

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Eldingen diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 "Lusthaa" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Eldingen, 02.03.2000

(Signature)

(Warncke)
Gemeindedirektor



(Signature)
(Kuers)
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Eldingen hat in seiner Sitzung am 05.07.1999 die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Lusthaa" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Aushang vom 24.08.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Eldingen, 02.03.2000

(Signature)

(Warncke)
Gemeindedirektor

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Gemeinde Eldingen, Gemarkung Wohlenrode, Flur 1 und 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).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.07.1999). 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, 02.03.2000

(Signature)
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

PLANVERFASSER

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 "Lusthaa" wurde ausgearbeitet von
INFRA PLAN GmbH
Breite Str. 32 a
29221 Celle
Tel. (05141) 99169-30, Fax (05141) 99169-31

Celle, 02.03.2000

(Signature)
INFRAPLAN IP-INFRA
Breite Straße 32 a · 29221 Celle
Tel. 0 51 41 / 9 91 69-30 · Fax 9 91 69-31
Planverfasser

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Eldingen hat in seiner Sitzung am 09.12.1999 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Aushang vom 10.12.1999 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 04.01.2000 bis einschließlich 04.02.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Eldingen, 02.03.2000

(Signature)

(Warncke)
Gemeindedirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Eldingen hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 "Lusthaa" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.02.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Eldingen, 02.03.2000

(Signature)

(Warncke)
Gemeindedirektor

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Lusthaa" ist gemäß § 10 BauGB am **04. Juli 2000** im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. **9 v. 4.7.00** bekanntgemacht worden.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 "Lusthaa" ist damit am **04. Juli 2000** rechtsverbindlich geworden.

Eldingen, **17.07.2000**

(Signature)

(Warncke)
Gemeindedirektor

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Lusthaa" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Lusthaa" nicht / geltend gemacht worden.

Eldingen,

(Warncke)
Gemeindedirektor

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Lusthaa" sind Mängel der Abwägung nicht / geltend gemacht worden.

Eldingen,

Gemeindedirektor

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines Wohngebiet WA
In diesem Bereich sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind nicht zulässig.

2. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
Die Zufahrten, Garagen, Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und Stellplätze auf privaten Grundstücken sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, auf § 14 Abs. 4 NBauO wird verwiesen.

3. Nicht überbaute Flächen
3.1 Auf den privaten Grundstücken sind je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer hochstämmiger Laubbaum oder ein Obstbaum und 3 Sträucher, nach folgender Artenliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- Hochstämme oder Heister ohne Ballen möglich:

- Tilia intermedia (Linden ssp)
- Acer campestre (Feldahorn)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- alte hochstämmige Obstsorten
- Hochstämme oder Heister mit Ballen:
Carpinus betulus (Hainbuche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Sträucher: (bevorzugt blüten- und fruchttragende Gehölze):
Rhamnus frangula (Faulbaum)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuß)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Rosa canina (Hundsrose) u.a. ssp. von Rosa
- Salix caprea u.a. spec.. (Salweide u.a.)

Eine lockere ortstypische Bepflanzung der privaten Grünfläche mit Obst- und Laubbäumen erfolgt. Ebenso erfolgt an der Nordseite des Plangebietes eine abschließende gemischte Neubepflanzung. Die Bepflanzung ist in der ersten Pflanzperiode nach Beginn der Erschließung herzustellen. Die Fertigstellung ist anzuzeigen. Abgänge sind an etwa gleicher Stelle zu ersetzen.

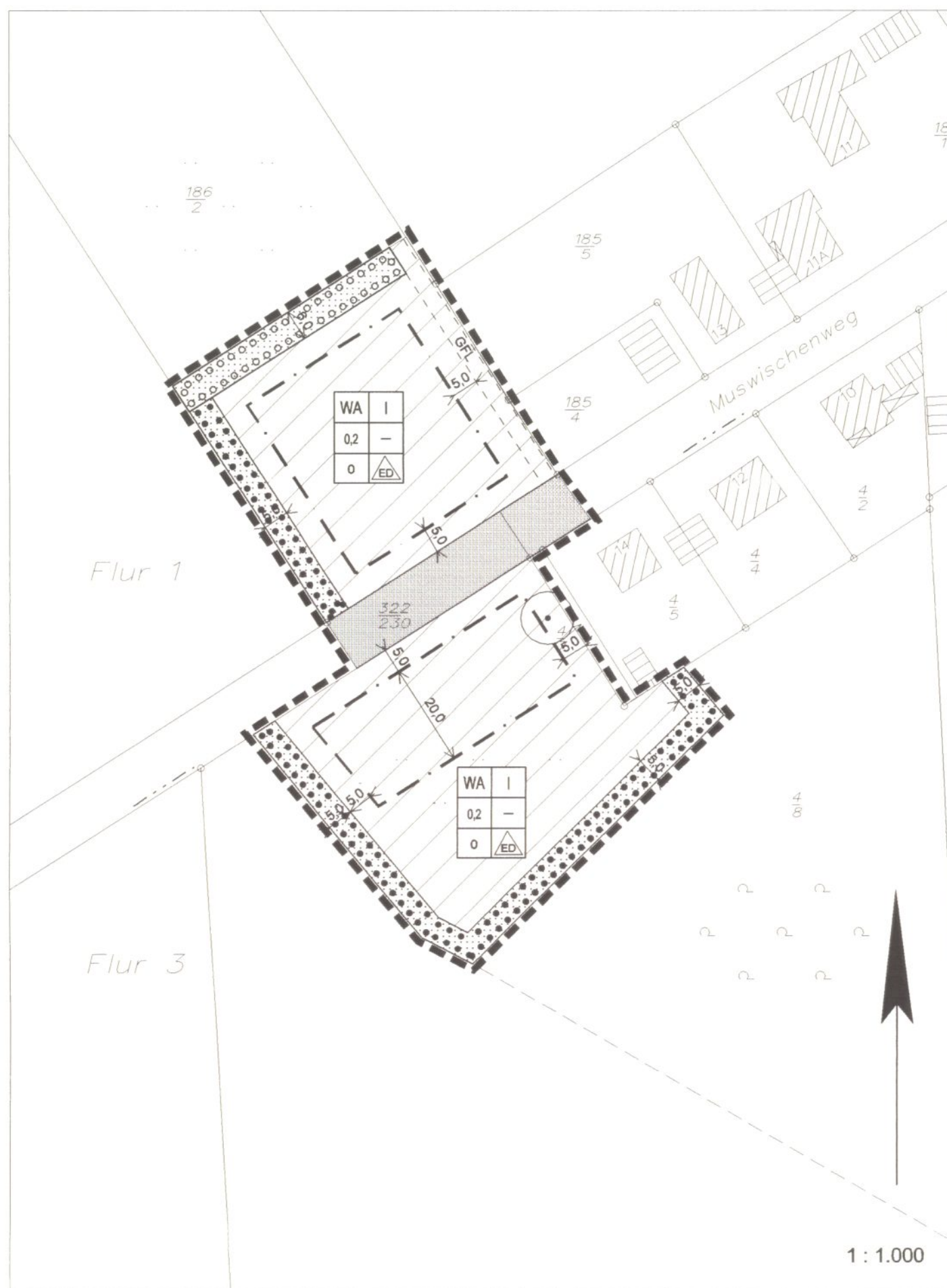
3.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung nach § 9 (1), 25 a BauGB werden Arten aus der Artenliste verwendet. Die zu pflanzenden Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 15 cm, drei mal verpflanzt, im Abstand von maximal 10 m zu pflanzen. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu leisten. Für die zu pflanzenden Sträucher gilt eine Pflanzdichte von 1 Pflanze pro 2 m². Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu leisten. Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen erfolgt mit dem Fortschreiten der Bebauung entlang der Nordseite und wird vertraglich mit der Gemeinde geregelt.

3.3. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
Die auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung n. § 9 (1), 25 b BauGB befindliche Gehölzstruktur am Ostrand bleibt erhalten.

4. Regenwasserversickerung
Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Ein Versickerungsfähigkeitsnachweis ist im Zweifelsfall durchzuführen.

5. Höhen
Traufhöhe
Die maximale Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Oberkante Dachhaut) wird auf 4,10 m, bezogen auf die Oberkante Fahrbahn des Muswischenweges in der Mitte der daran angrenzenden jeweiligen Grundstücksgrenze, festgelegt.

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



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 Allgemeines Wohngebiet
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
0,2 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
o offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- - - - - Baugrenze
- 4. VERKEHRSLÄCHEN
 öffentliche Verkehrsfläche mit einseitigem Versickerungstreifen
— Straßenbegrenzungslinie
- 5. GRÜNFLÄCHEN
 private Grünfläche
- 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
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 Erhaltung: Bäume
- 7. SONSTIGE PLANZEICHEN
— GFL — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Lage des Plangebietes in der Übersichtskarte *

2.	Entwurf				
1.	Vorentwurf		24.08.1999	SK	
Rev.	Änderung		Datum	Bearb.	gepr.



INFRA PLAN

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

Gemeinde Eldingen OT Wohlenrode
Landkreis Celle

Planungsträger	Gertrud Meinicke Wohlenroder Straße 6 29351 Eldingen	Margarete Niemann Kragen 1 29348 Eschede
Planungsvorhaben	vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 "Lusthaa" Mit Textlichen Festsetzungen	
Auftrag-Nr.:	Maßstab:	Gezeichnet:
9931023-0	1 : 1.000	SK
Plan-Nr.:	Plan-Bez.:	Gesehen:
1	Rechtsplan	HK

Celle, den 14.02.2000