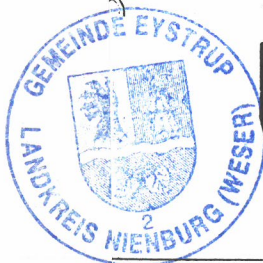
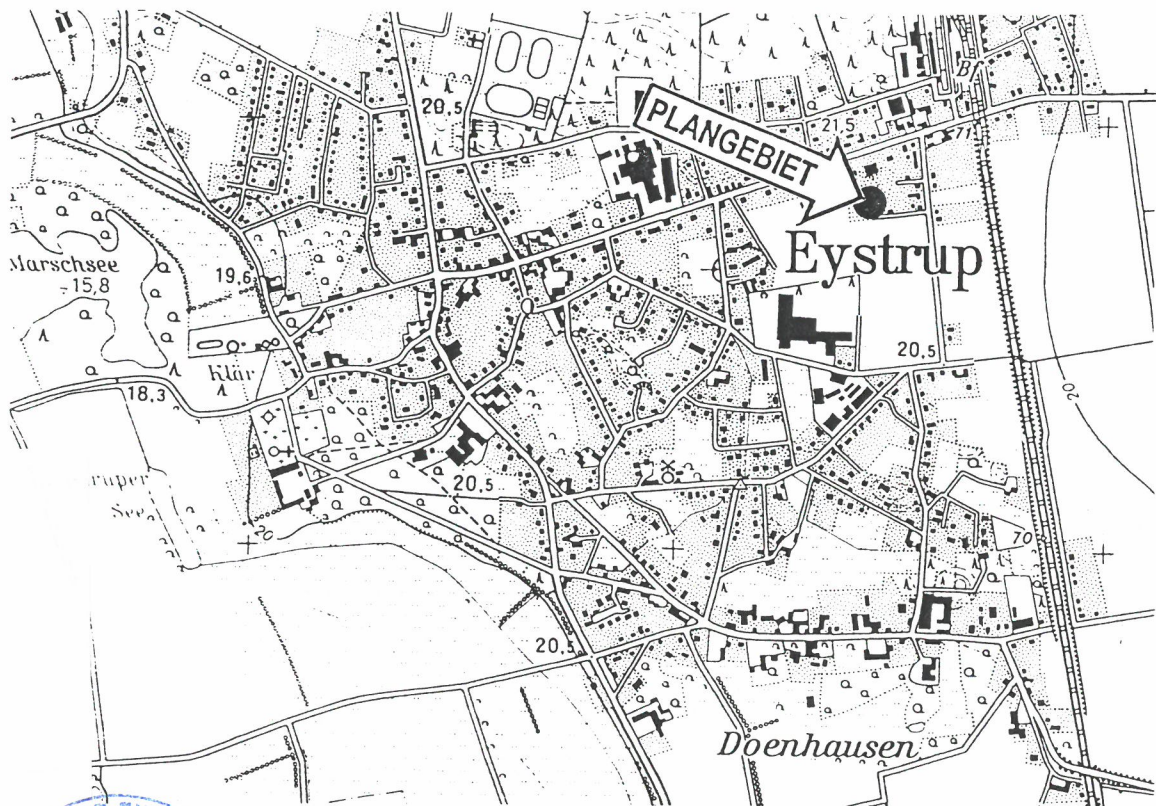


GEMEINDE EYSTRUP

BEBAUUNGSPLAN

NR. 35

"SCHWARZER WEG"



URSCHRIFT

Impressum

Stand : März 2001

Bearbeitung und Verfassung:



tel. 05021/911211
01725/138843
fax 05021/910002

rolf unger
dipl.-ing./architekt
wacholderweg 13
31608 marklohe

Die Durchführung erfolgte in enger
Zusammenarbeit mit der Samtge-
meinde Eystrup

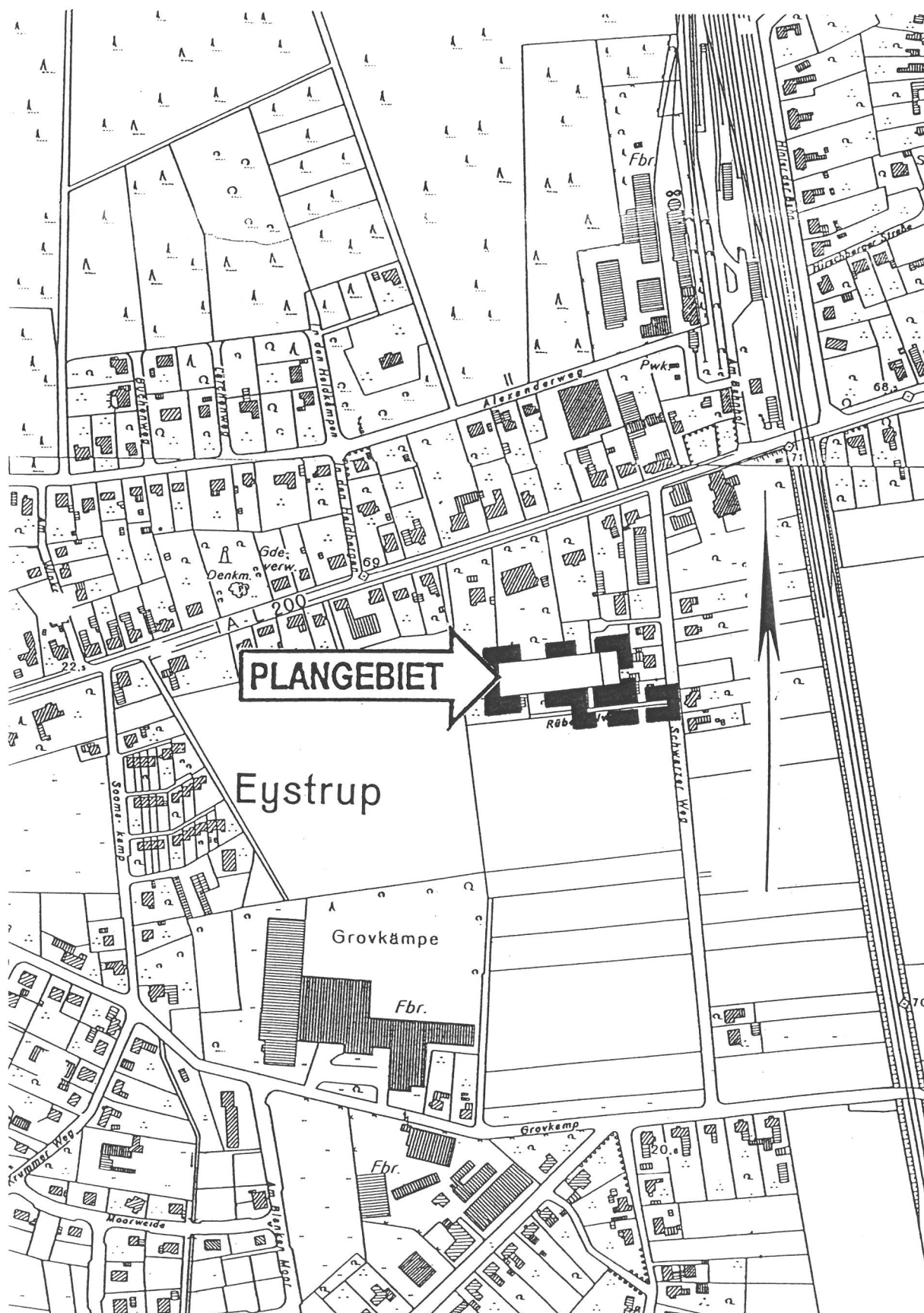
RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997
(BGBl. I. S. 2141)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990
(BGBl. I. S. 132)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990
(BGBl. I. S. 58)
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.1995
(Nds. GVBl. S. 199)
- **Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1996
(Nds. GVBl. S. 382)

in der jeweils gültigen Fassung

ÜBERSICHTSKARTE

M.: 1 : 5000



MI 0,4 0,4

I o ED

99/2

99/3

99/5

99/6

99/7

99/8

99/10

99/13

98/3

98/5

98/7

98/8

98/9

347/99

349/99

385/86

85/2

102

14

18

5

7

9

11

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

286 98

Weg

Silo

Rübezahlweg

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), in der zur Zeit gültigen Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in
der Fassung der Bekanntmachung vom
23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132),
in der zur Zeit gültigen Fassung.

102

PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI

Mischgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

0,4

Geschossflächenzahl (GFZ)

I

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

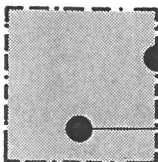
BAUWEISE , BAULINIEN , BAUGRENZEN

0

offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenverkehrsflächen (privat)



Straßenbegrenzungslinien

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen
oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche
Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Anzahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Plangebiet sind höchstens 2 Wohnungen pro Einzelhaus und höchstens eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig

2. Höhenlage des Erdgeschossfußbodens § 9 Abs. 2 BauGB

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) darf die Höhe von max. 0,50 m nicht überschreiten. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OKFF) wird gemessen ab Oberkante der zur Erschließung der einzelnen Grundstücke notwendigen, angrenzenden Planstraße, gemessen in der Mitte der Straßengrundstücksgrenze im Zustand des fertigen Ausbaus.

3. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Das innerhalb des Plangebietes von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den privaten Baugrundstücken vollständig zu versickern. Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.

Die Versickerung muss flächenhaft in flachen, begrünten Versickerungsmulden durch den belebten Oberboden erfolgen. Die Begrünung der Versickerungsmulden ist dauerhaft zu erhalten.

4. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Das Mischgebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet, wobei nachts Beurteilungspegel von mehr als 50 dB(A) erreicht werden. Die Aufenthaltsräume von Wohngebäuden sind folgendermaßen auszustatten:

➤ Gesamte Außenbauteile	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R'_{w} , res. >37 dB(A)
➤ Fenster, Terrassen- und Balkontüren	Schalldämm-Maß > 32 dB(A)
➤ Rolllädenkästen	Schalldämm-Maß > 32 dB(A)

HINWEISE

1. Externe Kompensation § 9 Abs. 1 a BauGB

500 m² des Flurstückes 38 der FLur 8 in der Gemarkung Eystrup sind Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund dieses Bebauungsplanes.

Als Ausgleichsmaßnahme ist ein 500 m² großes naturnahes Feldgehölz aus standortheimischen Laubholzarten der folgenden Liste auf der Ausgleichsfläche anzupflanzen.

Standortheimische Laubgehölze: Stieleiche (*Quercus robur*), Sandbirke (*Betula pendula*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Besenginster (*Sarothamnus scoparius*).

Pflanzenqualität und Pflanzabstand: mindestens leichte Sträucher/ leichte Heister, mindestens 60 – 100 cm; mindestens eine Pflanze pro m².

Die Pflanzung ist mit einem Wildschutzzaun zu umgeben.

Das Feldgehölz ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen; bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

Die Anpflanzung darf weder auf bereits besonders schutzwürdigen Flächen durchgeführt werden noch darf sie diese durch Beschattung beeinträchtigen.

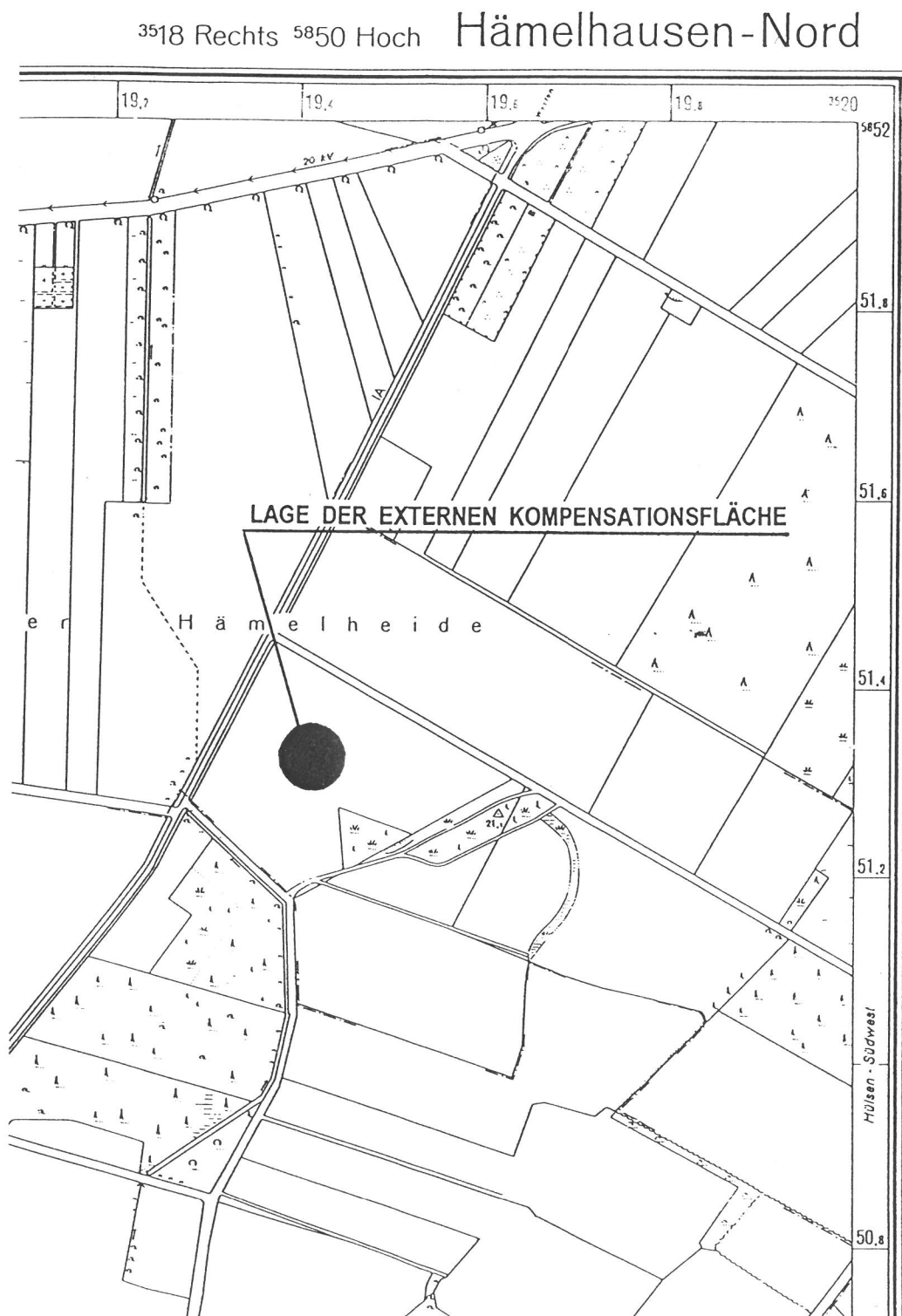
Die zeitnahe Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist durch einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

2. Bodendenkmale § 13 NDSchG

Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Die Bestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes werden beachtet.

LAGE DER EXTERNEN KOMPENSATIONSFLÄCHE

Gemarkung Eystrup
Flur 8, Flurstück 38
Größe: 47.418 m²



PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der **Gemeinde Eystrup** diesen Bebauungsplan Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Eystrup, den 27.03.2001


Bürgermeister




Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der **Gemeinde Eystrup** hat in seiner Sitzung am **04.10.2000** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 "**SCHWARZER WEG**" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. BauGB am **12.01.2001** ortsüblich bekanntgemacht.

Eystrup, den 27.03.2001


Gemeindedirektor

PLANUNTERLAGE

Liegenschaftskarte

Az.: L-4-11/2001

Gemarkung **Eystrup**, Flur 6

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 12 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).

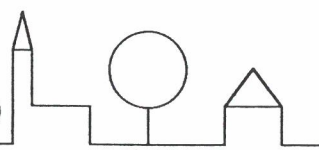
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom **05.02.2001**). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Vermessungs- und Katasterbehörde

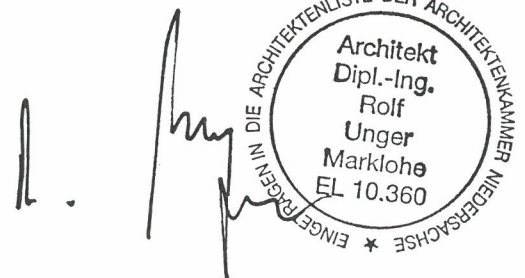
Nienburg/Weser

- Katasteramt -

Nienburg, den

planungsbüro 
rolf unger
dipl.-ing/architekt
wacholderweg 13
31608 marklohe

tel. 05021/911211
01725/138843
fax 05021/910002



02.02.2001

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der **Gemeinde Eystrup** hat in seiner Sitzung am **04.10.2000** dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **29.01.2001** ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben **vom 08.02.2001 bis 09.03.2001** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Eystrup, den 27.03.2001


Gemeindedirektor

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 2 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Eystrup, den


Gemeindedirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der **Gemeinde Eystrup** hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **27.03.2001** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Eystrup, den 27.03.2001

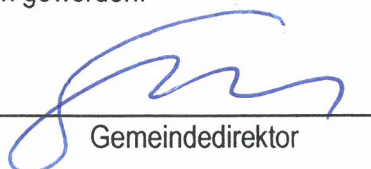

Gemeindedirektor

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. **35 "SCHWARZER WEG"** ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 10.05.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 10. Mai 2001 rechtsverbindlich geworden.

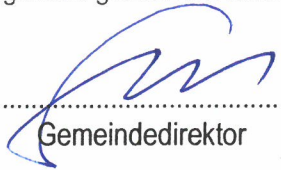
Eystrup, den 14. Mai 2001


Gemeindedirektor

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Eystrup, den 21.05.2002

.....

Gemeindedirektor

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Eystrup, den.....

.....
Gemeindedirektor