

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- a) Im WA-Gebiet mit der festgesetzten Vollgeschoszahl 1 werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 u. 5 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- b) Die im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer 4 (Sonstige Gewerbebetriebe) und Ziffer 7 (Tankstellen) BauNVO sind in dem mit der Fußnote "1" gekennzeichneten MI-Gebiet gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

**2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte Fläche ist zugunsten der an diesem Privatweg liegenden Grundstücken sowie der Gemeinde Eldingen, der Samtgemeinde Lachendorf, der Stromversorgung Osthannover GmbH, des Wasserversorgungsverbandes im Landkreis Celle und der Deutschen Bundespost zu sichern. Das Leitungsrecht bezieht sich auf unterirdisch zu verlegende Leitungen der jeweiligen o.a. Versorgungsträger.

**3. Pflanzgebot**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im Bebauungsplan mit Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sowie für die im Planbereich gelegene festgesetzte öffentliche Grünfläche ist mit hochwachsenden standortgerechten Bäumen und einheimischen Sträuchern dicht zu bepflanzen.

- Folgende Mindestpflanzungen werden festgesetzt:
- je 10 m<sup>2</sup> 1 baumartiges Gehölz (wie Kiefer, Eberesche, Birke, Lärche, Eiche, Linde, Bergahorn)
  - je 8 m<sup>2</sup> 1 strauchartiges Gehölz (wie Wacholder, Ginster, Wildrose, Haselnuß, Hartriegel, Weide, Schneeball)

**4. Pflanzbindung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB besteht die Festsetzung für die Erhaltung der Eiche, die im Plan mit gekennzeichnet ist. Der zu schützende Baum darf jedoch durch Pflegegebiel verjüngt werden.

**PRÄAMBEL**

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, und der §§ 56, 97, 98 der Nieders. Bauordnung vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157), i. V. m. § 1 der Nieders. Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 14.07.1987 (Nds. GVBl. S. 122) und des § 40 Abs. 1 Nr. 4 und 5 der Nieders. Gemeindeordnung i. d. F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229) zuletzt geändert durch Art. III des Gesetzes vom 26.11.1987 (Nds. GVBl. S. 214) hat der Rat der Gemeinde Eldingen am 5.04.1989 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung beschlossen.

Eldingen, 18.06.1989  
  
 Ratsvorsitzender  
  
 Gemeindedirektor

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.11.1984 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 1.07.1986 ortsüblich bekanntgemacht.

Eldingen, 18.06.90 1989  
  
 Gemeindedirektor

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.09.1980). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  $\sqrt{1045/80}$   
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Celle, 28. JUNI 1989  
  
 Katasteramt Vermessungsdirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Braunschweig, 04.06.1989

Klaus Schroeder, Architekt, Büro f. Bauleit- u. Stadtentwicklungsplanung, Städtebau, 3600 Braunschweig

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.01.1987 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.06.1988 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 19. Juli 1988 bis 19. Aug. 1988 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Eldingen, 18.06.90 1989

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 198 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit der Einschränkung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1-2, Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 198 ortsüblich bekanntgemacht.  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 198 bis 198 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Eldingen, 198  
 Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 198 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde vom 198 bis 198 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Eldingen, 198  
 Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05. April 1989 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Eldingen, 18.06.90 1989

Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan ist dem Landkreis Celle am 29.07.1989 gem. § 11 BauGB angezeigt worden.  
 Der Landkreis Celle hat bis zum 198 die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Der Landkreis Celle hat am 20.09.1989 (Az.: 622-29-25-5) erklärt, daß er unter Auflagen/Maßgaben keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).  
 Landkreis Celle  
 Der Gemeindedirektor  
 i. V.   
 Lt. Baudirektor

Der Rat der Gemeinde ist den am 1989 (Az.: ) genannten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am 198 beigetreten.

Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom 198 bis 198 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Wegen der Auflagen/Maßgaben hat die Gemeinde zuvor eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde vom 198 bis zum 198 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Eldingen, 19  
 Gemeindedirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gem. § 12 BauGB am 25.08.1992 im Amtsblatt Nr. 12 des Landkreises Celle bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 25.08.1992 in Kraft getreten.

Eldingen, 18. Dez. 1992  
  
 Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1, Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Eldingen, 19  
 Gemeindedirektor

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

Eldingen, 199  
 Gemeindedirektor

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (§ 1-11 BauNVO))

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) siehe textl. Festsetzungen Nr. 1a
- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- MI<sub>1</sub>** gegliedertes Mischgebiet (§ 1 (4) und § 6 BauNVO) siehe textl. Festsetzungen Nr. 1 b

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (§ 16 BauNVO))

- 0,6** Geschosflächenzahl
- 0,3** Grundflächenzahl
- |** Zahl der Vollgeschosse

**BAUWEISE, BAUGRENZE**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (§§ 22 und 23 BauNVO))

- Offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

**BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**  
(§ Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Kindergarten

**VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Parkplätze

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Einzäunung ohne Tür und Tor) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

**GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- private Grünfläche (Tennisplatz)

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) u. Abs. 6 BauGB siehe textl. Festsetzungen Nr. 4
- Zu erhaltende Bäume siehe textl. Festsetzungen Nr. 5

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Mindestbreite der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB siehe textl. Festsetzungen)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

**BEBAUUNGSPLAN NR.5**  
**"AM SPORTPLATZ"**

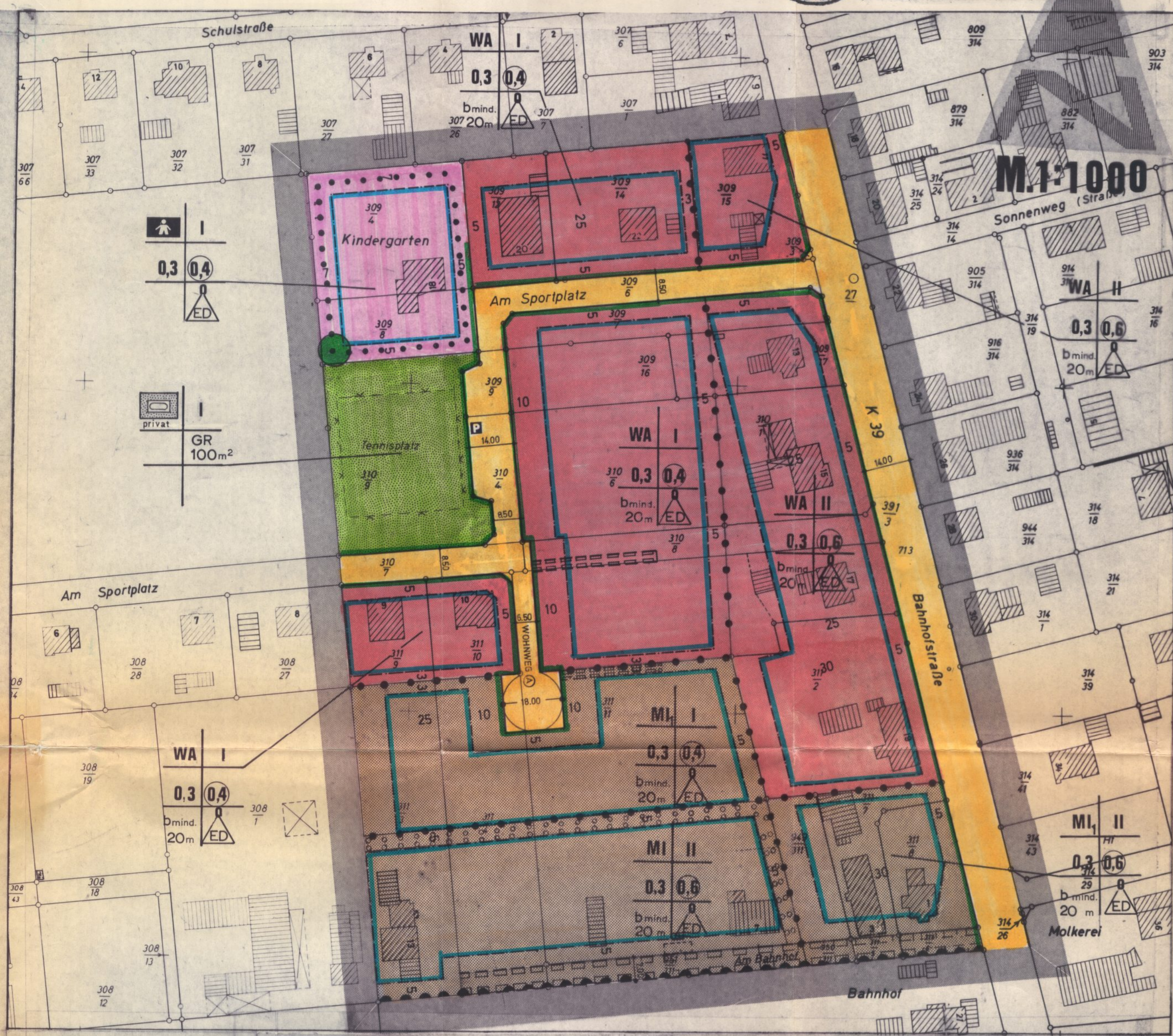
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

**ORTSTEIL ELDINGEN**  
**GEMEINDE ELDINGEN**  
**LANDKREIS CELLE**

**BSB** PLANUNGSBÜRO KLAUS SCHROEDER ARCHITEKT  
STADTENTWICKLUNG STÄDTEBAU BAULEITPLANUNG  
3300 BRAUNSCHWEIG WILHELMSTRASSE 88 TELEFON 0531/44643

PLANUNGSSTAND: 15.9.82 / April 84 / März 85 / Okt 1986

**ANLAGE 1**



**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG**

**§ 1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

**§ 2 Dachform**

Die zulässige Dachform ist das Sattel- und Walmdach. Für Garagen und Nebengebäude sind Flachdächer zulässig.

**§ 3 Dachneigung**

Die Neigung der Sattel- und Walmdächer darf nur 25° - 45° (Altgrad) betragen.

**§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

Nach § 91 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) handelt ordnungswidrig, wer als verantwortliche Person im Sinne der §§ 57 - 60 der NBauO vorsätzlich die Ausführung von Baumaßnahmen - auch wenn sie gemäß § 69 NBauO bzw. Anhang zu § 69 NBauO keine Baugenehmigung bedürfen - entgegen den Vorschriften der §§ 2 und 3 dieser Satzung veranlaßt oder durchführt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu DM 10.000,00 geahndet werden.



ORTSÜBERSICHT ELDINGEN  
GELTUNGSBEREICH DES B-PLANS „AM SPORTPLATZ“

GELTUNGSBEREICH DER TEILAUFEHUNG DES B-PLANS „GARTENFELD, DORFFELD“