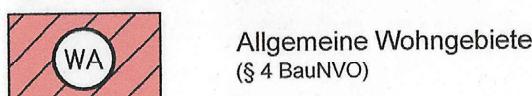


PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,2 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

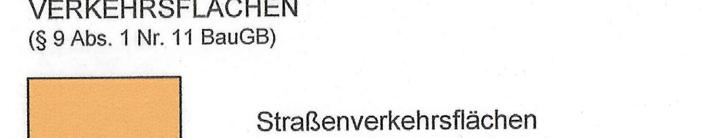
I als Höchstmaß

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

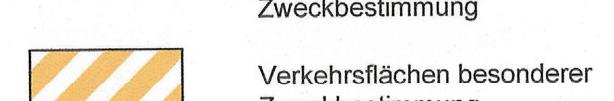
offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig

Baugrenze

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

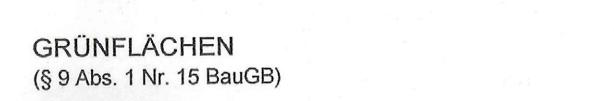


Straßenbegrenzungslinie, auch gegen
über Verkehrsflächen besondere
Zweckbestimmung

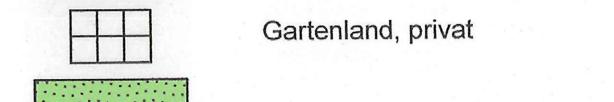


Fuß- und Radweg

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

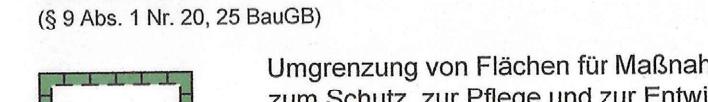


Gartenland, privat



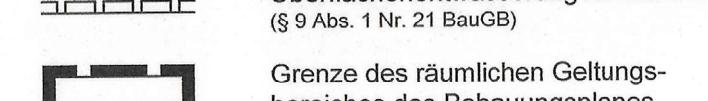
Grünanlage, öffentlich

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN
UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR
PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR
UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

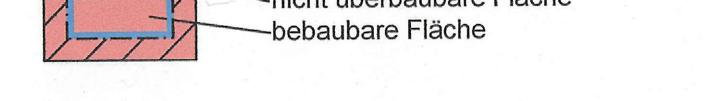


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN
Mit Leitungsrechten zugunsten des Trägers der
Oberflächenwasserleitung zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

HINWEIS

Laut Unter Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Uelzen ist vor Beginn von Baumaßnahmen auf dem Gelände, i.e. vor Beginn jeglicher Erdarbeiten und Oberbodenabträge auf dem gesamten Planungsareal eine flächige Nachsuche nach archäologischen Funden mit Hilfe eines Metalldektors durch gemäß § 12 NDSchG zulässige Mitarbeiter der Kommunalarchäologie Uelzen durchzuführen.

1. Sollten bei den Oberbodenabträgen und/oder Bodeneingriffen, im Zuge der Umsetzung des B-Plans, archäologische Funde (Keramik, Metallfunde, Schläcken, Knochen, Glas etc.) oder Befunde (Bodenverfärbungen, Holzkohle- und Steinanreicherungen, verbrannte Lehmkstrukturen etc.) entdeckt werden, so ist diese gem. § 14 NDSchG unverzüglich der Stadt- und Kreisarchäologie Uelzen anzuzeigen.

2. Die Bodenfunde und/oder Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Arbeitstagen nach der Anzeige/Auffindung unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu bewahren.

3. Dieser Hinweis ist den ausführenden Baufirmen schriftlich zu übermitteln.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Baugrundstücke müssen mindestens 800 m² groß sein (gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB).

2. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen liegen, sind Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten mit Ausnahme von Einriedungen unzulässig (gemäß § 23 (5) BauNVO).

3. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohnheiten zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB).

4. Die maximal zulässige Regenwasserabflussmenge wird auf 1.5 l/s je 1.000 m² versiegelte Baugrundstückfläche begrenzt. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zwischen Speichen und über einen Abflussbegrenzer an den Regenwasserkanal abzuleiten.

Das erforderliche Rückhaltevolumen beträgt 1,5 m³ je 100 m² versiegelte Fläche und ist über den Entwässerungsantrag nachzuweisen. Für die öffentliche Verkehrsfläche ist entsprechend dem Versiegelungsgrad der Spitzenausbau durch geeignete Rückhaltemaßnahmen sowie zu reduzieren, wie er dem Wert des unbefestigten Geländes entspricht. (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

5. Heizungs- und Energiegewinnungsanlagen, die mit Holz, Kohle oder Gas betrieben werden, sind unzulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 23a BauNVO).

6. Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 10° sind zu begrenzen. Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Balkone, Solar-/Photovoltaikanlagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hierzu ausgenommen (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB).

7. Je angefangene 500 m² Baugrundstückgröße sind mindestens ein standortheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammdurchmesser von mindestens 14-16 cm der folgenden Arten in einer freizuhaltenden Baumschale von mindestens 9 m² anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen:

Baumarten:
Feld-Ahorn (Acer campestre),
Hänge-Birke (Betula pendula),
Hainbuche (Carpinus betulus),
Rot-Buche (Fagus sylvatica),
Zitter-Pappel (Populus tremula),
Vogel-Kirsche (Prunus avium),
Trauben-Eiche (Quercus petraea),
Stiel-Eiche (Quercus robur),
Sal-Weide (Salix caprea),
Eberesche (Sorbus aucuparia),
Winter-Linde (Tilia cordata).

Sträucher:
Hasel (Corylus avellana),
Ein- und Zweigriffiger Weißdorn (Crataegus monogyna und Crataegus laevigata),
Pfeifensträucher (Euonymus europaeus),
Faulbaum (Frangula alnus),
Schlehe (Prunus spinosa),
Hunds-Rose (Rhamnus cathartica),
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra),
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

(gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

8. In den Verkehrsflächen sind im Abstand von durchschnittlich 30 m standortheimische Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammdurchmesser von mindestens 14-16 cm der folgenden Arten in einer freizuhaltenden Baumschale von mindestens 9 m² anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen:
Feld-Ahorn (Acer campestre),
Hänge-Birke (Betula pendula),
Hainbuche (Carpinus betulus),
Rot-Buche (Fagus sylvatica),
Zitter-Pappel (Populus tremula),
Vogel-Kirsche (Prunus avium),
Trauben-Eiche (Quercus petraea),
Stiel-Eiche (Quercus robur),
Winter-Linde (Tilia cordata). (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

9. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche – Grünanlage ist mesophiles Grünland (GMS) durch eine Ansatz mit kräuterreicher Regio-Saat aus dem Ursprungsgebiet 1 (Nordwestdeutsches Tiefland) zu entwickeln und zu erhalten. Eine Beweidung der Fläche sowie Anlagen zur Versickerung von Oberflächenwasser sind zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25a und b BauGB).

10. Anpflanzungen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind innerhalb der Baugebiete durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der überbaubaren auf dem Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen. Anpflanzungen auf den Verkehrsfläche sind durch den Grundstückseigentümer spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

NACHRICHTLICH

1. Gemäß § 9 (2) NBauO: Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen sowie die Zu- und Abfahrten von Garagen dürfen, wenn die Versickerung des Niederschlagswassers nicht auf andere Weise ermöglicht wird, nur einen Befestigungsgrad, durch die das Grundwasser mindestens zum überwiegenden Teil verhindern kann. Seite 1 gilt nicht, soweit die Flächen für das Warten von Kraftfahrzeugen oder ähnliche Arbeiten, die das Grundwasser verunreinigen können, genutzt werden.

2. Die Bodenfunde und/oder Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Arbeitstagen nach der Anzeige/Auffindung unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu bewahren.

3. Dieser Hinweis ist den ausführenden Baufirmen schriftlich zu übermitteln.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich
Die örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes „Kirchsteigsfeld“ der Gemeinde Eimke.

§ 2 Dachneigung
Es sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn die Gebäudeteile insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Nebenanlagen, Carports, Flachdachgaragen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hierzu ausgenommen.

§ 3 Dachneigung
Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 30° - 45° zulässig. Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn die Gebäudeteile insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Nebenanlagen, Carports, Garagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hierzu ausgenommen.

§ 4 Einriedungen
Einriedungen entlang von Verkehrsflächen sind nur in einer maximalen Höhe von 1,50 m über gewachsenem Boden (entsprechend § 5 (9) NBauO) zulässig.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwidert.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.



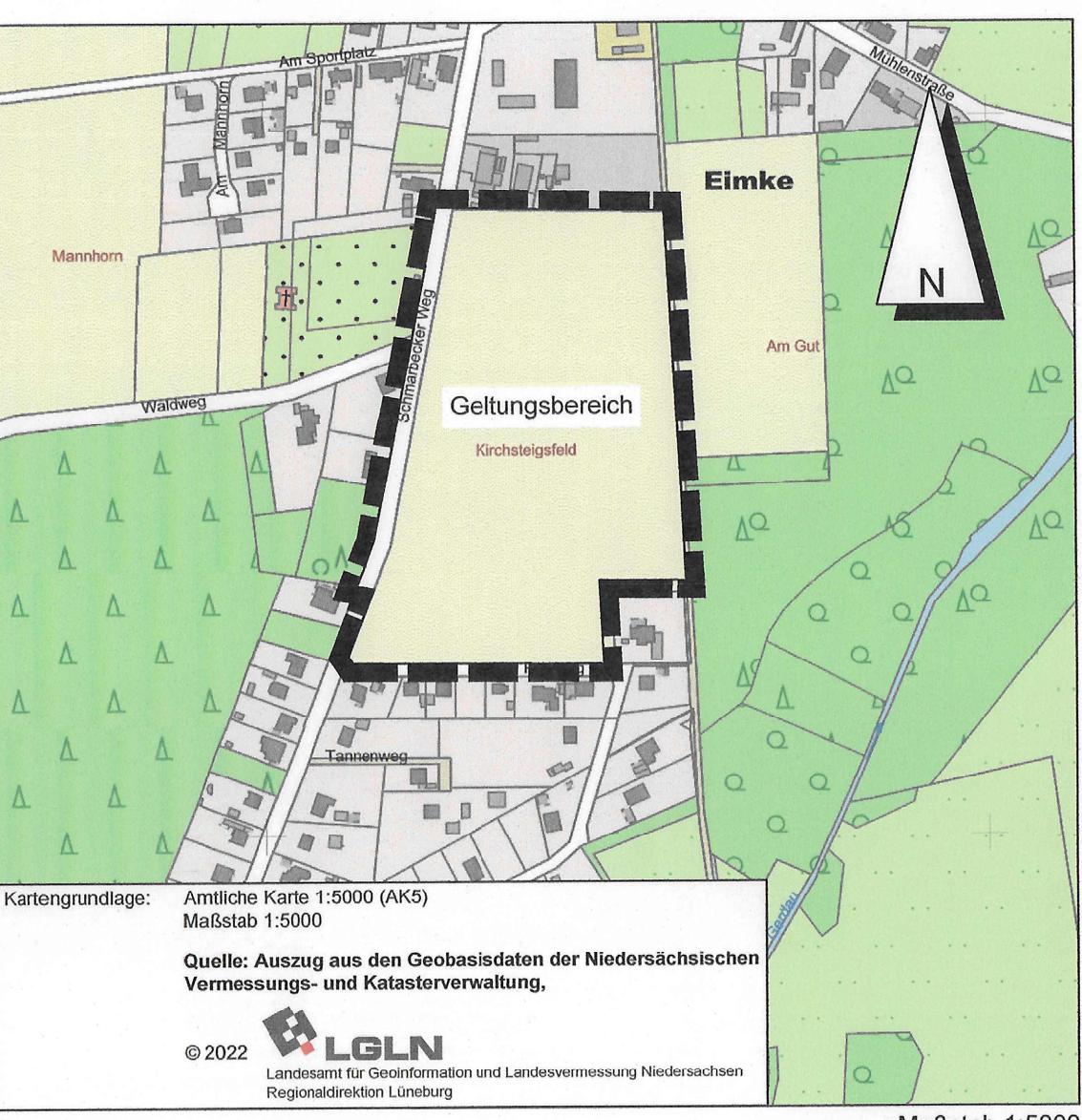
LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

Bebauung

Flurstücksgrenze

Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1 : 5000)

Wald



EIMKE

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

URSCHRIFT

KIRCHSTEIGSFELD

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG,
NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG, NIEDERSÄCHSISCHES
KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZ, PLANZEICHENVERORDNUNG

BÜRO KELLER LOTHRINGER STRAßE 15 30559 HANNOVER

Gesetzesbezüge
Baugestzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 394),
Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 II S. 3766),
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51),
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9),
Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Präambel

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
Hannover im Juli 2023

Planverfasser

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Angaben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.02.2025 als Satzung § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.
Eimke, den 5.1.26

Büro KELLER
Büro für städtebauliche Planung
und Raumordnung
Georgstraße 10
30539 Hannover

Rat der Gemeinde

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.4.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestellt und die Veröffentlichung im Internet gewünscht.
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.8.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.10.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Eimke, den 5.1.26

Inkrafttreten

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.4.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestellt und die Veröffentlichung im Internet gewünscht.
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.02.2025 als Satzung § 10 Abs. 1 BauGB am 07.1.2026 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 07.1.2026 rechtsverbindlich geworden.
Eimke, den 22.2.2026

Veröffentlichung im Internet

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.4.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestellt und die Veröffentlichung im Internet gewünscht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung wurden vom 26.8.2025 bis 23.7.2025 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung wurden vom 13.6.2025 bis 23.7.2025 im Internet veröffentlicht.
Eimke, den 5.1.26

Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort beobachteten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vorliegend nach (AZ: 089-1-4-1302022, Stand vom 6.9.2022).
2. eine Überbreitung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwaltungsvorgangs, sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet werden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung wurden vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.
Eimke, den _____

Bürgermeister

Anmerkung: * Nicht zutreffendes streichen

Veröffentlichung im Internet mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestellt und die erneute Veröffentlichung im Internet mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs.