftigen, abgewogenen Verhältnis zu der erstrebten Verbesserung des Ortsbildes stehen. Hieran ist insbesondere zu denken, wenn teure Materialien z. B. Tonziegel statt Betonpfannen für die Dachdeckung gefordert werden.

Weiter ist das Eigentumsgrundrecht (Art. 14 GG) zu beachten. Wird die Grundstücksnutzung durch Gestaltungsvorschriften nach § 56 eingeschränkt, so liegt das zwar grundsätzlich im Rahmen der Eigentumsbindung (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 GG), nach der Rechtsprechung sind Gestaltungsvorschriften jedoch nur dann mit Art. 14 GG vereinbar, wenn sie auf sachgerechten Erwägungen beruhen und entgegenstehende Interessen der Eigentümer - wie auch der an der Werbung interessierten Wirtschaft - der jeweiligen Situation entsprechend angemessen berücksichtigen. Sodann dürfen die Gestaltungsvorschriften grundsätzlich nur einen Rahmen setzen, sie müssen also dem Bauherrn und dem Entwurfsverfasser einen nennenswerten Spielraum für eigene individuelle Gestaltung überlassen, denn sie sollen keineswegs der Gleichförmigkeit führen. Gegen einen Zwang zu völlig uniformierter Gestaltung bestünden auch Bedenken aus Art. 5 Abs. 3 GG (Kunstfreiheitsgarantie). In örtlichen Bauvorschriften, die ein denkmalwürdiges Stadtbild erhalten sollen, wird der Rahmen allerdings um so enger sein dürfen, je wertvoller und empfindlicher die vorhandene Bausubstanz ist.

Außerdem müssen die Gestaltungsvorschriften klar, bestimmt und möglichst konkret sein. Das ergibt sich nicht nur aus dem Rechtsstaatsprinzip, sondern auch aus dem Zweck der gesetzlichen Ermächtigung. Allgemeine generalklauselartige Anforderungen, die nicht wesentlich über eine Wiederholung der § 53 NBauO und § 8 NdschG hinausgehen, verfehlen diesen Zweck. Andererseits dürfen die Anforderungen an die Bestimmtheit der Gestaltungsvorschriften auch nicht überspannt werden. Es lässt sich nicht ganz vermeiden, ab und zu auch unbestimmte Begriffe zu verwenden. So wird es ausreichen, wenn für bestimmte Bauteile wie z. B. Lüftungsgitter oder Blechabdeckungen an die Dachkehlen usw. nur vorgeschrieben wird, dass sie sich im Farbton der Fassaden bzw. der Dachflächen "anzupassen" oder "unauffällig einzufügen" haben. Bei farblichen Anforderungen wird es i. d. R. genügen, wenn Begriffe der Umgangssprache (z.B. "rotbraun") verwendet werden; es braucht nicht unbedingt auf die RAL-Skala verwiesen zu werden. Besser ist es aber, eine Bandbreite von RAL-Werten anzugeben, innerhalb derer der Bauherr wählen kann.

V.2 Erforderlichkeit und konkrete Regelungen

V.2.1 Erforderlichkeit

In der alten Ortslage stehen große landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude, die die typischen gestalterischen Merkmale eines niedersächsischen Bauernhofes, z. B. Ziegelfassade, Fachwerke mit Ziegelmauerung und grosse geneigte Dächer aufweisen. Dorf stehen auch kleiner strukturierte Wohngebäude, die überwiegend in Ziegelmauerwerk errichtet sind.

Weil das Plangebiet in einer exponierten Lage liegt, besteht ein Regelungsbedürfnis dafür, die neuen Gebäude in das Ortsbild einzufügen.

Damit soll erreicht werden:

- Ein Schutz des historischen Ortsbildes und
- das Einfügen der Neubebauung in das vorhandene Ortsbild.
Es werden, um diese Ziele zu erreichen, über den Erlaß von örtlichen Bauvorschriften
- die Dachformen, -materialien und -farben
- die Materialien für Außenwände von Gebäuden,
Garagen, offenen Kleingaragen und Nebenanlagen
- die Ausnahmen
- die Einfriedungen geregelt und
- die Farböne bestimmt.

V.2.2 Konkrete Regelungen

V.2.2.1 Materialien und Farben

Typisch für das Ortsbild sind rote Tonpfannen. Entsprechend den vorfindlichen Dacheindeckungen werden nur kleinförmige Dachsteine, und Dachpfannen im Farbton "Rot" und "Rotbraun" zugelassen. Die Zulässigkeit auch von Dachsteinen erfolgt hierbei aus ökonomischen Gründen (Nr.1.1).

Die Außenwände der Gebäude sollen sich in das durch roten Ziegel geprägte Ortsbild einfügen. Es soll die großflächige Verwendung untypischer Materialien wie helle Zementplatten verhindert werden. Insbesondere gilt es helle Plattenbehänge und anthrazitfarbene Schieferverkleidungen abzuwehren. Hieraus ergeben sich die zulässigen Materialien und Farben für Außenwände von Gebäuden (Nr.1.2).

Für (kleinere) Flächen von jeweils bis zu 2,5 qm sind auch andere als die zulässigen Farböne „Rot“ und „Rotbraun“ zulässig, um individuelle Farbgestaltungen, die durch die Flächenbegrenzung nicht vorherrschend sind, zu ermöglichen (Nr.1.3).

In Anbetracht dessen, dass auch zahlreiche in die Erscheinungsform der Hauptgebäude integrierte Nebenanlagen bestimmte Ortsbilder prägen, sind auch für Garagen, offene Kleingaragen und Nebenanlagen keine weitergehenden Ausnahmen angebracht. Sie sollen den Hauptbaukörpern angepasst sein und sich harmonisch einfügen. Das gilt insbesondere für die Abwehr von Fertiggaragen aus Beton oder Blech. Es wird daher festgesetzt, daß die Außenwände von Garagen, offenen Kleingaragen und Nebenanlagen im gleichen Material wie das Hauptgebäude oder in Holz zu erstellen sind (Nr.1.4).

Verkleidungen aus Materialien die andere Baustoffe vortäuschen, würden Sinn und Zweck des Erlasses örtlicher Bauvorschriften unzumutbar aufweichen und letztlich ad absurdum führen. Derartige Verkleidungen sind daher unzulässig (Nr.1.5).

V.2.2.2 Dächer, Dachneigungen

Neben den verwendeten Materialien sind Satteldächer mit steilen Neigungen um 48 Grad für das Ortsbild typisch. Zugelassen werden daher auf den Hauptbaukörpern nur symmetrisch geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 38 Grad und höchstens 50 Grad (Nr.2.1 Satz 1).

Typische Dachaufbauten sind Zwerchgiebel (bei Wohn- und Wirtschaftsgebäuden Ende des 19. Jahrhunderts) sowie Schleppegauben (oft nachträglich in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts angebracht). Um ihre Realisierung nicht zu erschweren oder unmöglich zu machen, kann bei der Ausbildung von Zwerchgiebeln und Gauben die zulässige Dachneigung unterschritten werden (Nr.2.1 Satz 2).

Eingerückte Balkone und Loggien sind innerhalb des Dachbereiches (nur) bis zu einer Grösse von 5 qm zulässig, weil sonst die Gefahr einer Verunstaltung des Ortsbildes durch „Löcher in den Dachbereichen bestehen würde, denn das vorhandene Ortsbild wird von geschlossen wirkenden Dachbereichen geprägt (Nr.2.2).

Die Errichtung von Garagen, offenen Kleingaragen und Nebenanlagen sowie von Dachaufbauten und untergeordneten Gebäudeteilen soll durch die örtlichen Bauvorschriften weder verhindert noch erschwert werden. Für sie sind daher auch Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung von mindestens 25 Grad zulässig. Die zulässige Mindestneigung von 25 Grad orientiert sich an der technischen Anforderlichkeit der Mindestneigung für die Eindeckung mit Dachpfannen oder Dachsteinen (Nr.2.3).

Dächer mit einer Neigung von weniger als 23 Grad sind nur für Garagen und offene Kleingaragen mit einer Grundfläche von maximal 20 qm zulässig. Hiermit wird die Ökonomie beim Bau von Garagen und offenen Kleingaragen und weiter berücksichtigt, daß eine Einzelgarage/ein Einzelcarport mit der festgesetzten maximalen Grundfläche ohne ein Sattel- oder ein Pultdach das Erscheinungsbild der Hauptbaukörper und Nebenanlagen und damit auch letztlich das gesamte Ortsbild nicht unzumutbar beeinträchtigt (Nr.2.4).

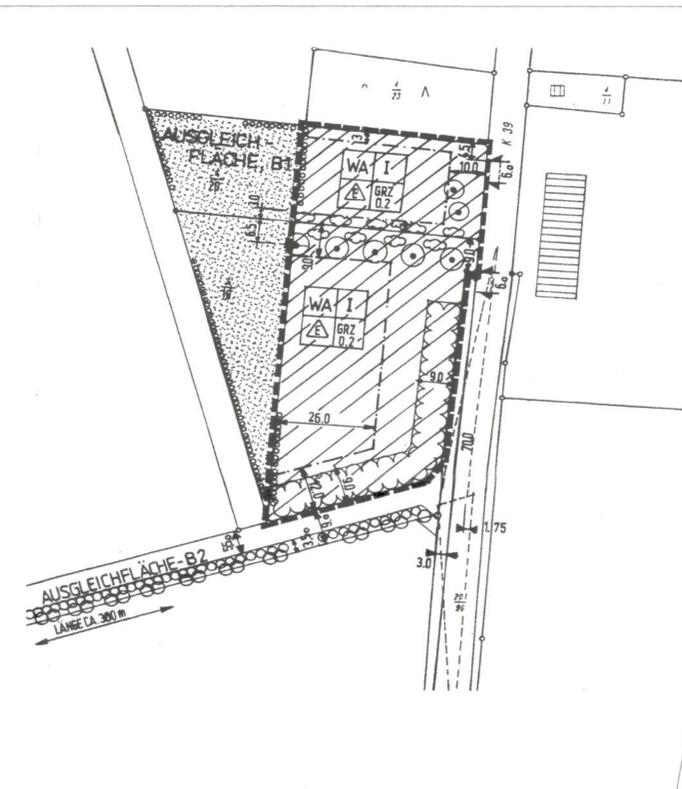
V.2.2.3 Ausnahmen
In die Vorschriften für Dächer und Außenwände sollen auch kleinere Nebengebäude einbezogen sein (Garagen, offene Kleingaragen und Nebenanlagen). Dennoch sollen die Vorschriften damit nicht auf alle Arten baulicher Anlagen ausgedehnt werden. Aus diesem Grunde sind solche genehmigungsfreien baulichen Anlagen, wie sie im Anhang zu § 69 NBauO unter Nr.1.1 definiert sind, von den Vorschriften der Ziffern 1.0 und 2.0 der Örtlichen Bauvorschriften ausgenommen (Nr.3.0).

V.2.2.4 Einfriedungen
Für das örtliche Erscheinungsbild sind nicht nur die Gebäude allein prägend, sondern auch die Wechselwirkung zwischen Gebäuden Gärten und Einfriedungen. Deshalb soll das Material der Einfriedungen dem ländlichen Charakter entsprechen. Als Einfriedungen finden sich im Ortsbild niedrige Mauern aus Naturstein oder rotem Ziegel, transparente Holzzäune und Kombinationen von Mauer und Zaun sowie als Einfriedung von Flächen, auf denen zeitweise Tiere gehalten werden, auch Drahtzäune. Durch die getroffenen Vorschriften wird die Art der zulässigen Einfriedungen auf die vorfindlichen, ländlich-charakteristischen Materialien eingeschränkt (Nr.4.1 und 4.2). Durch die Höhenbegrenzung soll ein Verschanden von Häusern und Vorgärten hinter durchdringlichen Bretterwänden oder Mauern verhindert werden. Die Abschirmung von Terrassen und Gartenbereichen gegen unerwünschte Einblicke kann durch höher wachsende dichte Laubhecken ggf. in Kombination mit festen Einfriedungen in der zugelassenen Höhe erreicht werden (Nr.4.3). Sichtschutzmaßnahmen, ob in Form von Zäunen oder Hecken, fallen hierbei nicht unter den Begriff der Einfriedungen im Sinne der Örtlichen Bauvorschriften, sobald sie nicht auf der Grenze oder in ihrer unmittelbaren Nähe (Bauwich) errichtet werden.

V.2.2.5 Farböne
Für die festgesetzten Farböne werden die Farbmuster nach dem Farbregister RAL 840 HR des RAL-Ausschusses für Lieferbedingungen und Gütesicherung beim Deutschen Normenausschuß zugrundegelegt .

Anhang - Farbliste
Für die in Ziffer 1.0 festgesetzten Farböne sind nur Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbregister RAL 840 HR halten:

- 1. Für den Farbton „rot“: 2001 (rotorange),2002 (blutorange),3000 (feuerrot),3002 (kaminrot),3013 (tomatenrot),3016 (korallenrot), 3003 (rubinrot),3009 (oxidrot),3011 (braunrot),8004 (kupferbraun),8012 (rotbraun),8015 (kastanienbraun),
3. Für den Farbton „hellgrau“: 7000 (fehgrau),7001 (silbergrau),7004 (signalgrau),7032 (kieselgrau),7035 (lichtgrau),7038 (achatgrau),
4. Für den Farbton „gelb“: 1002 (sandgelb),1003 (signalgelb),1004 (goldgelb),1005 (honiggelb),1006 (maisgelb),1007 (chromgelb),1022 (ginstergelb),
5. Für den Farbton „graublau“: 5009 (azurblau),5010 (enzianblau),5012 (lichtblau),5014 (taubenblau).



VORHABENBEZOGENER ERSCHLIESSUNGSPLAN M 1:1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,2 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISEN; BAUGRENZEN

Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenzen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenzen des Geltungsbereiches des Baugebietes

Einfahrtsbereich

Sichtdreieck

GRÜNORDNUNGSPLANUNG

Zu erhaltende Einzelbäume auf Baugrundstücken

Anpflanzungen von Sträuchern und Bäumen entlang des südlichen Wirtschaftsweges

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur + Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzung von Sträuchern auf den Baugrundstücken



GEMEINDE ELDINGEN

DATUM 30.08.1999 LANDKREIS CELLE

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN METZINGEN - ZIEGELEI Nr. 2 "MEHLHOF"

ERSCHLIESSUNGSTRÄGER

FRAU IRENE STIEFEL
LANGE STRASSE 62
14656 BRIESELANG
HERR JOACHIM KOHLER
DEUTSCHLANDER STR. 48 A
12355 BERLIN

ARCHITEKTURBÜRO

D. STRACK, DIPL. ING. ARCHITEKT
VOSSHÖHLEN 20 - 29356 BRÖCKEL