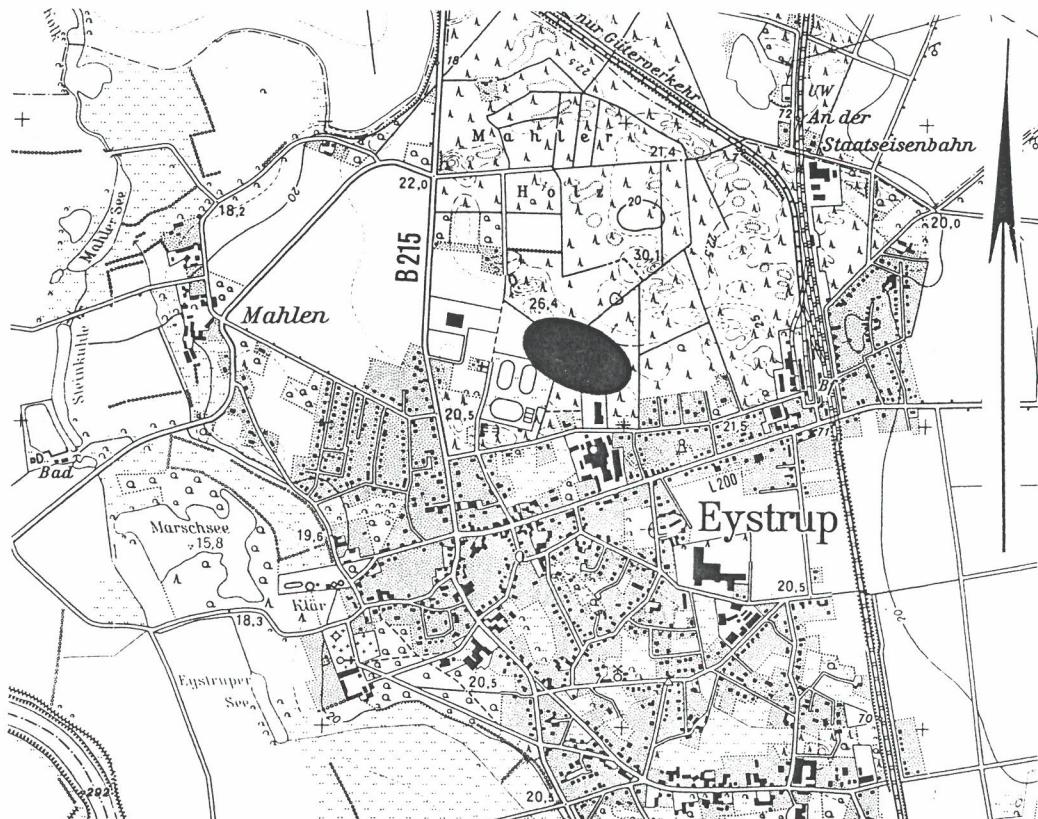


# GEMEINDE EYSTRUP

# BEBAUUNGSPLAN



# URSCHRIFT

## Impressum

Stand: Dezember 2004

### Planverfasser:

planungsbüro für architektur  
stadt- u. raumplanung

wacholderweg 13 / 31608 marklohe  
tel. 05021/911211  
fax 05021/910002  
eMail: Rolf.Unger@t-online.de

rolf unger  
dipl.-ing.  
architekt

Die Durchführung erfolgte in enger  
Zusammenarbeit mit der Samtgemeindeverwaltung Eystrup

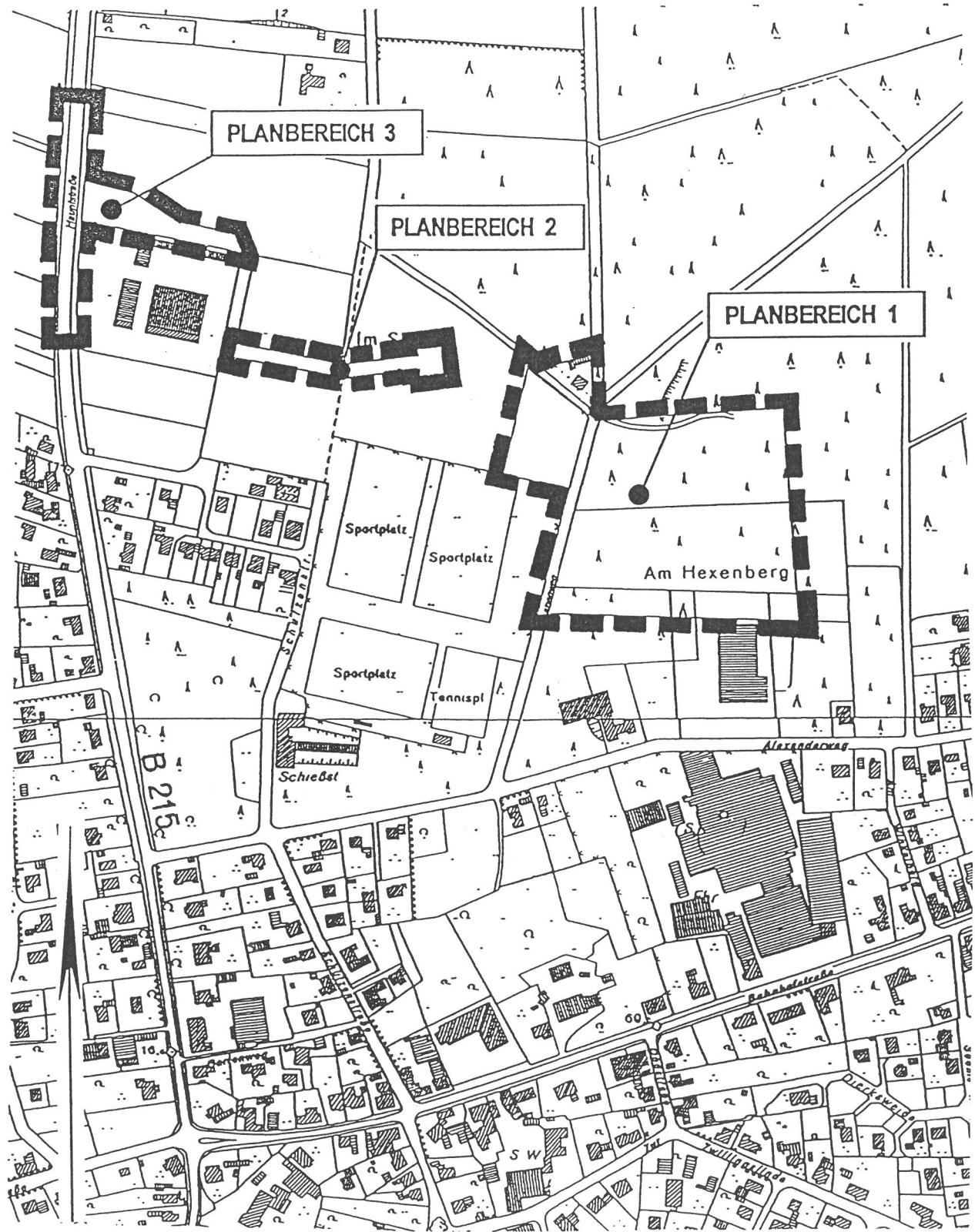
# RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.06.2004  
(BGBl. I. S. 1359)
- **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 10.02.2003  
(Nds. GVBl. S. 89)
- **Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1996  
(Nds. GVBl. S. 382)

in der jeweils gültigen Fassung

# ÜBERSICHTSKARTE

M.: 1 : 5.000

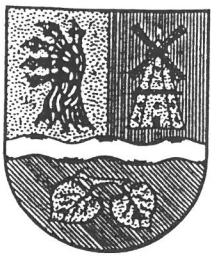
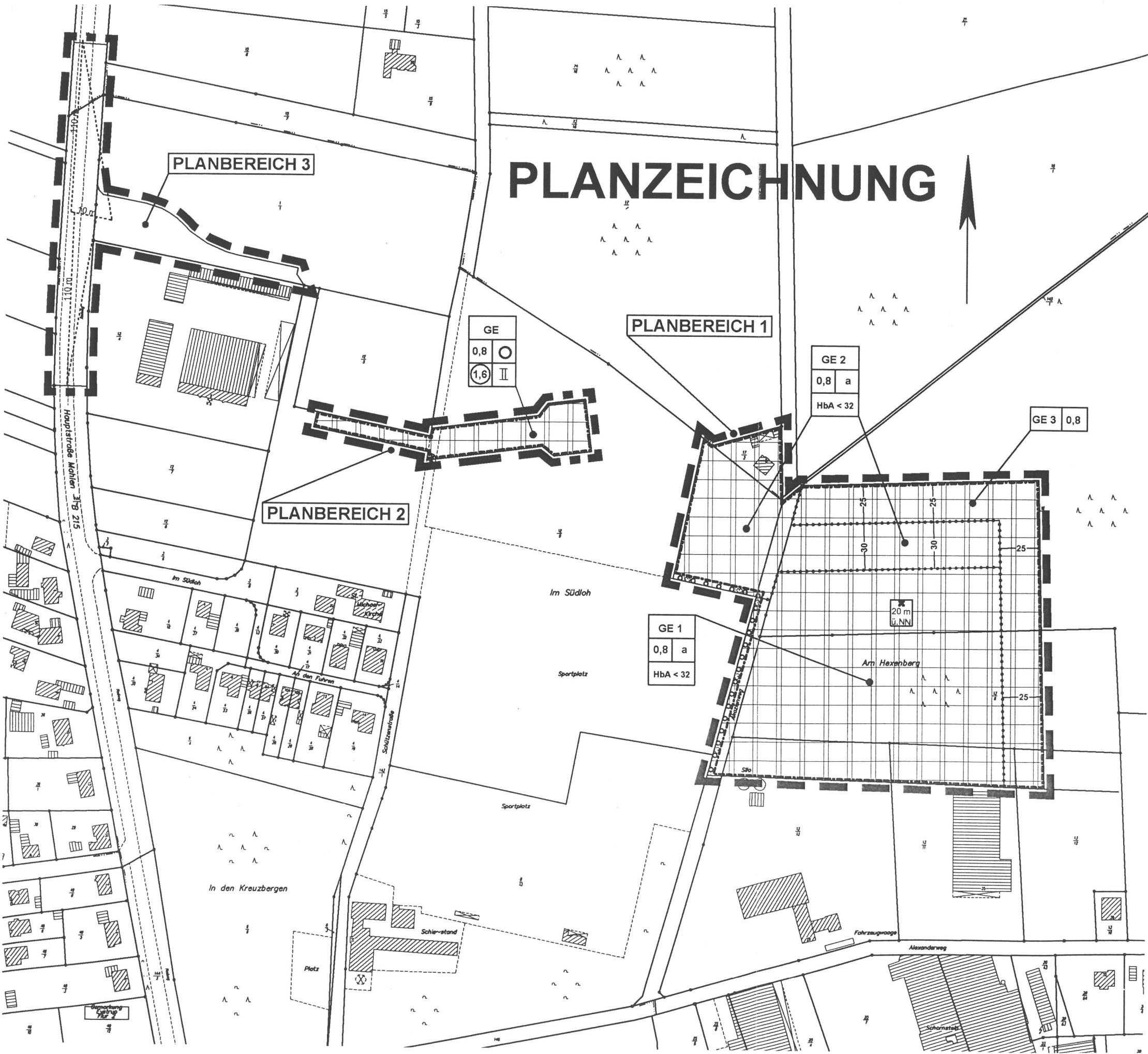


# PLANUNTERLAGE

(VERKLEINERUNG)

Im Liegenschaftskataster noch nicht nachgewiesen





**GEMEINDE  
EYSTRUP**

**BEBAUUNGSPLAN  
NR. 40  
"AM HEXENBERG"**

**PLANZEICHNUNG**

**MASSSTAB : 1 : 1.000  
(IM ORIGINAL)**

**STAND : Dezember 2004**

**planungsbüro**  
rolf unger  
dipl.-ing. Architekt  
31608 marklohe  
Tel. 05021/911211  
fax 05021/910002

**(VERKLEINERUNG)**

0 10 20 30 40 50

# PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Gewerbegebiet

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8                    Grundflächenzahl (GRZ)

1,6                    Geschossflächenzahl (GFZ)

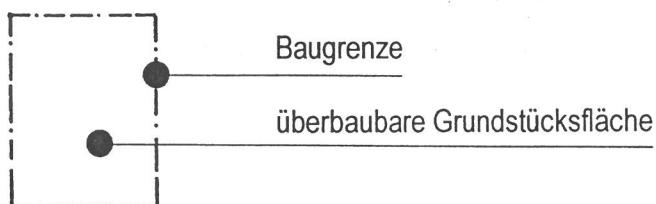
HbA  $\leq$  32 m                    Höhe baulicher Anlagen bis  $\leq$  32,00 m über NN

II                    Zahl der Vollgeschosse

## BAUWEISE , BAULINIEN , BAUGRENZEN

o                    offene Bauweise

a                    abweichende Bauweise

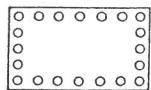


## VERKEHRSFLÄCHEN

====                    Straßenverkehrsfläche

\_\_\_\_\_                    Straßenbegrenzungslinie

**PLANUNGEN; NUTZUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ;  
ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von  
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**



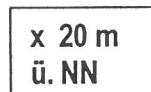
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes



Umgrenzung von Flächen, die von  
sichtbehindernden und baulichen Anlagen  
freizuhalten sind (Nachr. Übernahme)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Höhenpunkt (nachrichtlich übernommen)  
ü. NN

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs.4 BauNVO

In dem folgenden Gebiet dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die angegebenen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten:

GE 1	tagsüber nachts	(06:00 bis 22:00 Uhr) (22:00 bis 06:00 Uhr)	60 dB(A)/m <sup>2</sup> , 45 dB(A)/m <sup>2</sup> ;
GE 2	tagsüber nachts	(06:00 bis 22:00 Uhr) (22:00 bis 06:00 Uhr)	65 dB(A)/m <sup>2</sup> , 50 dB(A)/m <sup>2</sup> ;
GE 3	tagsüber nachts	(06:00 bis 22:00 Uhr) (22:00 bis 06:00 Uhr)	57 dB(A)/m <sup>2</sup> , 42 dB(A)/m <sup>2</sup> .

Die angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel wurden auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2714 "Schallausbreitung im Freien", bzw. DIN ISO 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien", Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren, bestimmt. Es handelt sich hier um immissionswirksame Schallleistungspegel. Der "wahre" Schallleistungspegel als Summe aller Einzelgeräuschquellen kann um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie um das Abschirmmaß (sekundäre Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Anlage oder auf dem Ausbreitungsweg) größer sein.

- Im Einzelfall kann beim Einsatz von schallpegelmindernden Hindernissen auf dem Schallausbreitungsweg der flächenbezogene Schallleistungspegel erhöht werden. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.
- Umverteilungen der flächenbezogenen Schallleistungspegel zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionssituation eintritt.“

## 2. Gewerbegebiet GE 3

Im Gebiet GE 3 sind ausschließlich Lagerplätze gem. § 8 (2) Nr.1 BauNVO zulässig (§ 1 (5) u. (6) BauNVO). Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nicht zulässig.

### **3. Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO**

In den Gebieten GE 1 und GE 2 darf im begründeten Einzelfall für die Errichtung von untergeordneten oder von für den Betrieb der Anlagen technisch notwendigen Bauteilen von den Festsetzungen zur max. Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise abgewichen werden.

### **4. Abweichende Bauweise § 22 Abs.4 BauNVO**

In den Gebieten GE 1 und GE 2 sind Baukörperlängen von mehr als 50m zulässig.

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

Das im Plangebiet anfallende nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach NWG erforderlich.

Das von Straßenverkehrsflächen abfließende Niederschlagswasser ist im Plangebiet (Straßenseitenraum) vollständig zu versickern.

Die Versickerung muss flächenhaft durch den belebten Oberboden erfolgen. Die Versickerungsflächen und –mulden müssen begrünt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

### **6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB**

Auf den mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Bereichen ist entlang der Grundstücksgrenze spätestens in der dem Baubeginn folgenden Pflanzperiode (01.11 bis 15.04) ein Pflanzstreifen in 3m Breite wie folgt herzustellen:

- Sträucher (Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, 60 – 100 cm) bzw. Heister (Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, 100 - 150 cm) als Gruppenpflanzung, je 3 Stück von einer Art.
- Pro 75 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist mindestens ein Baum I. Ordnung (Pflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10 – 12 cm)
- Reihenabstand und Abstand in der Reihe max. 1,5 - 1,5 m;

Pflanzenarten sind der Liste 1 zu entnehmen. Die Pflanzungen sind dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18916 und 18917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

# HINWEISE

## 1. Bodendenkmale § 13 NDSchG

Im Plangebiet ist mit Bodendenkmalfunden zu rechnen. Die Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind hierbei zu beachten.

## 2. Externe Kompensation § 9 Abs.1a BauGB

Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt über eine Ausgleichszahlung in den Ökofond des Landkreises Nienburg. Die Modalitäten zur Ausgleichszahlung in den Ökofonds sowie Festsetzungen zur Qualität der Aufforstungen werden über den städtebaulichen Vertrag zwischen Investor und der Gemeinde Eystrup gesichert.

## 3. Teilaufhebung von Bebauungsplänen § 8 Abs.3 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 "AM HEXENBERG" erstreckt sich auch auf Teilbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 11 "IM SÜDLOH II" und Nr. 38 "GEWERBEGBIET ALEXANDERWEG – NORD".

Diese Teilbereiche treten mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 40 "AM HEXENBERG" außer Kraft.

# NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

## Sichtfelder § 9 Abs.6 BauGB

In den nachrichtlich übernommenen Sichtfeldern dürfen sichtbehindernde Anlagen sowie bauliche Anlagen auf dem Grundstück in mehr als 0,80 m Höhe von der Fahrbahnoberkante des Verkehrsweges nicht angelegt bzw. hergestellt werden.

Der in den Sichtfeldern vorhandene Bewuchs ist in mehr als 0,80 m Höhe stets entsprechend zurück zu schneiden, bis auf Baumstämme, wenn diese von 0,80 m Höhe bis in mindestens 3,00 m Höhe von der Fahrbahnoberkante der Verkehrswege von sichtbehindernden Ästen stets frei gehalten werden.

## PFLANZENLISTE

### Liste Nr. 1: Pflanzgebot: Freiwachsende Hecke

#### Bäume I. Ordnung

<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	-	Buche
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	-	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	-	Sommer-Linde

#### Sträucher

<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Betula pendula</i>	-	Hänge-Birke
<i>Coryllus avellana</i>	-	Haselnuß
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Liguster
<i>Malus sylvestris</i>	-	Holzapfel
<i>Prunus avium</i>	-	Vogel-Kirsche
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Pyrus pyraster</i>	-	Holzbirne
<i>Rhamnus frangula</i>	-	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	-	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	-	Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eber-Esche

## PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

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

Eystrup, den 25.01.2005

Bürgermeister



Gemeindedirektor

## VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der **Gemeinde Eystrup** hat in seiner Sitzung am **23.06.2004** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am **06.11.2004** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Eystrup, den 25.01.2005

Gemeindedirektor

### PLANUNTERLAGE

Gemarkung Eystrup, Flur 5

Maßstab 1:1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand November 2004). 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. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NvermG) vom 12.12.2002 Nds. GVBl. Nr 1/2003, Seite 5)

Nienburg/Weser, den 16.11.2004

Dipl.-Ing. Gerald Spindler  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



### PLANVERFASSER

planungsbüro für architektur  
stadt- u. raumplanung

wacholderweg 13 / 31608 marklohe  
tel. 05021/911211  
fax 05021/910002  
eMail: Rolf.Unger@t-online.de

rolf unger  
dipl.- ing.  
architekt

EINGETRAGEN IN DIE ARCHITEKTENLISTE DER ARCHITEKTENKAMMER  
NIEDERSÄCHSISCHE \* NIEDERSÄCHSISCHE  
Architekt  
Dipl.-Ing.  
Rolf  
Unger  
Marklohe  
EL 10.360

## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der **Gemeinde Eystrup** hat in seiner Sitzung am **23.06.2004** 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 **03.12.2004** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **13.12.2004 bis 14.01.2005** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Eystrup, den **25.01.2005**



Gemeindedirektor

## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG

Der Rat der **Gemeinde Eystrup** 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 ..... **2005**



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 **25.01.2005** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Eystrup, den **25.01.2005**



Gemeindedirektor

## INKRAFTTREten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 19.02.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Eystrup, den **19.02.2005**



Gemeindedirektor

### VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

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

Eystrup, den .....

---

Gemeindedirektor

### MÄNGEL DER ABWÄGUNG

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

Eystrup, den .....

---

Gemeindedirektor