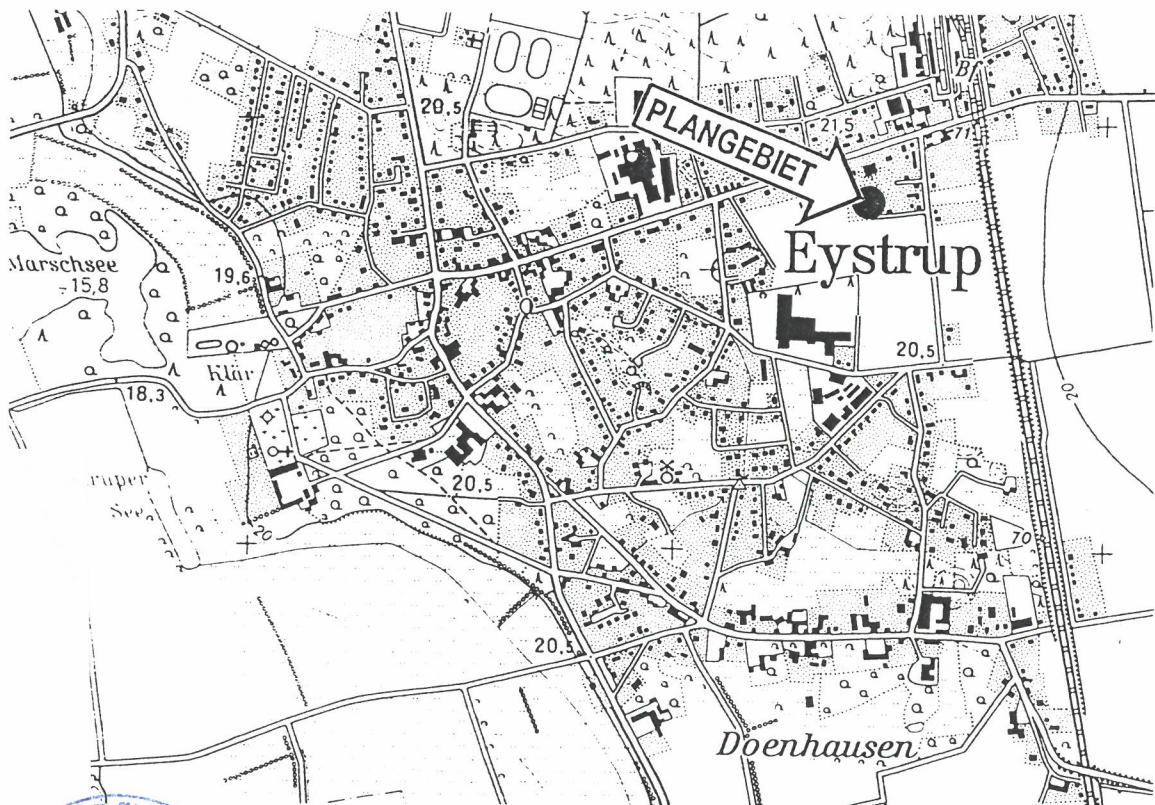


GEMEINDE EYSTRUP

# 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 Samtgemeinde Eystrup

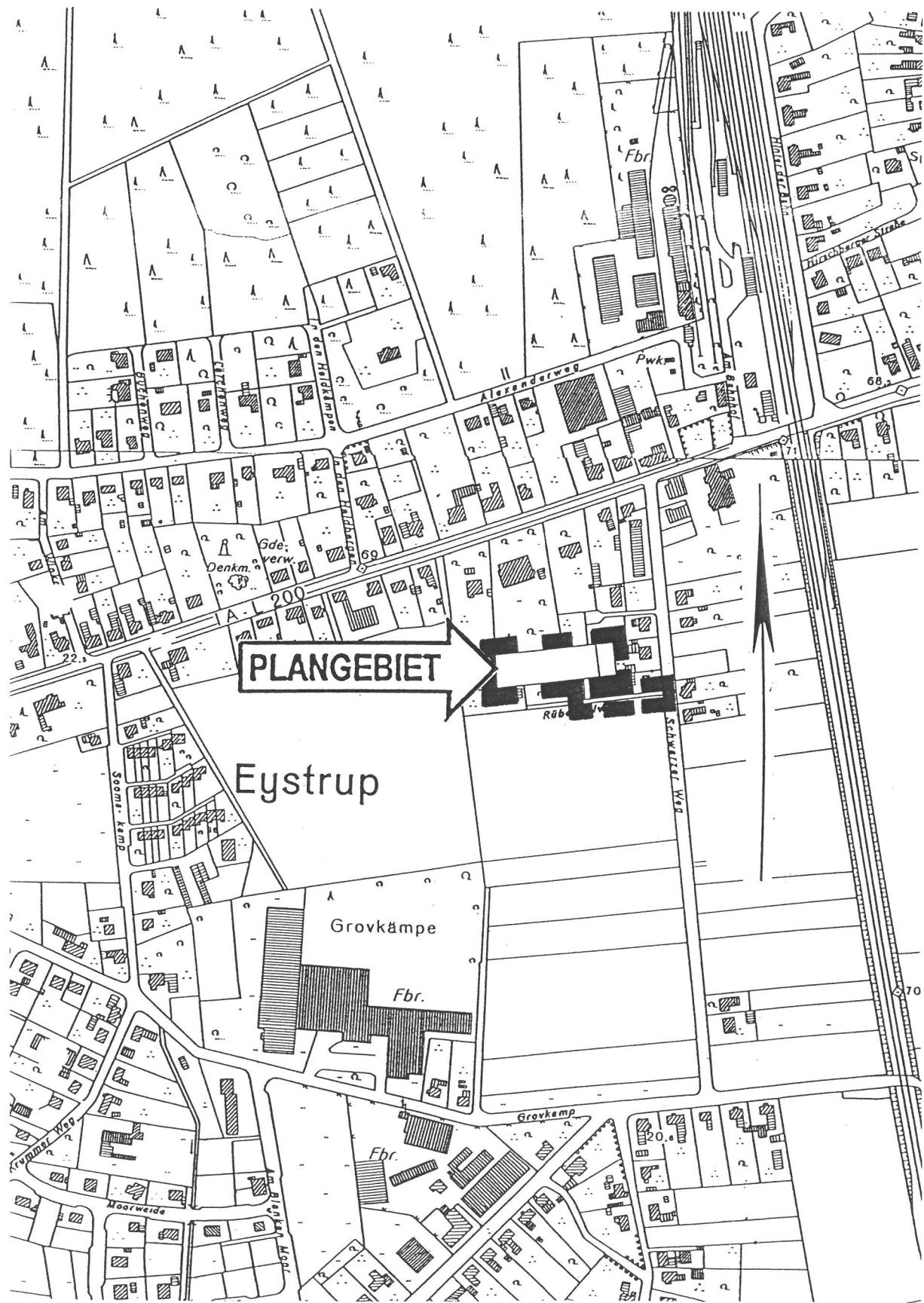
# RECHTSGRUNDLAGEN

- **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

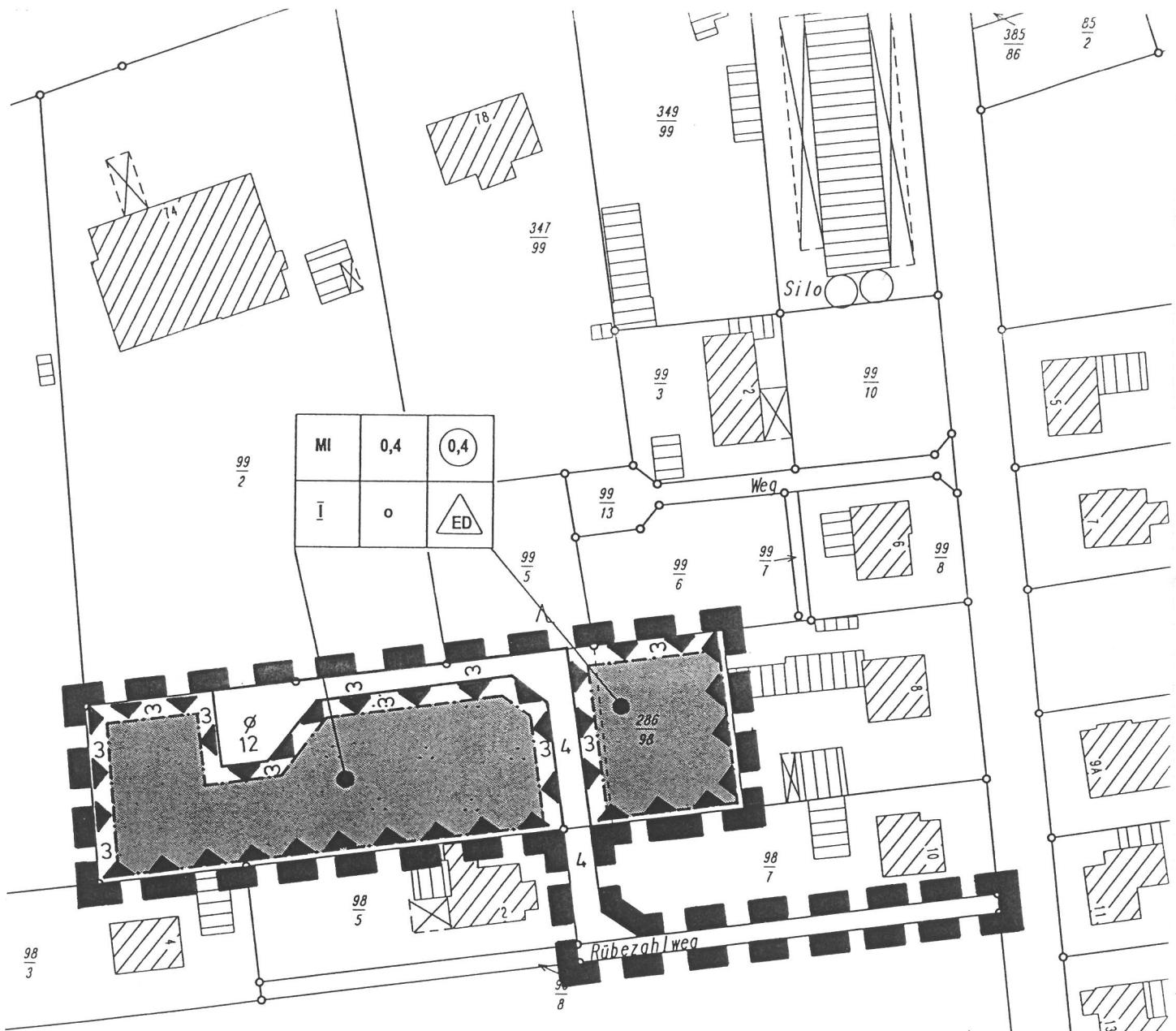


# LIEGENSCHAFTSKARTE

(VERKLEINERUNG)



# PLANZEICHNUNG



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

# PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI

Mischgebiet

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

0,4

Geschossflächenzahl (GFZ)

I

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

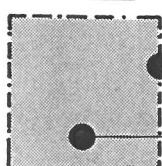
## BAUWEISE , BAULINIEN , BAUGRENZEN

0

offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



## VERKEHRSFLÄCHEN

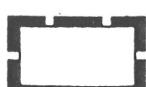


Straßenverkehrsflächen (privat)



Straßenbegrenzungslinien

## SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des BebauungsplanesUmgrenzung 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 (*Sarrotharmnus scoparius*).

Pflanzenqualität und Pflanzabstand: mindestens leichte Sträucher/ leichte Heister, mindestens 60 – 100 cm; mindestens eine Pflanze pro m<sup>2</sup>.

Die Pflanzung ist mit einem Wildschutzaun 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.

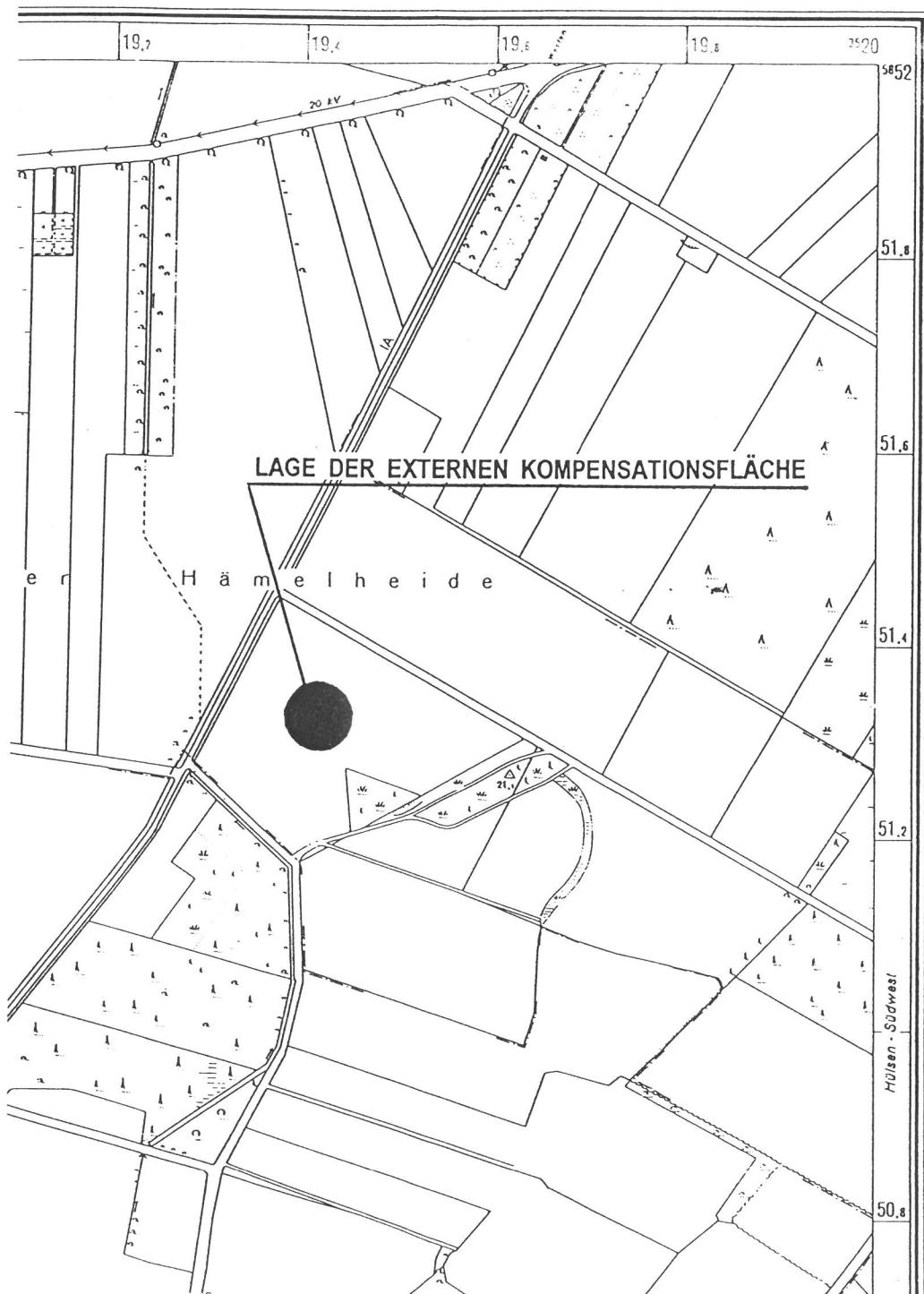
## 2. Bodendenkmale § 13 NDSchG

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 m<sup>2</sup>

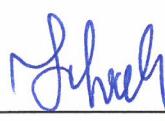
3518 Rechts 5850 Hoch Hämelhausen-Nord



## 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

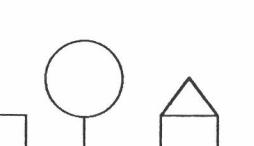
Nienburg/Weser

- Katasteramt -

Nienburg, den



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

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



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