

VERFAHRENSVERMERKE

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. 4 "Kragener Weg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Eldingen, 15.10.2001
 (Kraus) *Kraus*
 Bürgermeister
 (Wannke) *Wannke*
 Gemeindedirektor



AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Eldingen hat in seiner Sitzung am 13.12.2000 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 "Kragener Weg" und am 26.06.2001 die Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 4 "Kragener Weg" ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Aushang vom 09.01.2001 ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Der Aufstellungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Aushang vom 04.07.2001 ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Eldingen, 15.10.2001
 (Wannke) *Wannke*
 Gemeindedirektor

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Gemeinde Eldingen, Gemarkung Heese, Flur 2
 Liegenschaftskarte: Gemeinde Eldingen, Gemarkung Heese, Flur 2
 Maßstab: 1:1.000
 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.11.2000). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Celle, 09.10.2001
 (Wannke) *Wannke*
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
 INFRA PLAN GmbH
 Breite Straße 32a
 29221 Celle
 Tel: 05141/9916930 Fax: 05141/9916931
 info@infrap.de

Celle, 08.10.2001
 (Wannke) *Wannke*
 Planverfasser

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Eldingen hat in seiner Sitzung am 26.08.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Bekanntmachung vom 04.07.2001 ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 24.07.2001 bis 24.08.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Eldingen, 15.10.2001
 (Wannke) *Wannke*
 Gemeindedirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Eldingen hat den Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.08.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Eldingen, 15.10.2001
 (Wannke) *Wannke*
 Gemeindedirektor

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit Örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.08.2001 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften ist damit am 27.08.2001 rechtsverbindlich geworden.

Eldingen, 15.10.2001
 (Wannke) *Wannke*
 Gemeindedirektor

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit Örtlichen Bauvorschriften ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Eldingen,
 Gemeindedirektor

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit Örtlichen Bauvorschriften sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Eldingen,
 Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Dorfgebiet - MD**
 In diesem Bereich sind gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO zulässig:
 - Wirtschaftsteil land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.
 - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.
 - sonstige Wohngebäude.
 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Gartenbaubetriebe.
 Weitere Nutzungen sowie Ausnahmen sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.
- Grundstücksgrößen**
 Die Mindestgröße für Grundstücke, auf denen Doppelhäuser entstehen, beträgt 400 m². Die Mindestgröße für Grundstücke, auf denen Einzelhäuser entstehen, beträgt 800 m².
- Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen**
 Die Zufahrten 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.

GRÜNDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grünflächen**
 Jeder Grundstückseigentümer hat 3 standortbunehmische, mittel- bis großkronige Laubbäume (Stieleiche, Winterlinde oder hochstämmige Obstbäume) bezogen auf je 400 m² angefangene Grundstücksfläche, innerhalb der ausgewiesenen Grünfläche (n. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) anzupflanzen.
 Die Baumpflanzung, in versetzter Anordnung, spätestens in der 2. Pflanzperiode nach Grundstücksanwerb, bei 3 jähriger Erstellungsfrist. Das Baumfeld ist als extensiv gepflegter Landschaftsrasen anzulegen. Der Pflanzabstand der solitären Bäume beträgt dabei mindestens 6,0 m zueinander. Die Fertigstellung ist anzuzeigen. Abgänge sind an gleicher Stelle nachzupflanzen.
 Für die Qualität der zu pflanzenden Bäume gilt: mindestens 2 x verpflanzte Baumschulware, bei BHD von 10-12, Sicherung durch 2-Bock und gegen Wildverbiss.
 Nicht überbaute private Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

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

- GELTUNGSBEREICH**
 Die Örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 "Kragener Weg".
- DÄCHER**
 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.
 Carports (4-seitig offene, überdachte Stellplätze) sind von diesen Bestimmungen ausgenommen.
 2. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten und Dachflächenfenster darf die Hälfte der Länge des Firstes nicht überschreiten. Die Giebeln sind in einem Mindestabstand von 2,0 m zur Außenkante der Giebelflächen zu errichten. Sinngemäße Anwendung findet diese Vorschrift auch für Dachflächenfenster. Trapezgäuben sind nicht zulässig.
 3. Als Dachmaterial für Haupt- und Nebengebäude sind nur rote und rotbraune nicht engobierte (glänzende) Dachziegel sowie Dachsteine in den gleichen Farben gemäß der in § 7 aufgeführten Farbtöne zulässig. Reet-/Strohdeckung (nur natürliche Materialien) ist ebenfalls zulässig. Die Dachflächen eines Grundstücks 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 HÖHEN

- Traufhöhe**
 Die maximale Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Oberkante Dachhaut) wird auf 3,50 m, bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraßen und Wege in der Mitte der daran angrenzenden jeweiligen Grundstücksgrenze, festgelegt.
- Sockelhöhe**
 Die maximale Sockelhöhe (Oberkante Fertigfußboden des EGs) wird auf 0,40 m, bezogen auf die Oberkante Fahrbahn der Erschließungsstraßen und Wege in der Mitte der daran angrenzenden jeweiligen Grundstücksgrenze, festgelegt.
- § 4 AUSSENWANDFLÄCHEN**
 Die Außenwände sind nur in den nachfolgend aufgeführten Materialien zulässig:
 - als Sichtmauerwerk (Vollmauerwerk/Verblendmauerwerk) aus unglasierten roten/rotbraungetönten Ziegelsteinen, gemäß der unter § 7 aufgeführten Farbtöne
 - Holzfachwerk mit Aufschungen aus den genannten Steinen,
 - senkrechte Holz-Deckelverschalungen
 - Kombinationen aus Fachwerk und Holz-Deckelverschalung.
 Das verwendete Holz ist mit sägerauer Oberfläche zu verarbeiten.
 Begrünte Wandflächen sind ebenfalls zulässig.

§ 5 NEBENGEBAUDE

Fassaden von Nebengebäuden und Garagen sind entweder in den gleichen Materialien wie die Hauptgebäude oder in Holz zu erstellen.

§ 6 EINFRIEDLUNGEN

Einfriedlungen entlang der Erschließungsstraßen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten und sind nur in folgenden Materialien und Farben zulässig:
 - naturbelassene, senkrechte und transparente Holzlatten
 - rote Ziegelmauern oder Mauern aus Naturstein
 - Laubhecken (z.B. Hainbuche)
 oder eine Kombination der o.g. Materialien

§ 7 FARBTÖNE

Für die unter § 2 + 4 festgesetzten roten/rotbraunen Farbtöne gilt der Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster entsprechend dem Farbregister RAL 840 HR. Geringe Abweichungen sind zulässig.

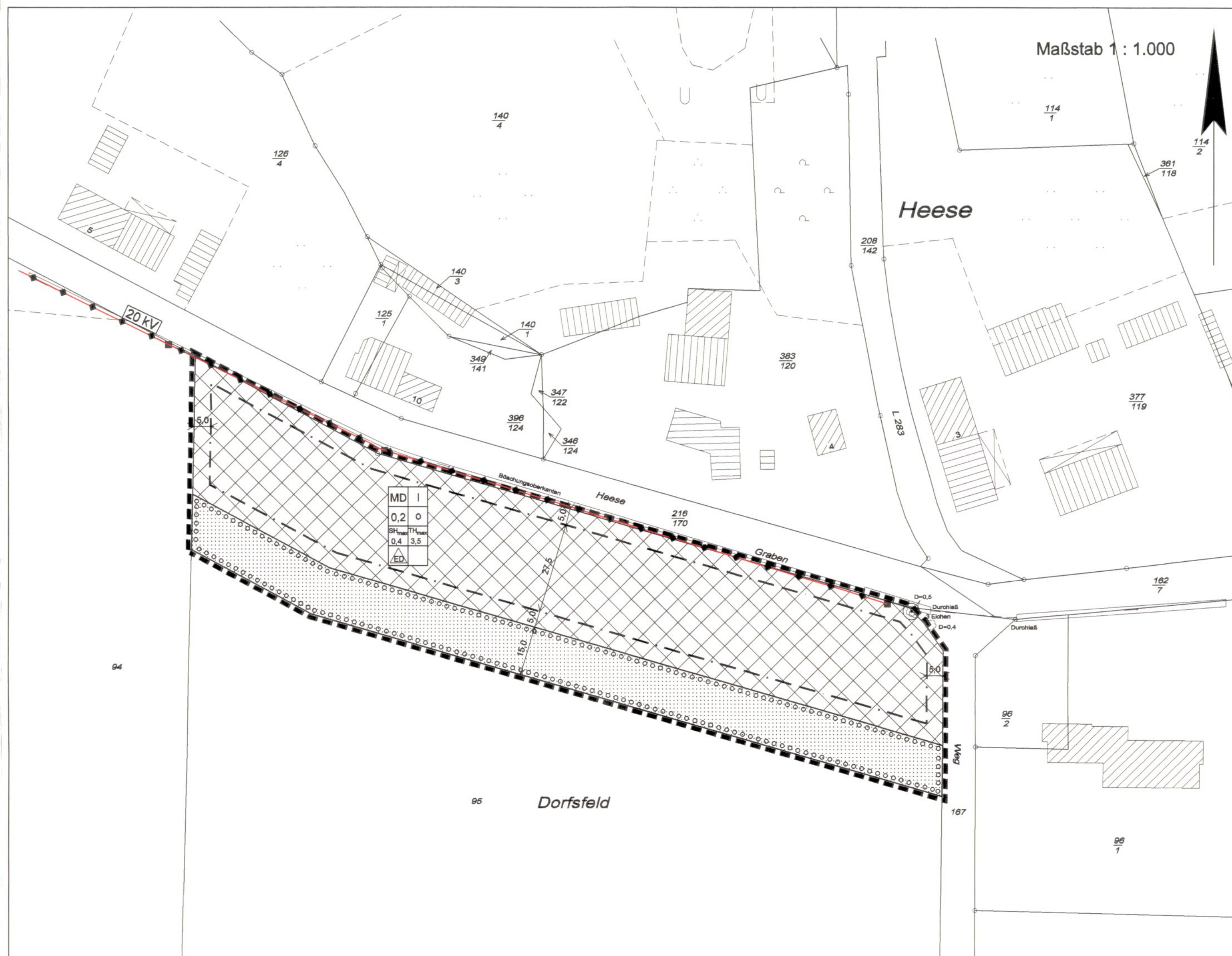
- rotorange (2001)
- blutorange (2002)
- orangebraun (8023)
- feuerrot (3000)
- karminrot (3002)
- rubinrot (3003)
- tomatenrot (3013)
- korallenrot (3016)
- kupferbraun (8004)

§ 8 ORDNUNGSMDRIGKEITEN

Ordnungswidrig gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt, wer 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.

RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I Seite 2141), ber. BGBl. 1998 I Seite 137.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 468)
- BNatSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I Seite 2994).
- NBauO zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Oktober 1997 (Nds. GVBl. Seite 442).
- NNatG zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Februar 1998 (Nds. GVBl. Seite 86).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Niedersächsisches Spielplatzgesetz in der z. Z. gültigen Fassung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

* = weiterentwickelte oder veränderte Planzeichen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MD Dorfgebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,2 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- SH max 0,4 maximale Sockelhöhe 0,4 m
- TH max 3,5 maximale Traufhöhe 3,5 m

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- o offene Bauweise
- - - - - Baugrenze
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

- ♦ - ♦ - Oberirdische 20 kV-Leitungen

5. GRÜNFLÄCHEN

- Grünfläche
- Spielplatz

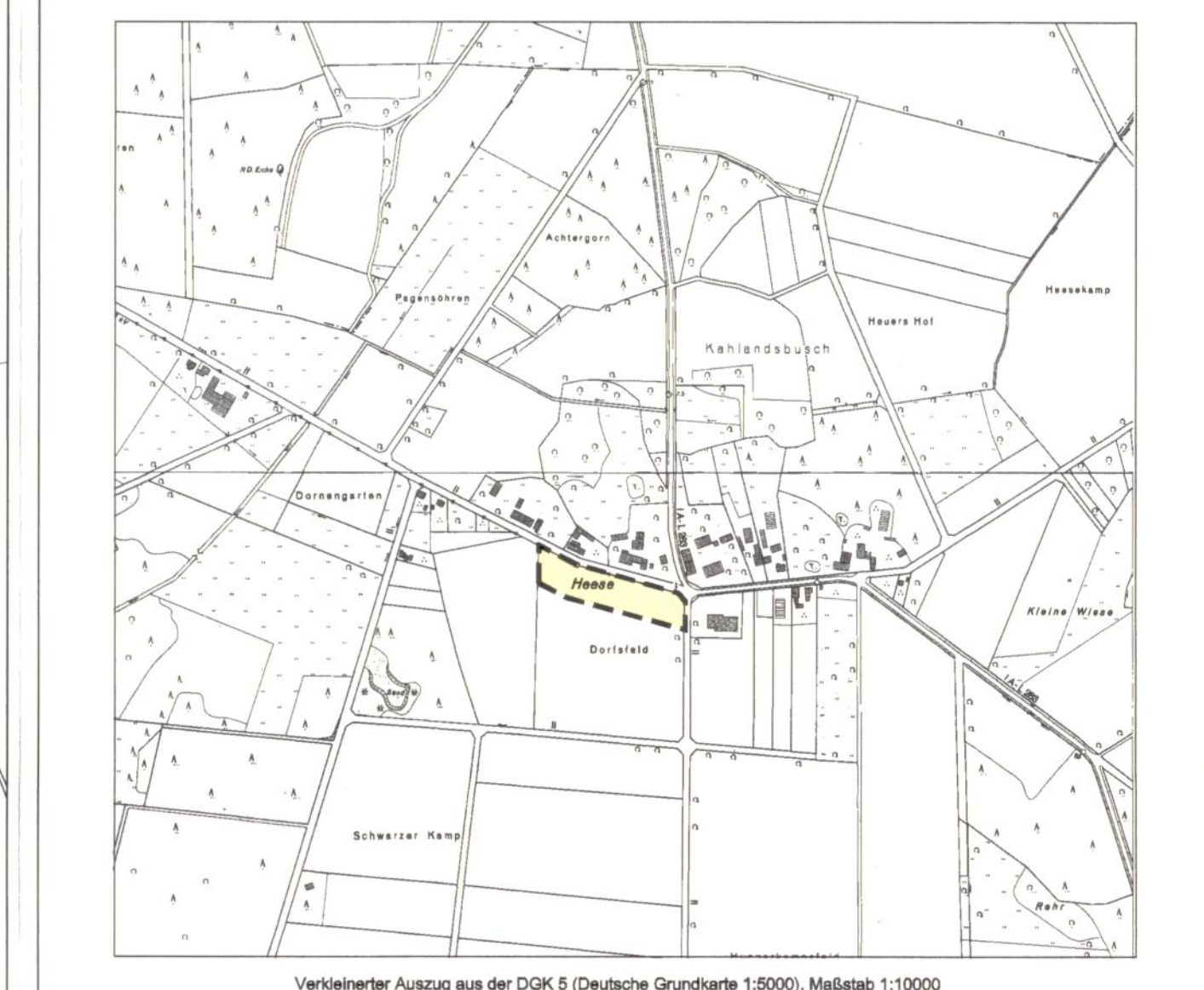
6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Baum zum Erhalt

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Lage des Plangebietes in der Übersichtskarte*

2.	Entwurf				
1.	Vorentwurf		05.12.2000	Har	SK
Rev.	Änderung		Datum	Bearb.	gepr.



INFRA PLAN Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH
 Breite Str. 32a
 29221 Celle
 e-mail: info@infrap.de
 Tel. 05141/9916930 Fax 05141/9916931

IP

Gemeinde Eldingen
 Ortsteil Heese
 Landkreis Celle

Vorhaben: **Reinhard Alps**
 Heese 4
 29351 Eldingen, O.T. Heese

Planungsvorhaben: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 "Kragener Weg"**
 Mit Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften

Auftrag-Nr.: 00 0070-7	Maßstab: 1:1.000	Gezeichnet: Har	Celle, den 27.08.2001
Plan-Nr.: 1	Plan-Bez.: Rechtplan	Gesehen: SK	