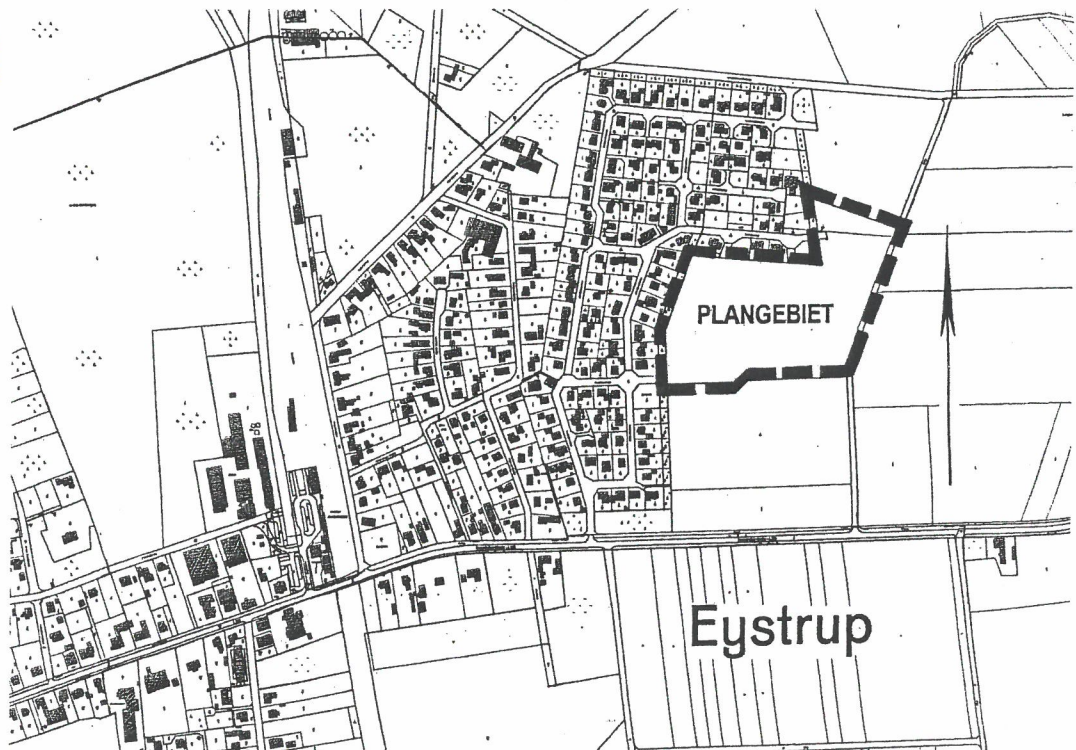




GEMEINDE EYSTRUP

LANDKREIS NIENBURG/WESER

**BEBAUUNGSPLAN
NR. 44
„VEHRENKAMP - MITTE“**



URSCHRIFT

Impressum

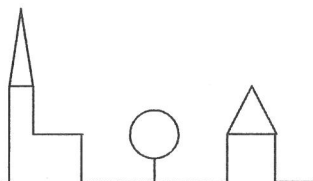
Auftraggeber: Gemeinde Eystrup
Bahnhofstr. 53
27324 Eystrup

Stand : März 2008

Bearbeitung:

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

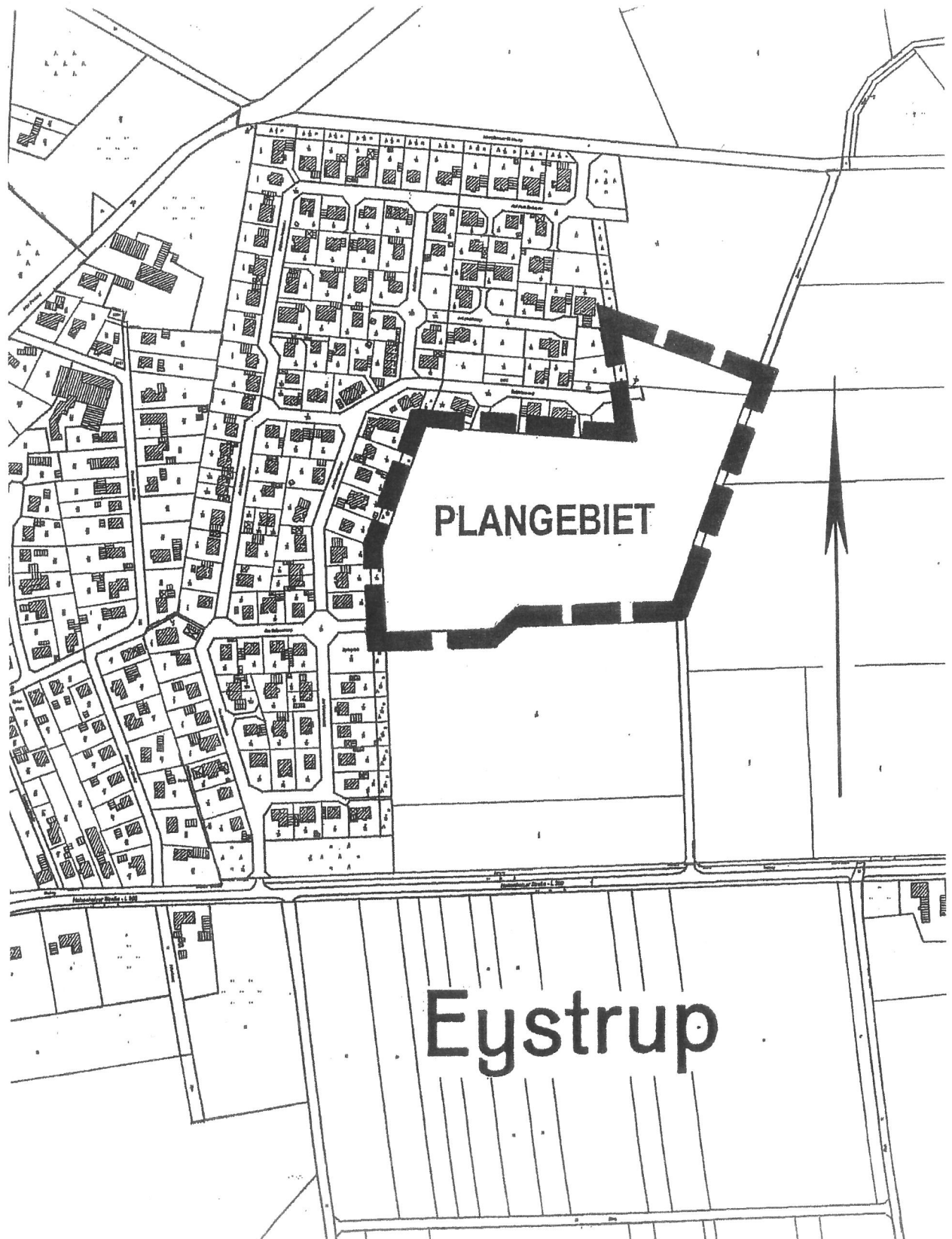
RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO 1990)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)

in der jeweils gültigen Fassung

ÜBERSICHTSKARTE

M.: 1 : 5.000



PLANUNTERLAGE

(VERKLEINERUNG)

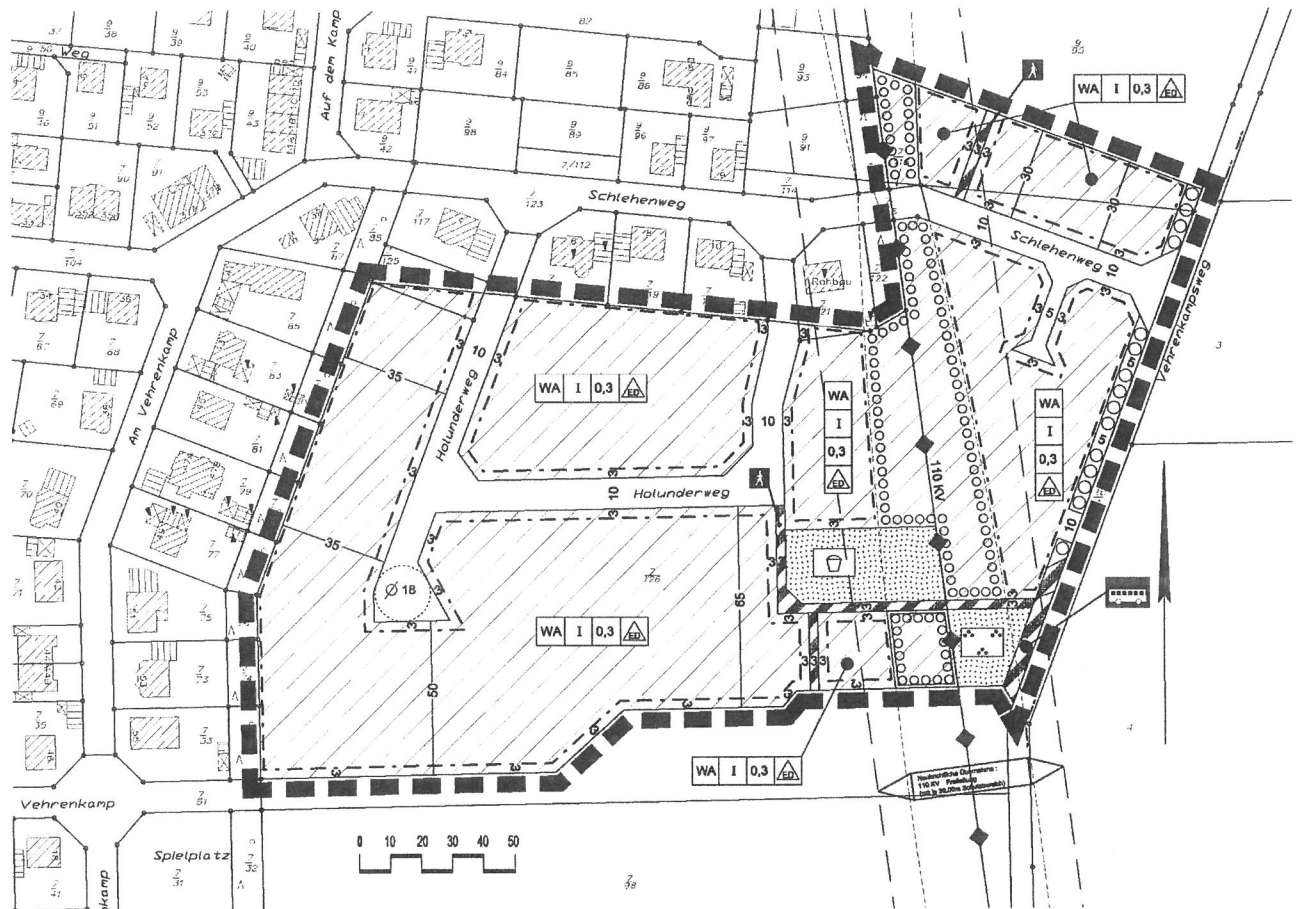


PLANZEICHNUNG

IM ORIGINAL M.: 1 : 1.000

Rechtsgrundlage

Für die Festsetzungen der Satzung gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)



PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3

Grundflächenzahl (GRZ)

I

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



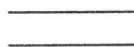
nur Einzel und Doppelhäuser



Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

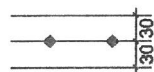


Bushaltestelle



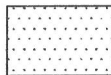
Fußgängerbereich

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN

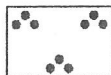


110 KV - Leitung, oberirdisch mit Schutzbereich

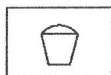
GRÜNFLÄCHEN



Öffentliche Grünfläche

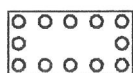


Parkanlage



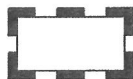
Spielplatz

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 Geltungsbereichs
des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
Die Außenbauteile der Dachgeschosse (Dachflächen, Fenster und Lüftungseinrichtungen) sind entsprechend dem Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auszubilden.
2. **Anschluss der Baugrundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Pro Baugrundstück, das an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzt, ist nur max. eine, max. 4 m breite Zufahrt zulässig.
3. **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 Abstand des fertigen Ausbaus.
4. **Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser** § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB in
Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
Baugrundstück
Das innerhalb der Flächen des allgemeinen Wohngebietes von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken vollständig zu versickern. Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig. Die Versickerung muss flächenhaft und über den belebten Oberboden erfolgen. Die Versickerungsflächen sind zu begrünen. Die Begrünung ist zu erhalten.
Die stellenweise geringe Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist zu beachten. Gegebenenfalls sind die Versickerungsanlagen an tiefer liegende wasserdurchlässige Schichten anzuschließen.

Straßenraum
Das innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in flachen, begrünten Mulden innerhalb dieser Flächen durch den belebten Oberboden zu versickern. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
Die stellenweise geringe Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist zu beachten. Gegebenenfalls sind die Versickerungsanlagen an tieferliegende wasserdurchlässige Schichten anzuschließen.
5. **Flächen zum 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

5.1 Pflanzgebot – Ortsrandeingrünung

Die 3-reihigen freiwachsenden Hecken (**Breite 5 m**) sind wie folgt herzustellen:

Sträucher (Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, 50 - 80 cm) als Gruppenpflanzung, je 5 Stück von einer Art; Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1 - 1,5 m; mindestens alle 8 m ist ein Baum I. oder II. Ordnung (Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, 100 - 250 cm) zu pflanzen. 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.

Die Pflanzungen sind spätestens in der dem Baubeginn der Erschließung folgenden Pflanzperiode (01.11 bis 15.04) durchzuführen.

5.2 Pflanzgebot – Wohnbauflächen im Schutzbereich der 110-kV – Hochspannungsleitung

Die freiwachsenden Hecken / Feldgehölze im Schutzbereich der 110-kV-Eltleitung sind in ihrer Aufwuchshöhe auf 7m zu beschränken.

Die Pflanzungen sind wie folgt herzustellen:

Sträucher (Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, 50 - 80 cm) als Gruppenpflanzung, je 5 Stück von einer Art; Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1 - 1,5 m; Pflanzenarten sind der Liste 1 (Sträucher) 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.

Die Pflanzungen sind spätestens in der dem Erstbezug der baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Grundstück folgenden Pflanzperiode (01.11 bis 15.04) durchzuführen.

5.3 Pflanzgebot – Öffentliche Grünflächen (Spielplatz und Parkanlage)

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind mindestens 10 Bäume I. Ordnung (Pflanzqualität: Hochstamm, StU mindestens 16-18 cm) zu pflanzen und 30% der Flächen mit Strauchgruppen zu bepflanzen. im Schutzbereich der 110-kV-Eltleitung sind die Pflanzungen in ihrer Aufwuchshöhe auf 7m zu beschränken.

Die Pflanzungen sind wie folgt herzustellen:

Sträucher (Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, 50 - 80 cm) als Gruppenpflanzung, je 5 Stück von einer Art; Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1 - 1,5 m; mindestens alle 8 m ist ein Baum I. Ordnung (Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, 100 - 250 cm) zu pflanzen. 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.

Die Pflanzungen sind spätestens in der dem Baubeginn der Erschließung folgenden Pflanzperiode (01.11 bis 15.04) durchzuführen.

Liste Nr. 1: Freiwachsende Hecken/Feldgehölze

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fagus sylvatica	-	Buche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde

Bäume II. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Prunus avium	-	Vogelkirsche

Sträucher

Corylus avellana	-	Haselnuß
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

HINWEISE

1. Verkehrslärm § 9 Abs.5 Nr.1 BauGB

Das gesamte Plangebiet ist durch Verkehrslärm der westlich verlaufenden Eisenbahnstrecke vorbelastet.

2. Bodendenkmale § 13 NDSchG

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

3. Externe Kompensation § 9 Abs.1a BauGB

Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt über eine Ausgleichszahlung in den Ökofond des Landkreises Nienburg/Weser.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

HOCHSPANNUNGSLEITUNG (110 KV) § 9 Abs.6 BauGB

Im Osten wird das Plangebiet von der 110-KV-Hochspannungsleitung der Bahnstromleitung 0527 Wunstorf - Rotenburg tangiert. Die Breite des Leitungsschutzbereiches beträgt 60,00 m, d.h. jeweils maximal 30,00 m von der Leitungsachse (Verbindungsleitlinien der Mastmitten) nach beiden Seiten. Sämtliche Maßnahmen (z.B. Baumaßnahmen, Anpflanzungen, Bauarbeiten etc.) sind mit dem Leitungsträger, der DBEnergie, deutsche Bahngruppe, regionalgruppe West, Eisenbahnlängsweg 130, 31275 Lehrte, abzustimmen.

Folgende Punkte sind daher unbedingt zu beachten:

- Die Leitung und insbesondere die Maststandorte müssen für Wartungs- und Beschichtungsarbeiten durch Mitarbeiter der DB bzw. durch von der DB beauftragte Fremdfirmen jederzeit, ggfs. Auch mit Fahrzeugen, erreichbar sein.
- Bei einer Änderung der Flurstücke (Teilungen, Zusammenlegungen o.Ä.) sind alle Rechte des alten Bestandes auf den neuen Bestand zu übernehmen. Dies trifft für alle Flurstücke zu, die im Schutzstreifenbereich der 110-KV-Bahnstromleitung liegen.
- Die Bahnstromleitung verfügt über freiem Gelände und für Bebauungen über einen Schutzstreifenbereich von bis zu 18m beiderseits der Trassenachse (die genaue Breite ist abhängig von der jeweiligen Mastentfernung zueinander), für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern usw. und in Waldgebieten gilt ein Schutzstreifen von 30m rechts und links der Trassenachse.
- Bei der Neuanlage von Straßen, Sportflächen usw. sind die Maste evtl. auf eine erhöhte Sicherheit umzurüsten, die Kosten dafür hat der Veranlasser zu tragen.
Wird bei einer Neuanlage bzw. Nutzungsänderung von Verkehrsstraßen die laut VDE geforderte Mindesthöhe von 7m am Kreuzungspunkt der Straße mit der Hochspannungsleitung nicht erreicht, ist diese durch bauliche Veränderungen (z.B: Aufstocken der Maste), herzustellen. Die Kosten für diese Maßnahme hat der Veranlasser zu tragen. Gleiches gilt für die Errichtung von Sportanlagen o.ä..
- An den Maststandorten in unmittelbarer Nähe von Straßen muss ein Anfahrtschutz errichtet werden.
- Bei Grabungen im Schutzstreifen ist ein Abstand von 10m zu den Mastfundamenten einzuhalten.
- Soll eine eventuell vorhandene Seefläche später als See für Freizeitaktivitäten genutzt werden, so ist für den Schutzstreifen der 110-kV-Bahnstromleitung ein Segel- und Angelverbot auszusprechen.
- Der Schutzstreifenbereich der Bahnstromleitung unterliegt aus Sicherheitsgründen u.a. einer Aufwuchsbeschränkung. Dies bedeutet, dass auch künftig Bäume und Sträucher gestutzt bzw. gefällt werden müssen, um jederzeit einen sicheren Energietransport zu gewährleisten. Bei einer Neuanpflanzung sowie bei der Ausweisung von Landschafts- und Naturschutzgebieten ist dies zu berücksichtigen.

- Für Bebauungen verfügt die Bahnstromleitung über einen Schutzstreifenbereich. Es sind nur Bauwerke zulässig, bei denen die Schutz-/Mindestabstände zu den bei tiefstem Durchhang ruhenden und / oder ausschwingenden Leiterseil eingehalten werden. Für die Genehmigung von Bauten im Schutzstreifenbereich sind uns in jedem Fall Pläne einzureichen, aus denen die genaue Lage, Höhe und die Art der Bedachung des Bauobjektes zu ersehen sind.
- Sollten im Bereich der Bahnstromleitung Windenergieanlagen errichtet werden, so sind die erforderlichen Sicherheitsabstände und notwendigen Schutzmaßnahmen mit uns als Leitungsbetreiber abzustimmen.
- Das Lagern von Baustoffen aus dem Straßenbau (Beton, Asphalt, Erde usw.) ist innerhalb des Schutzstreifens nur möglich, wenn dabei die laut VDE 0210 geforderten Sicherheitsabstände von mindestens 6m „Oberkante Materialhaufen zu den stromführenden Leiterseilen“ nicht unterschritten werden.
- Bei einem Einsatz von Baumaschinen im Schutzstreifen gibt es Einschränkungen. Es ist stets ein Sicherheitsabstand von 3m einzuhalten.

Im Hinblick auf die durchzuführenden Bauarbeiten wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass jede Annäherung an die stromführenden Teile der 110-kV-Bahnstromleitung, insbesondere mit Baukränen, Mobilkränen, Gerüststangen usw. mit Lebensgefahr verbunden ist. Die DB Energie übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die mit den noch auszuführenden Bauarbeiten in Zusammenhang stehen.

In der Nähe von stromführenden Hochspannungsleitungen ist mit elektromagnetischen Beeinflussungen zu rechnen. Die DB Energie erstattet weder Entschädigungen noch die Kosten für evt. Erforderliche Abschirmungen. Die DB Energie haftet nicht für Schäden an Objekten, die infolge von Witterungseinflüssen (z.B. von den Stromseilen herabfallendes Eis) auftreten.

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** den Bebauungsplan Nr. **44 "VEHRENKAMP - MITTE"** bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Eystrup, den 04.03.2008

Bürgermeister



Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der **Gemeinde Eystrup** hat in seiner Sitzung am **22.05.2007** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. **44 "VEHRENKAMP - MITTE"** beschlossen.

Eystrup, den 04.03.2008

Gemeindedirektor

PLANUNTERLAGE

Gemarkung Eystrup, Flur 23

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: Januar 2007). 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. Dezember 2002 – Nds. GVBl. Nr.1/2003, S.5).

31582 Nienburg (Weser), den 31.01.2007

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

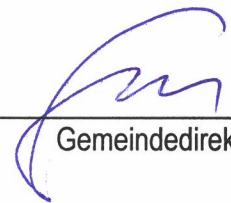
rolf unger
dipl. - ing.
architekt



FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB hat am **19.07.2007** um 16.00 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses der Samtgemeinde Eystrup, Bahnhofstraße 53, 27324 Eystrup stattgefunden. Die Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Kreiszeitung am **13.07.2007**.

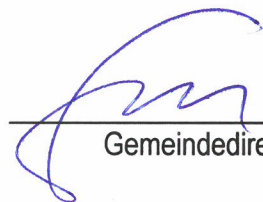
Eystrup, den 04.03.2008


Gemeindedirektor

FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB hat in der Zeit vom **09.02.2007 bis 28.02.2007** stattgefunden.

Eystrup, den 04.03.2008


Gemeindedirektor

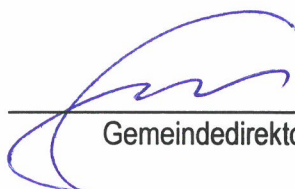
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Verwaltungsausschuss der **Gemeinde Eystrup** hat am **22.05.2007** dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **01.12.2007** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit Umweltbericht haben vom **10.12.2007 bis 15.01.2008** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Eystrup, den 04.03.2008


Gemeindedirektor

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB hat in der Zeit vom **06.12.2007 bis 15.01.2008** stattgefunden.

Eystrup, den 04.03.2008


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 **04.03.2008** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Eystrup, den 04.03.2008

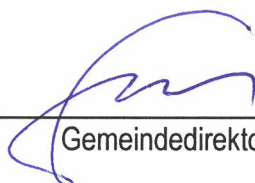


Gemeindedirektor

IN-KRAFT-TRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 44 "**VEHRENKAMP - MITTE**" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **12.07.2008** ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am **12.07.2008** rechtsverbindlich geworden.

Eystrup, den 14.07.2008

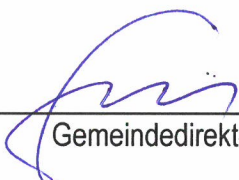


Gemeindedirektor

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr 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 einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Eystrup, den



Gemeindedirektor