

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 den Bebauungsplan Nr. 9 "An der Metzinger Straße" mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Östlich Frehmbecksfeld" bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen, sowie die Begründung gebilligt.

Eldingen, 21.07.2004

(Wärncke) Gemeindevizeiter



(Kuers) Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Eldingen hat in seiner Sitzung am 05.07.1999 bzw. am 25.03.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 "An der Metzinger Straße" mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Östlich Frehmbecksfeld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Aushang vom 17.11.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Eldingen, 21.07.2004

(Wärncke) Gemeindevizeiter

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Gemarkung Eldingen, Flur 3, Flurstücke 387/1, 387/3, 387/4, 387/5, 387/6, 387/7. 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 vom 28.07.2003). 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, 20.07.2004



PLANVERFASSER

Der Bebauungsplan Nr. 9 "An der Metzinger Straße" mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Östlich Frehmbecksfeld" wurde ausgearbeitet von der infraplan GmbH.

Celle, 19.07.2004

(S. Stöckel) Planverfasser

infraplan GmbH Südwall 32 · 29221 Celle Tel. 0 51 41 / 9 91 69-30 Fax 0 51 41 / 9 91 69-31

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Eldingen hat in seiner Sitzung am 10.03.2004 dem Bebauungsplan Nr. 9 "An der Metzinger Straße" mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Östlich Frehmbecksfeld" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Aushang vom 19.03.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 02.04.2004 bis einschließlich 03.05.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Eldingen, 21.07.2004

(Wärncke) Gemeindevizeiter

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Eldingen hat den Bebauungsplan Nr. 9 "An der Metzinger Straße" mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Östlich Frehmbecksfeld" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.06.2004, gemäß § 10 BauGB zur Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Eldingen, 21.07.2004

(Wärncke) Gemeindevizeiter

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 9 "An der Metzinger Straße" mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Östlich Frehmbecksfeld" der Gemeinde Eldingen ist gemäß § 10 BauGB am 29.07.2004 im Amtsblatt des Landkreises Celle (Nr. 1/2004) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 9 "An der Metzinger Straße" mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Östlich Frehmbecksfeld" ist damit am 29.07.2004 rechtsverbindlich geworden.

Eldingen, 28.09.2004

(Wärncke) Gemeindevizeiter

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 9 "An der Metzinger Straße" mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Östlich Frehmbecksfeld" sowie der Begründung ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht / geltend gemacht worden.

Eldingen,

Gemeindevizeiter

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 9 "An der Metzinger Straße" mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Östlich Frehmbecksfeld" sowie der Begründung sind Mängel der Abwägung nicht / geltend gemacht worden.

Eldingen,

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
- 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. 466)
- NBauO zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 05. September 2002 (Nds. GVBl. S. 388)
- BNatSchG zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)
- NNatG zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 05. September 2002 (Nds. GVBl. S. 386)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 21. Februar 1990 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
- Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) vom 05. September 2002 (Nds. GVBl. S. 378)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 55)
- Niedersächsisches Spielplatzgesetz in der z. Z. gültigen Fassung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

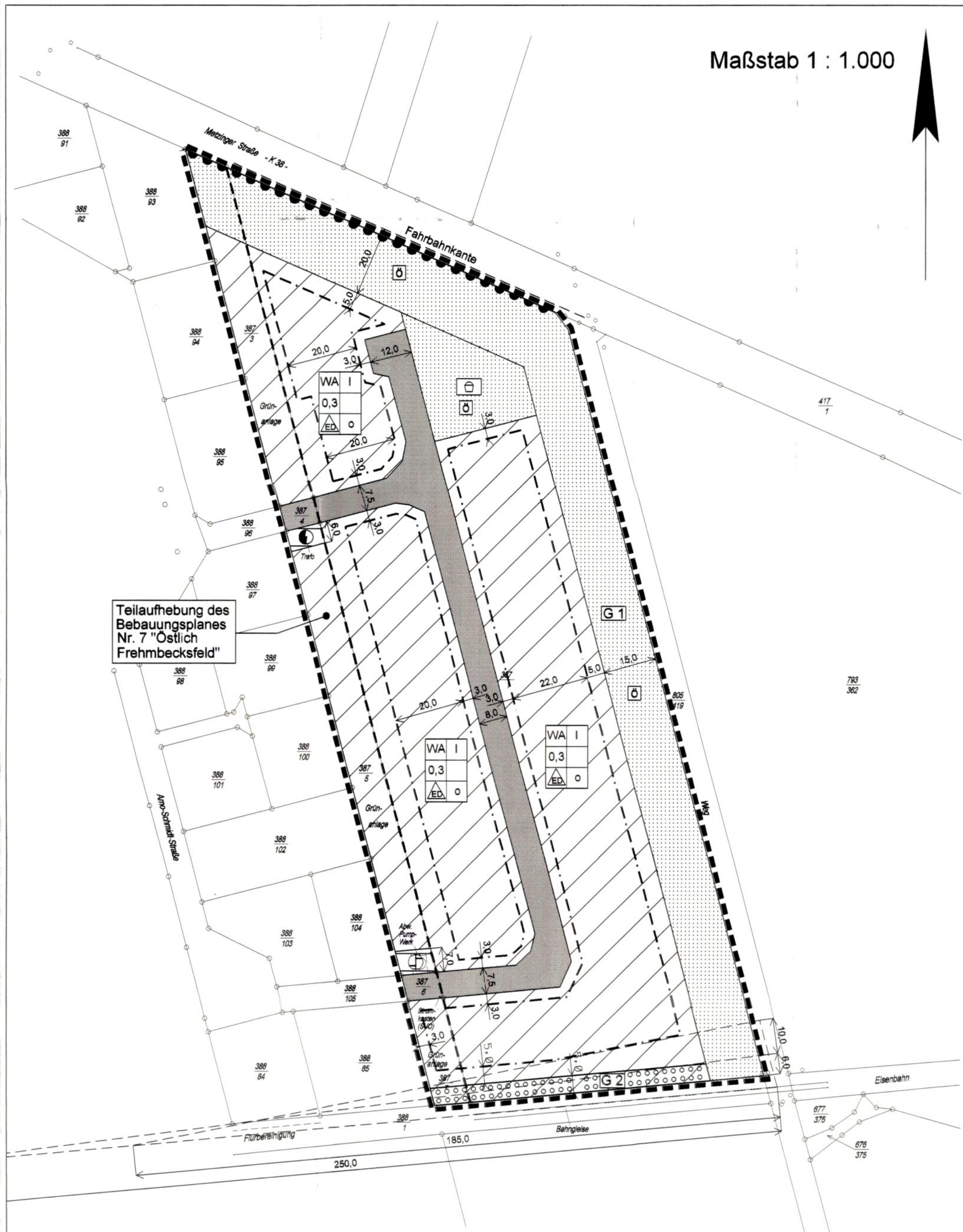
- Art der baulichen Nutzung
1. Zulässig sind Wohngebäude (§ 4 (2) Nr. 1 BauNVO). Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen und Betriebe sind nicht zulässig (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).
Maß der baulichen Nutzung
2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind private Grundstückszufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie Zuwegungen auf eine maximale Breite von insgesamt 5,0 m zu beschränken.
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
3. Die Zufahrten zu Garagen und die Stellplätze auf privaten Grundstücken sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, auf § 14 Abs. 4 NBauO wird verwiesen.
Einfriedungen entlang der OHE-Bahntrasse
4. Auf den an die Bahnanlage unmittelbar angrenzenden Grundstücken sind entlang der Grundstücksgrenze zum Bahngelände Einfriedungen ohne Öffnungen mit einer Mindesthöhe von 1,0 m herzustellen und ordnungsgemäß zu erhalten.
Sichtflächen entlang der OHE-Bahntrasse
5. Die in der Planzeichnung dargestellten Sichtflächen entlang der Bahnstrecke im Süden des Plangebietes längs dem Bahngleis sind in einem Höhenbereich von 1,50 m bis 4,00 m über Schienenoberkante und längs der Straße in einem Höhenbereich von 1,00 m bis 2,50 m über Straßenoberkante von Bebauung, Bepflanzung oder abgestellten Gegenständen auf Dauer freizuhalten. Siehe hierzu auch grünordnerische textliche Festsetzung Nr. 8 (Fläche G2).
Oberflächenentwässerung
6. Das auf den jeweiligen Grundstücken anfallende Regenwasser ist vor Ort zu versickern, soweit es sich dabei nicht um verunreinigtes Wasser handelt. Die Versickerungsfähigkeit der vorhandenen Bodenverhältnisse ist im Einzelfall nachzuweisen.

GRÜNORDNERISCHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Fläche G1
7. Auf dieser Grünfläche sind (mit Ausnahme der Sichtfläche zur Eisenbahnlinie der OHE) 46 Obstbaum-Hochstämme nach der unten stehenden Sortenliste in einem Abstand von ca. 10 x 10 m anzupflanzen. Die Pflanzqualität der Obstbäume entspricht 3 x verpflanzter Baumschulware, Kronenansatz mindestens 2,0 m Höhe bei 12-14 cm Stammumfang. Die Jungbäume erhalten zur Stütze einen 2-Bock und eine Baumscheibe von ca. 1,5 m Durchmesser. Zum Schutz vor Wühlmäusen ist bei der Pflanzung ein Korb aus feinmaschigem Maschendraht zu versenken. Die Pflanzung ist zu erfolgen, Gehölze bei Abgang gleichwertig zu ersetzen und gegen Wildverbiss zu schützen (Umzäunung, bzw. über eine Drahtthose bis 1,50 m Höhe anzulegen). Das Umfeld der Obstgehölze ist mit der Rasensaatsmischung RSM 7.1.2 (RSM 2003) anzusäen. Für diesen Landschaftsrasen (mit Kräutern) wird Saatgut aus norddeutscher Herkunft verwendet. Die extensive Wiesenfläche ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Am Westrand, zum Feldweg hin, wird die Mahd auf ca. 2 m Breite nur einmal im 2-jährigen Abstand durchgeführt. Zusätzlich erfolgt die Aufstellung von 3 Anzichhilfen für Greifvögel. Die Umsetzung erfolgt mit dem Rohbau der Wohnhäuser und wird in Abstimmung mit der Gemeinde, die die Pflanzungen über ein Pflanzgebot i.S.d. § 178 BauGB regelt.
Sortenliste für die Obstbäume der Streuobstwiese:
Apfel: Celler Dickstiel, Boskop, Holsteiner Cox, Klarapfel, Ontarioapfel, Jacob Fischer
Birne: Gute Luise, Geilerts Butterbirne, Gute Graue, Herzogin Elsa
Süßkirsche: Oktavia, Karina, Schneiders späte Knorpelkirsche, Viola, Große Schwarze Knorpelkirsche
Fläche G2
8. Die Grünfläche entlang der Eisenbahnstrecke wird in 8 kleinen Gruppen mit niedrigen Sträuchern (zu je 7 Gehölzen) bepflanzt, die eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Dazu werden 56 Stück der Biberell-Rose (Rosa spinosissima) verwendet. Für die Mindestqualität der Pflanzware gilt: gut bewurzelter, 1 x verpflanzter leichter Strauch. Die Gruppenpflanzungen sind zu mulchen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die verbleibende Fläche bis zur Bahnlinie ist mit der Rasensaatsmischung RSM 7.1.2 (RSM 2003, aus norddeutscher Herkunft) anzusäen. Dieser von höheren Gehölzen freizuhaltende, extensiv gepflegte Saumstreifen ist einmal jährlich oder nur alle 2 Jahre zu mähen. Die Umsetzung erfolgt mit dem Rohbau der Wohnhäuser und wird in Abstimmung mit der Gemeinde durchgeführt, die die Pflanzungen und Anlage der Grünfläche über ein Pflanzgebot i.S.d. § 178 BauGB durchsetzt.

- Bepflanzung des Spielplatzes
9. Die Spielplatzfläche wird mit acht einzelnen Laubbaum-Solitären aus der o.a. Artenliste bepflanzt. Die Pflanzqualität der Laubbäume entspricht 3 x verpflanzter Baumschulware, Kronenansatz mindestens 2,0 m Höhe bei 16-18 cm Stammumfang. Die Bepflanzung und Anlage des Spielplatzes erfolgt in Verantwortung der Gemeinde, nach der Erschließung des Baugebietes und spätestens nach dem Bezug der ersten Wohnhäuser. Jeder Baum ist mit Drahtthose und 3-Bock zu sichern, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

- Artenliste für standortheimische Bäume:
Hochstämme mit Ballen:
Acer campestre (Feldahorn)
Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Eichen)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Ulmus carpinifolia (Feldulme)
Quercus robur (Stieleiche)

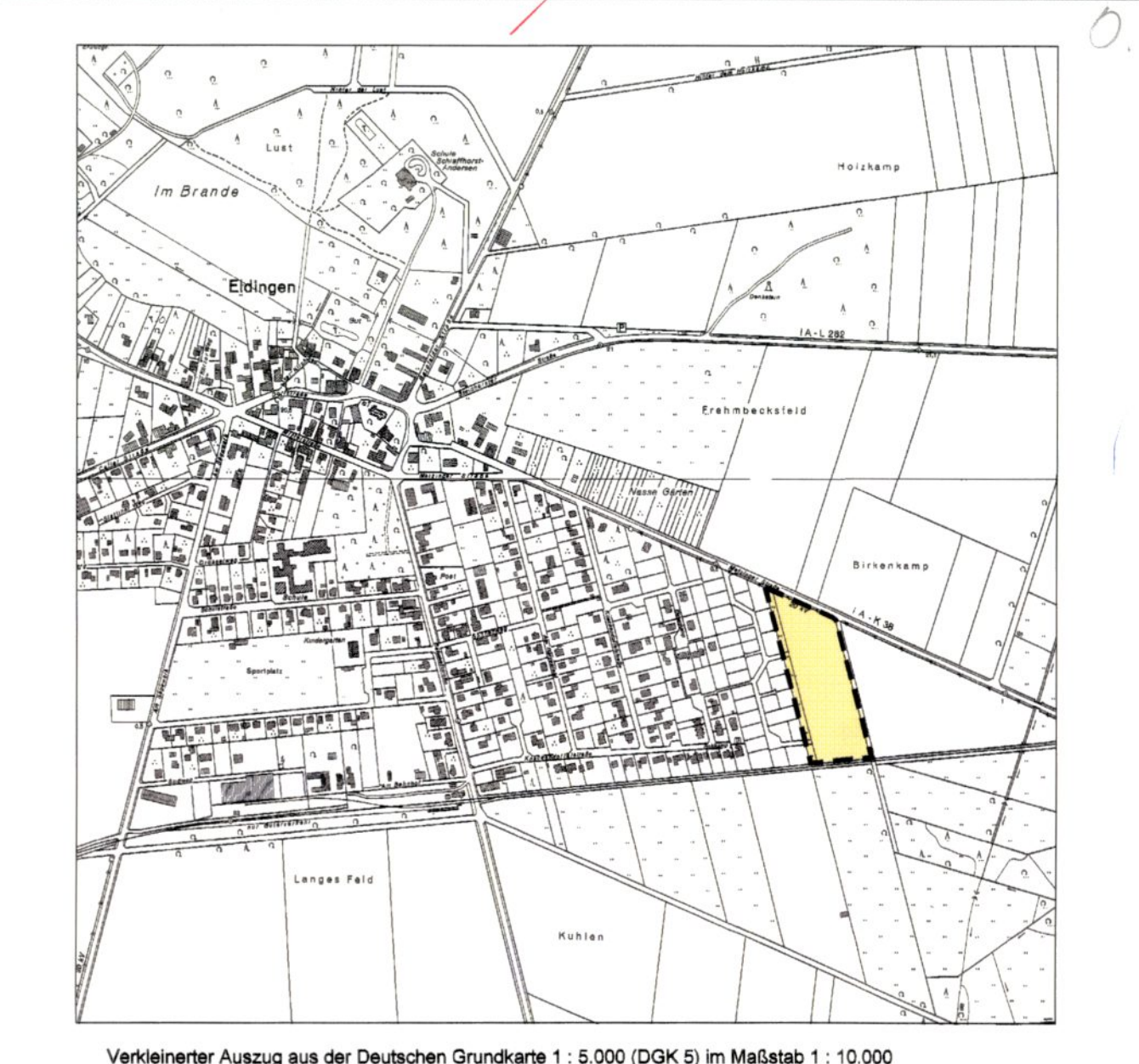


Maßstab 1 : 1.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- * = weiterentwickelte oder veränderte Planzeichen
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
WA Allgemeines Wohngebiet
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
0,3 Grundflächenzahl
1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
4. VERKEHRSLÄCHEN
öffentliche Verkehrsfläche
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
5. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL- UND DIE ABWASSERENTSORGUNG
Fläche für Versorgungsanlagen
Abwasserbehälter
Trafostation
6. GRÜNFLÄCHEN
Grünfläche
Spielplatz
Fläche mit Grünfestsetzungen *
öffentlich
7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
8. SONSTIGE PLANZEICHEN
Sichtdreieck
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung der Teilaufhebung *
Lage des Plangebietes in der Übersichtskarte *

Revision table with columns: Rev., Änderung, Datum, Bearb., gepr.
2. Entwurf 09.03.2004 Har SR
1. Vorentwurf 22.10.2003 Har SR



Verkleinerter Auszug aus der Deutschen Grundkarte 1 : 5.000 (DGK 5) im Maßstab 1 : 10.000

Official stamp and information for 'GEMEINDE ELDINGEN ORTSTEIL ELDINGEN LANDKREIS CELLE'. Includes details about the 'BEBAUUNGSPLAN NR. 9 AN DER METZINGER STRASSE' and the 'infraplan' planning firm.