

# PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Eldingen die 1. beschleunigte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet an der Bahn“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Eldingen, den 11.01.2010

*[Signature]*  
Lübbe (Bürgermeister)



*[Signature]*  
Warncke (Gemeindedirektor)

# VERFAHRENSVERMERKE

## AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Eldingen hat in seiner Sitzung am 28.02.2008 die Aufstellung der 1. beschleunigten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet an der Bahn“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Bekanntmachung vom 19.01.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Eldingen, den 11.01.2010

*[Signature]*  
Warncke (Gemeindedirektor)

## PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Gemeinde Eldingen; Gemarkung Eldingen, Flur 3  
Maßstab: 1:1000  
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht wirtschaftliche Zwecke gestattet (§9 Abs. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. Nr. 1/2003).  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 10.07.2008). 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, den 04.07.2010

*[Signature]*  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



## PLANVERFASSER

Der Entwurf der 1. beschleunigten Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von  
esp Krüger  
Kronenstr. 34  
29221 Celle  
Tel: 0 51 41/ 977 28 90 Fax: 0 51 41/ 977 58 91  
Info@espkrueger.de

Celle, den 25.01.2010

*[Signature]*  
Krüger  
Planverfasser

# Textliche Festsetzungen

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

### 1.1 Verwertung von Regenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfallende Oberflächenwasser der Straßen und der befestigten Grundstückseinfahrten ist flächenhaft bzw. über Mülken im Straßenseltenraum bzw. auf dem Grundstück nach Prüfung zu versickern.  
Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Wenn eine Flächen- bzw. Muldenversickerung nicht möglich ist, ist das Oberflächenwasser über Schacht- oder Rigolenversickerung zu entsorgen.

### 1.2 Bauverbotszone (§24 NStRG)

- 1.2.1 Innerhalb der Bauverbotszone entlang der L 283 sind an deren östlicher Grenze Kundenparkplätze mit einer Tiefe von 6,50 m in Abstimmung mit dem Landesstraßenbauamt Verden zulässig.
- 1.2.2 Innerhalb der Bauverbotszone sind Werbeträger in Abstimmung mit dem Landesstraßenbauamt Verden zulässig, wenn diese die Abstandsregelung TH zur Fahrbahn der Landesstraße einhält. Maßgeblich ist die maximale Höhe lotrecht gemessen zur Bezugshöhe Oberkante Fahrbahnbelag der L 236 in der Mitte der Grundstücksgrenze gemessen.

### 1.2.3 Außer den in 1.2.1 und 1.2.2 genannten Ausnahmen sind entlang der Landesstraße die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 24 NStRG zu beachten.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### 2.1 Traufhöhe (§18 BauNVO)

Es wird eine maximale Traufhöhe von 10,0 m für die in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu errichtenden Bauten festgesetzt. Die Traufhöhe definiert sich bezogen auf die OK Fahrgasse in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenzung.

## 3. Verkehrsflächen

### 3.1 Sichtdreiecke

Innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Einrichtungen einschließlich Bewuchs in mehr als 0,80 m Höhe unzulässig. Einzelbäume mit Kronenansatz höher als 3,0 m über Fahrbahnmittlinie sind in den Sichtflächen sowohl auf Straßen- als auch auf Grundstückflächen zulässig.

## 4. Grünordnerische Festsetzungen

- 4.1 Es wird folgendes Pflanzgebot nach § 178 BauGB erlassen: "Auf den privaten Grundstücken sind je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum und vier Großsträucher der u. a. Arten anzupflanzen."
- 4.2 Auf der mit G1 gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) ist eine sechsstufige Hecke entsprechend nachfolgender Artenliste, bis spätestens zum Ende der Erschließungsmaßnahme anzulegen. (Siehe Pflanzenliste im Anhang der Begründung)

#### Artenliste:

##### Hochstämme oder Heister ohne Ballen:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Sorbus audouardii (Eberesche)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Ulmus carpiniifolia (Feldulme, bedingt mit geringerem Anteil)
- alte Obstsorten u. Wildobst (private Grundstücke als Obsthochstamm)

##### Hochstämme oder Heister mit Ballen:

- Betula verrucosa (Hängebirke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Quercus robur (Stieleiche)

##### Sträucher (bevorzugt Blüten- und fruchttragende Gehölze):

- Cornus mas (Kornelgelbe)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Coronylus avellana (Haselnuss)
- Crataegus monogyna (Eingriffel, Weißdorn)
- Frangula alnus (Faulbaum)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Lonicera periclymenum (Waldgelbblatt)
- Lonicera xylosteum (Gem. Heckenkirische)
- Prunus padus (Traubenkirische)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
- Viburnum opulus (Gem. Schneeball)

- 4.3 Die Fläche G2 wird mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen etc. im Bebauungsplan (i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) festgesetzt.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) und die Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Gewerbegebiet

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- z.B. 0,6 Grundflächenzahl
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- TH = 10,0 Traufhöhe, als Höchstmaß

## 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Baugrenze

## 4. VERKEHRSFLÄCHEN

- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

F+R Fuß- und Radweg

## 5. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Elektrizität
- Wasser

## 6. GRÜNLÄCHEN

öffentliche Grünflächen

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

Fläche für das 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

## 8. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Sichtdreieck

# ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Eldingen hat in seiner Sitzung am 28.02.2010 dem Entwurf der 1. beschleunigten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet an der Bahn“ sowie der zugehörigen Begründungen zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Bekanntmachung vom 19.01.2009 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf der 1. beschleunigten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet an der Bahn“ sowie die zugehörigen Begründungen haben vom 03.02.2009 bis 03.03.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Eldingen, den 11.01.2010

*[Signature]*  
Warncke (Gemeindedirektor)

## SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Eldingen hat die 1. beschleunigte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet an der Bahn“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.06.2009 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die zugehörigen Begründungen beschlossen.

Eldingen, den 11.01.2010

*[Signature]*  
Warncke (Gemeindedirektor)

## INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 1. beschleunigten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet an der Bahn“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.06.2009 im Amtsblatt Nr. 2 für den Landkreis Celle bekannt gemacht worden.  
Die 1. beschleunigte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet an der Bahn“ ist damit am 13.06.2010 rechtsverbindlich geworden.

Eldingen, den 9.3.2010

*[Signature]*  
Warncke (Gemeindedirektor)

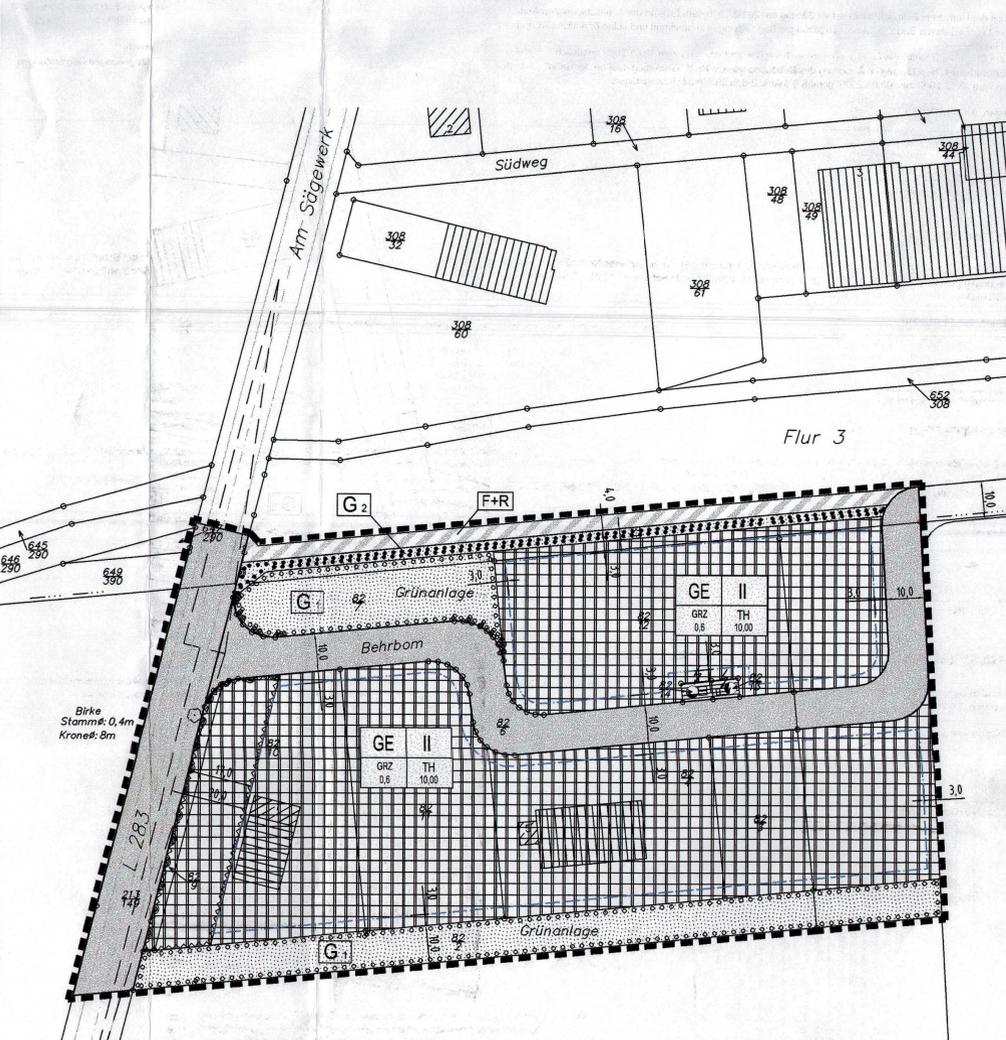
## VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. beschleunigten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet an der Bahn“ ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Eldingen, den 10.3.2010

*[Signature]*  
Warncke (Gemeindedirektor)

# PLANBEREICH A



# Gemeinde Eldingen Samtgemeinde Lachendorf Landkreis Celle

Bebauungsplan Nr. 8  
"Gewerbegebiet an der Bahn"  
1. Änderung im beschleunigten  
Verfahren gem. § 13a BauGB

Planfassung: **Urschrift**

Bezeichnung: **Rechtsplan**

Auftrag-Nr.: 08ELD20-03 Maßstab: 1:1000 Stand: 11.01.2010

esp krüger  
entw. - plan. - arch. - landsch.  
Kronenstr. 34  
29221 Celle  
0 51 41 - 977 28 90 Fon  
0 51 41 - 977 28 91 Fax  
www.espkrueger.de Web  
info@espkrueger.de E-Mail