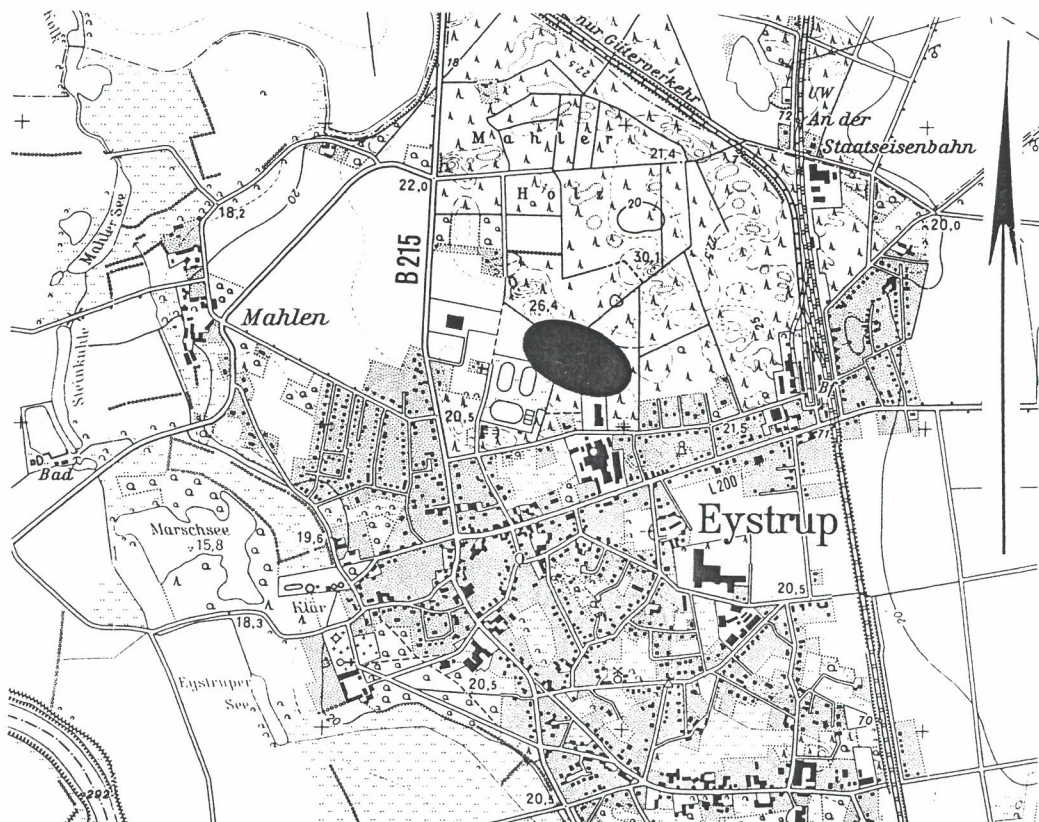


GEMEINDE EYSTRUP

BEBAUUNGSPLAN

NR. 40
"AM HEXENBERG"



URSCHRIFT

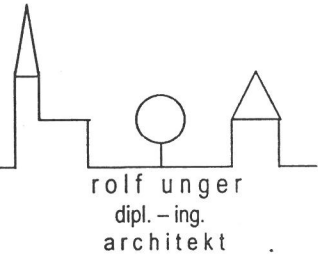
Impressum

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 Samtge-
meindeverwaltung Eystrup

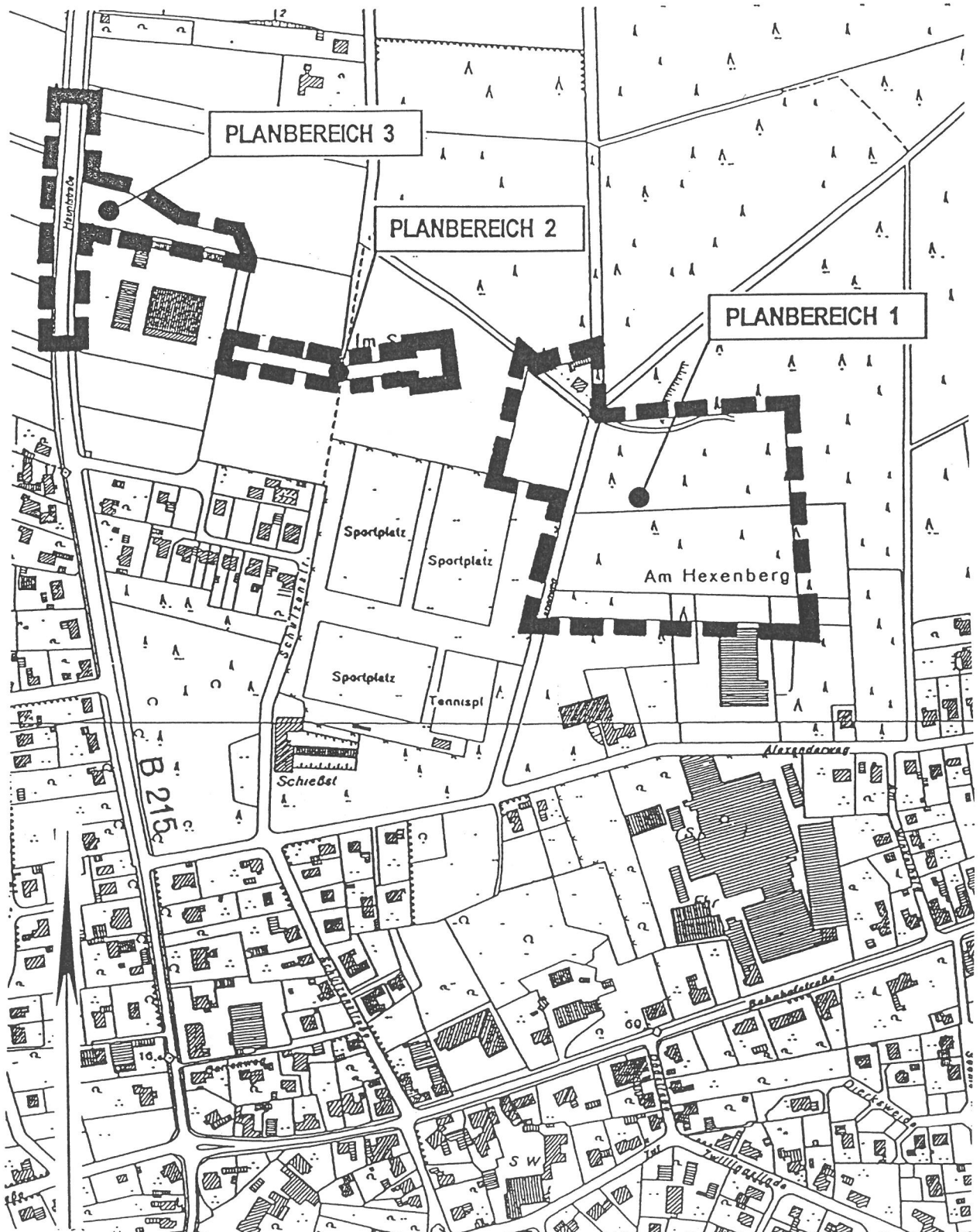
RECHTSGRUNDLAGEN

- **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

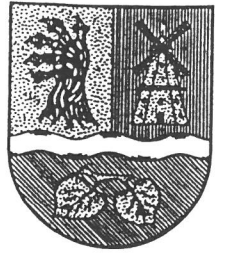


PLANUNTERLAGE

(VERKLEINERUNG)

Im Liegenschaftskataster noch nicht nachgewiesen





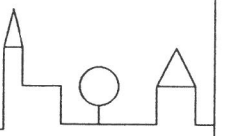
GEMEINDE
EYSTRUP

BEBAUUNGSPLAN
NR. 40
"AM HEXENBERG"

PLANZEICHNUNG

MASSTAB : 1 : 1.000
(IM ORIGINAL)

STAND : Dezember 2004

planungsbüro 
rolf unger
dipl.-ing./architekt
wacholderweg 13
Tel. 05021/911211
31608 marklohe
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 ≤ 32 m

Höhe baulicher Anlagen bis
≤ 32,00 m über NN

II

Zahl der Vollgeschosse

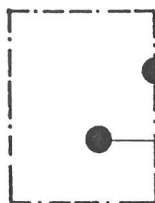
BAUWEISE , BAULINIEN , BAUGRENZEN

o

offene Bauweise

a

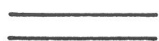
abweichende Bauweise



Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN

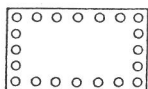


Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

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

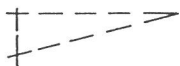


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

x 20 m
ü. NN

Höhenpunkt (nachrichtlich übernommen)

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

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 m² 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 "GEWERBEGEBIET 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 pyraeaster</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 Eystруп** diesen Bebauungsplan Nr. 40 "AM HEXENBERG", bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Eystруп, den 25.01.2005


Bürgermeister




Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der **Gemeinde Eystруп** 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.

Eystруп, den 25.01.2005


Gemeindedirektor

PLANUNTERLAGE

Gemarkung Eystруп, 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

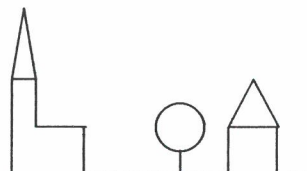

Dipl.-Ing. Gerald Spindler
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



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



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

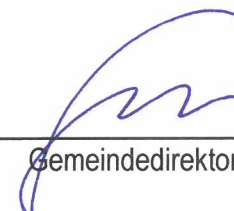


Gemeindedirektor

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