

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -)

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

0,2 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

I als Höchstmaß

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

ED offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer
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
Oberflächenentwässerung zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

HINWEIS

Laut Unterer 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 Nachschau nach
archäologischen Funden mit Hilfe eines Metalldetektors durch
gemäß § 12 NDSchG lizenzierte Mitarbeiter der
Kommunaltarchäologie Uelzen durchzuführen.

- Sollten bei den Oberbodenabträgen und/oder
Bodeneingriffen, im Zuge der Umsetzung des B-Plans,
archäologische Funde (Keramik, Metallfunde, Schlickern,
Knochen, Glas etc.) oder Befunde (Bodenverfärbungen,
Holzkohle- und Steinanreicherungen, verbrannte
Lehmstrukturen etc.) entdeckt werden, so ist dies gem. § 14
NDSchG unverzüglich der Stadt- und Kreisarchäologie
Uelzen anzuzeigen.
- 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.
- Dieser Hinweis ist den ausführenden Baufirmen schriftlich zu
übermitteln.

Gesetzesbezüge
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekannt-
machung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt
geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember
2023 (BGBl. 2023 I, S. 394)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der
Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli
2023 (BGBl. 2023 I, S. 178)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012
(Nds. GVBl. S. 46), 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 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990
(BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des
Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Baugrundstücke müssen mindestens 800 m² groß sein (gemäß § 9 (1)
Nr. 3 BauGB).
- Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen überbaubaren
Flächen und Verkehrsflächen liegen, sind Garagen, Carports und
Nebenanlagen als Hochbauten mit Ausnahme von Einfriedungen
unzulässig (gemäß § 23 (5) BauNVO)
- Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind maximal zwei
Wohneinheiten zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- Die maximal zulässige Regenwasserabflussmenge wird auf 1,5 l/s je
1.000 m² versiegelter Baugrundstückfläche begrenzt. Das darüber
hinaus anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken
zwischenzuspeichern und über einen Abflussbegrenzer an den
Regenwasserkanal abzugeben.
Das erforderliche Rückhaltevolumen beträgt 1,5 m³ je 100 m²
versiegelter Fläche und ist über den Entwässerungsantrag nachzu-
weisen.
Für die öffentliche Verkehrsfläche ist entsprechend dem
Versiegelungsgrad der Spitzenablauf durch geeignete Rückhalte-
maßnahmen soweit zu reduzieren, wie er dem Wert des unbefestigten
Geländes entspricht.
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Heizungs- und Energiegewinnungsanlagen, die mit Heizöl, Kohle oder
Gas betrieben werden, sind unzulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 23a
BauGB).
- Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu
10° sind zu begrünen, Eingangsüberdachungen, Hauseingangs-
treppen, Balkone, Solar /Photovoltaikanlagen, Wintergärten und
Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen (gemäß § 9 (1)
Nr. 20 BauGB).
- Je angefangene 500 m² Baugrundstücksgröße sind mindestens ein
standortheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem
Stammumfang von mindestens 14-16 cm und drei standortheimische
Laubsträucher, 60-100 cm, zweimal verpflanzt, anzupflanzen, aus den
folgenden Arten 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).
Straucharten:
Hasel (Corylus avellana),
Ein- und Zweifrigeliger Weißdorn (Crataegus monogyna und
Crataegus laevigata),
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus),
Faulbaum (Frangula alnus),
Schlehe (Prunus spinosa),
Hunds-Rose (Rosa canina),
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra),
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
(gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
- In den Verkehrsflächen sind im Abstand von durchschnittlich 30 m
standortheimische Laubbäume als Hochstamm mit einem
Stammumfang von mindestens 14-16 cm der folgenden Arten in einer
freizuhaltenden Baumscheibe von mindestens 9 m² anzupflanzen,
dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen
Feld-Ahorn (Acer campestre),
Hänge-Birke (Betula pendula),
Hainbuche (Carpinus betulus),
Trauben-Eiche (Quercus petraea),
Stiel-Eiche (Quercus robur),
Winter-Linde (Tilia cordata).
(gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche – Grünanlage ist mesophiles
Grünland (GMS) durch eine Ansaat mit kräuterreicher Regio-Saat aus
dem Ursprungsgebiet 1 (Nordwestdeutsches Tiefland) zu entwickeln
zu erhalten. Eine Beweidung der Fläche sowie Anlagen zur
Versickerung von Oberflächenwasser sind zulässig (gemäß § 9 (1)
Nr. 20, 25a und b BauGB).
- Anpflanzungen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes
sind innerhalb der Baugebiete durch den jeweiligen
Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf den
Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzungsperiode (Oktober bis
April) durchzuführen. Anpflanzungen auf der Verkehrsfläche sind durch
den Grundstückseigentümer spätestens in der auf den Abschluss der
Baumaßnahme folgenden Anpflanzungsperiode (Oktober bis April)
durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

NACHRICHTLICH

- Gemäß § 9 (2) NBauO: Die nicht überbauten Flächen der Baugrund-
stücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere
zulässige Nutzung erforderlich sind.
- Gemäß § 9 (4) NBauO: Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und
Fahrtgassen sowie die Zu- und Abfahrten von Garagen dürfen, wenn
die Versickerung des Niederschlagswassers nicht auf andere Weise
ermöglicht wird, nur eine Befestigung haben, durch die das
Niederschlagswasser mindestens zum überwiegenden Teil versickern
kann. Satz 1 gilt nicht, soweit die Flächen für das Warten von
Kraftfahrzeugen oder ähnliche Arbeiten, die das Grundwasser
verunreinigen können, genutzt werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

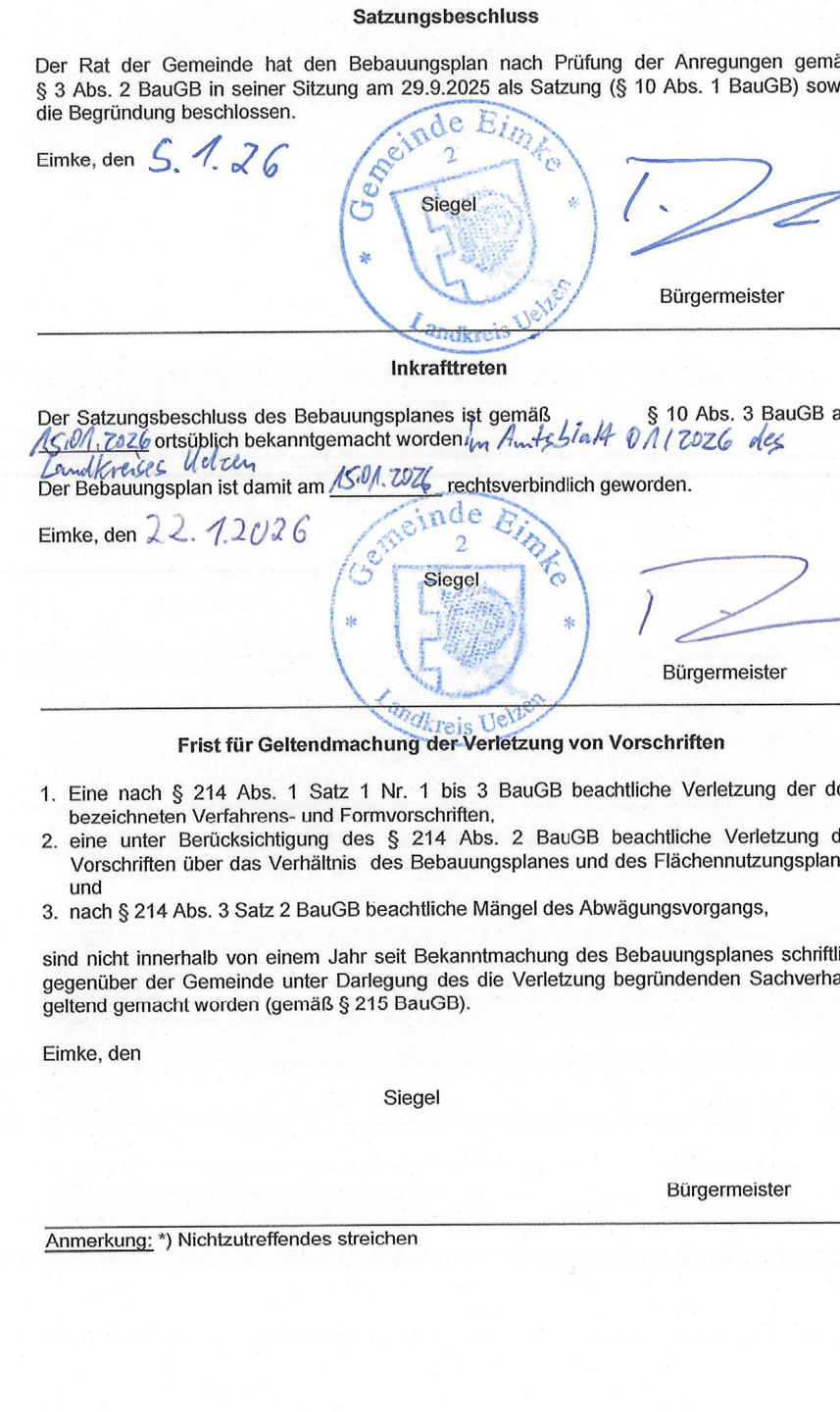
§ 1 Geltungsbereich
Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes
„Kirchsteigsfeld“ der Gemeinde Eimke.

§ 2 Dachform
Es sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig.
Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppten, 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 hiervon ausgenommen.

§ 3 Dachneigung
Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 30° - 45° zulässig.
Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppten, 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 hiervon ausgenommen.

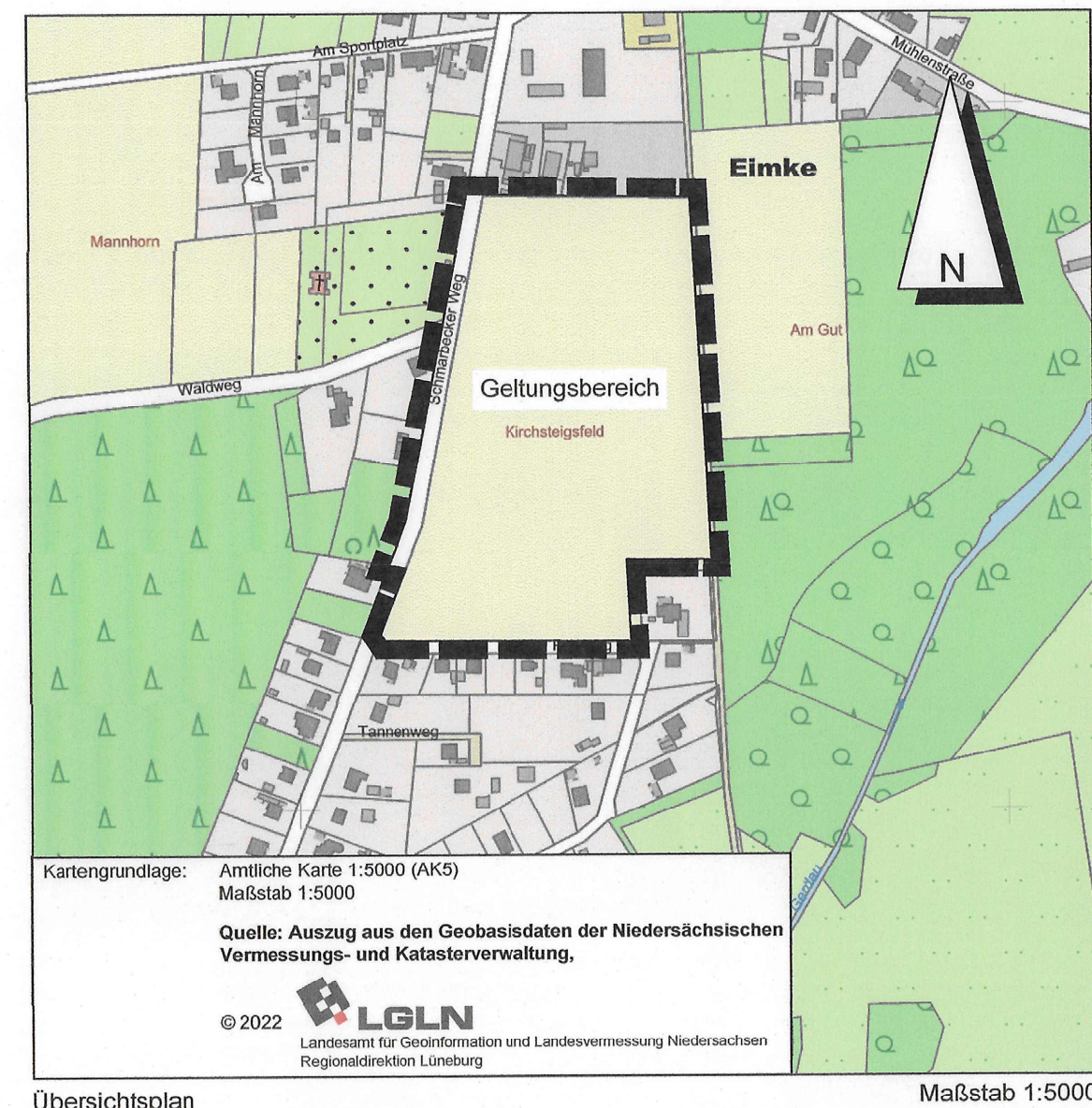
§ 4 Einfriedungen
Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen sind nur in einer maximalen
Höhe von 1,50 m über gewachsenem Boden (entsprechend § 5 (9)
NBauO) zulässig.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser
Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße
von bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurstücksgrenze
- Hohenlinie 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 LOTHINGER STRAßE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB			
bearbeitet am: 13.7.2023 / ODE	bearbeitet am: 12.2.2025 / BAU	bearbeitet am: 1.9.2025 / BAU			