

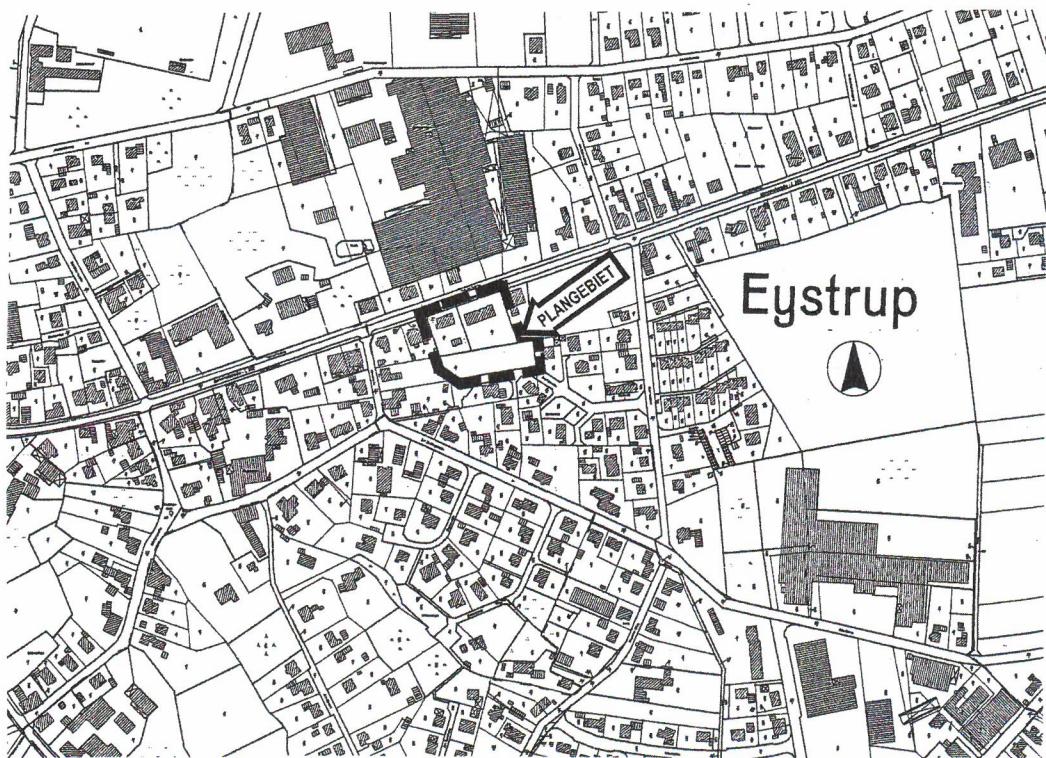


## GEMEINDE EYSTRUP

SAMTGEMEINDE EYSTRUP  
LANDKREIS NIENBURG / WESER

### B E B A U U N G S P L A N

Nr. 45  
„BAHNHOFSTRASSE III“  
— Verfahren gemäß § 13 a BauGB —



# Urschrift

planungsbüro für architektur stadt- und raumplanung  
r. unger - wacholderweg 13 - 31608 marklohe

## Impressum

Auftraggeber: Göbber GmbH & Co. KG  
Bahnhofstr. 40  
27324 Eystrup

Stand: September 2010

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

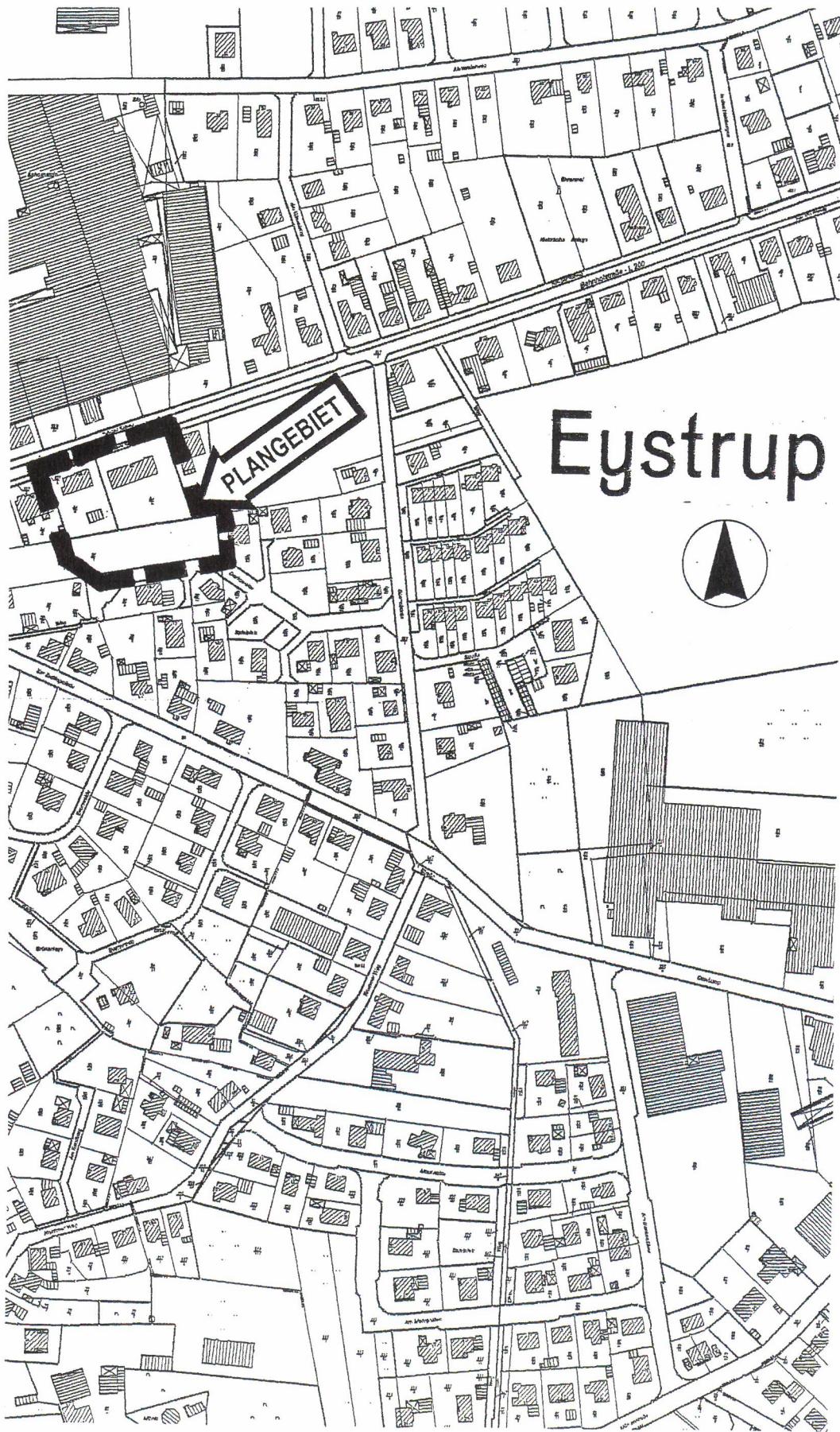
Die Durchführung erfolgte in enger  
Zusammenarbeit mit der Samtge-  
meindeverwaltung Eystrup

## RECHTSGRUNDLAGEN

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

in der jeweils gültigen Fassung

## ÜBERSICHTSKARTE



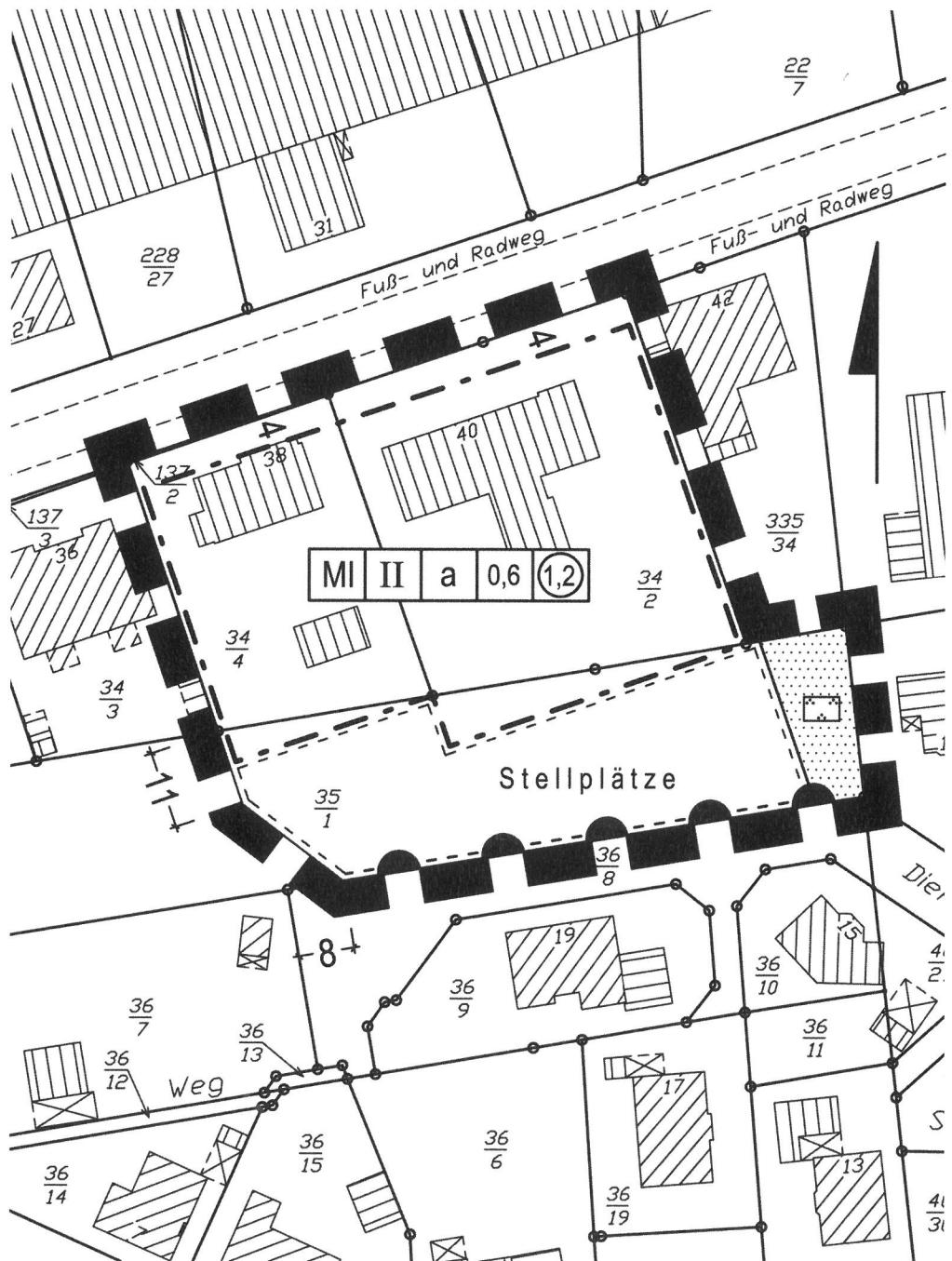
## PLANUNTERLAGE



# **PLANZEICHNUNG**

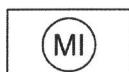
## **Rechtsgrundlage**

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



Mischgebiet

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

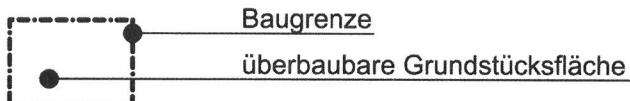
0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

(1,2) Geschossflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

## BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a abweichende Bauweise

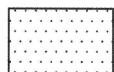


## VERKEHRSFLÄCHEN



Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt

## GRÜNFLÄCHEN

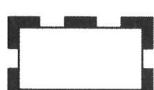


Private Grünflächen



Parkanlage

## SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplans



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,  
Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

## TEXTLICHE FESTSETZUNG

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

Das innerhalb der Flächen des Plangebietes anfallende 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 dauerhaft zu erhalten.

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

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Baukörperlängen von mehr als 50 m zulässig.

### 3. Teilaufhebung des Bebauungsplanes § 1 Abs.8 BauGB

Mit Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes treten für diesen Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 27 „Soomskamp“ außer Kraft.

## 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. 45 "Bahnhofstraße III" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Eystrup, den 14.09.2010

  
\_\_\_\_\_  
Bürgermeister



  
\_\_\_\_\_  
Gemeindedirektor

## VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Eystrup hat in seiner Sitzung am 04.12.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Bahnhofstraße III" beschlossen.

Eystrup, den 14.09.2010

  
\_\_\_\_\_  
Gemeindedirektor

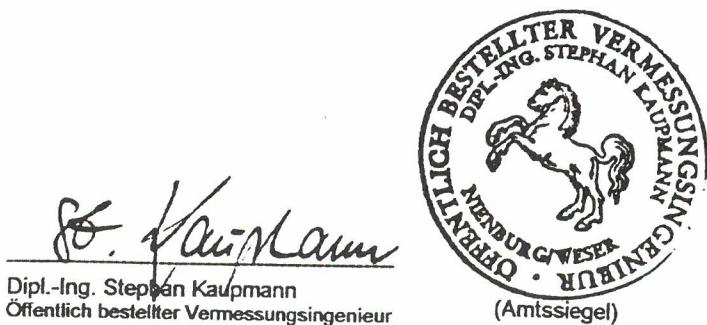
### PLANUNTERLAGE

Gemarkung Eystrup, Flur 5

Die Planunterlage weist den Inhalt des Liegenschaftskatasters vollständig nach (Stand November 2009). Eine örtliche Überprüfung der bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze hat nicht stattgefunden.

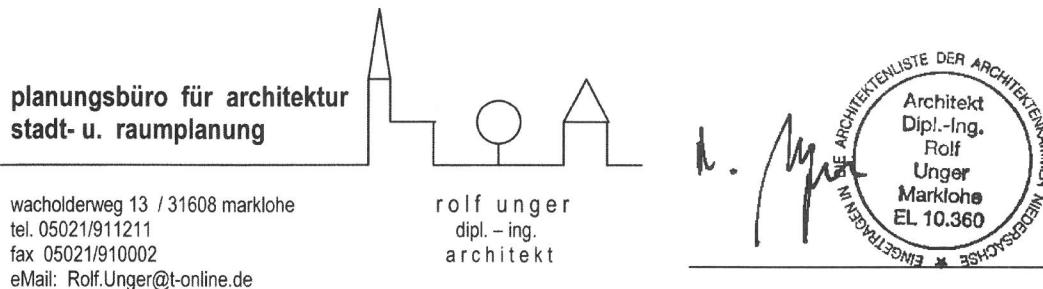
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NvermG) vom 12.12.2002 Nds. GVBl. Nr 1/2003, Seite 5)

31582 Nienburg (Weser), den 16.11.2009



Dipl.-Ing. Stephan Kaupmann  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

## PLANVERFASSER



Marklohe, den 23.11.2009

## BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Eystrup hat am 04.12.2009 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 19.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 30.12.2009 bis 03.02.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Eystrup, den 14.09.2010



Gemeindedirektor

## BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB hat in der Zeit vom 30.12.2009 bis 03.02.2010 stattgefunden.

Eystrup, den 14.09.2010



Gemeindedirektor

## SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Eystrup hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.09.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Eystrup, den 14.09.2010



Gemeindedirektor

## IN-KRAFT-TREten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 45 "Bahnhofstraße III" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 22.09.2010 rechtsverbindlich geworden.

Eystrup, den 22.09.2010



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