

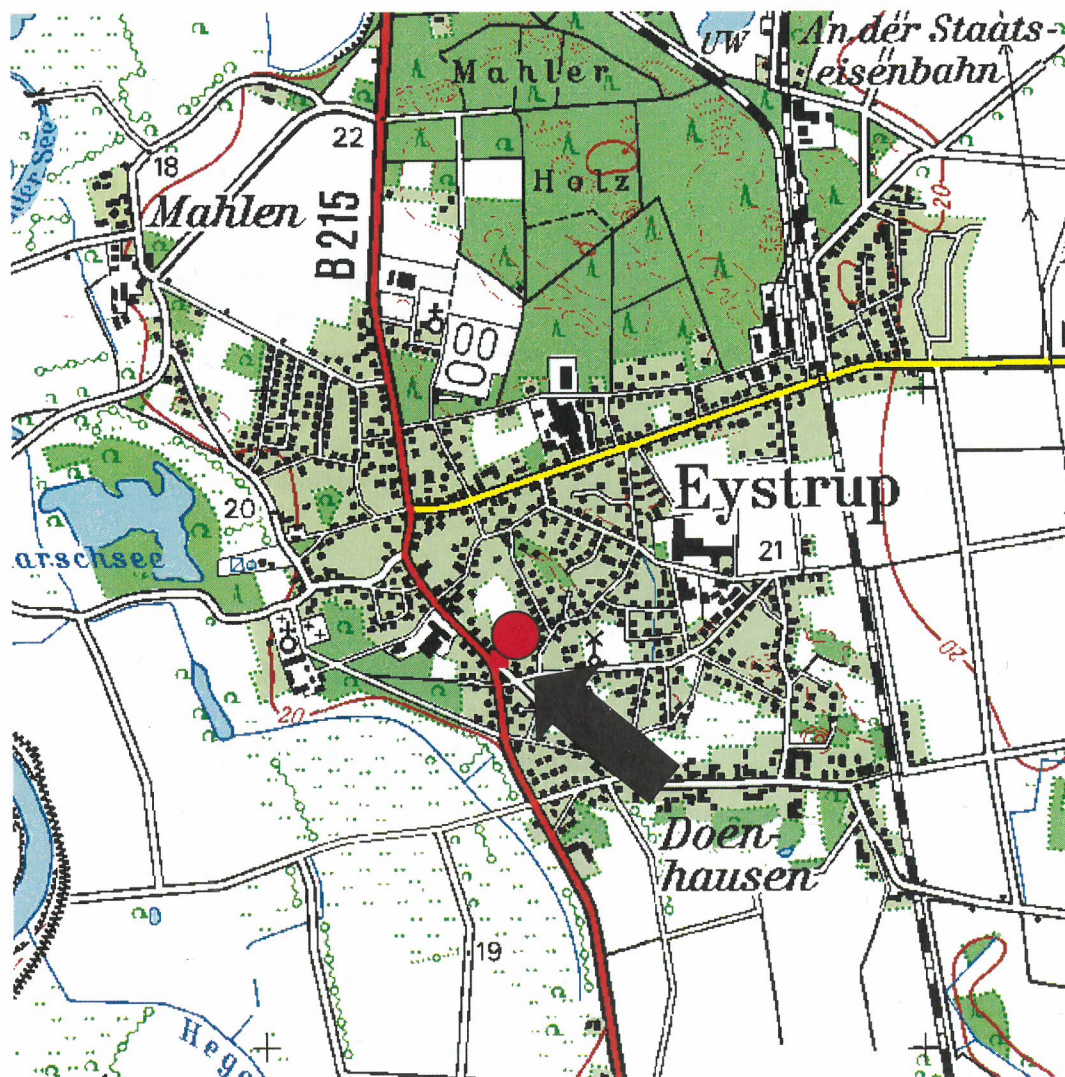


GEMEINDE EYSTRUP
SAMTGEMEINDE GRAFSCHAFT HOYA
LANDKREIS NIENBURG / WESER

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

Nr. 46
„ORTSMITTE

— Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB —



URSCHRIFT

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

Impressum

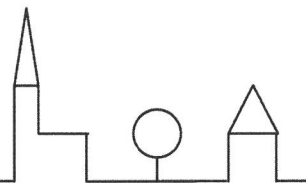
Stand :

Mai 2013

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

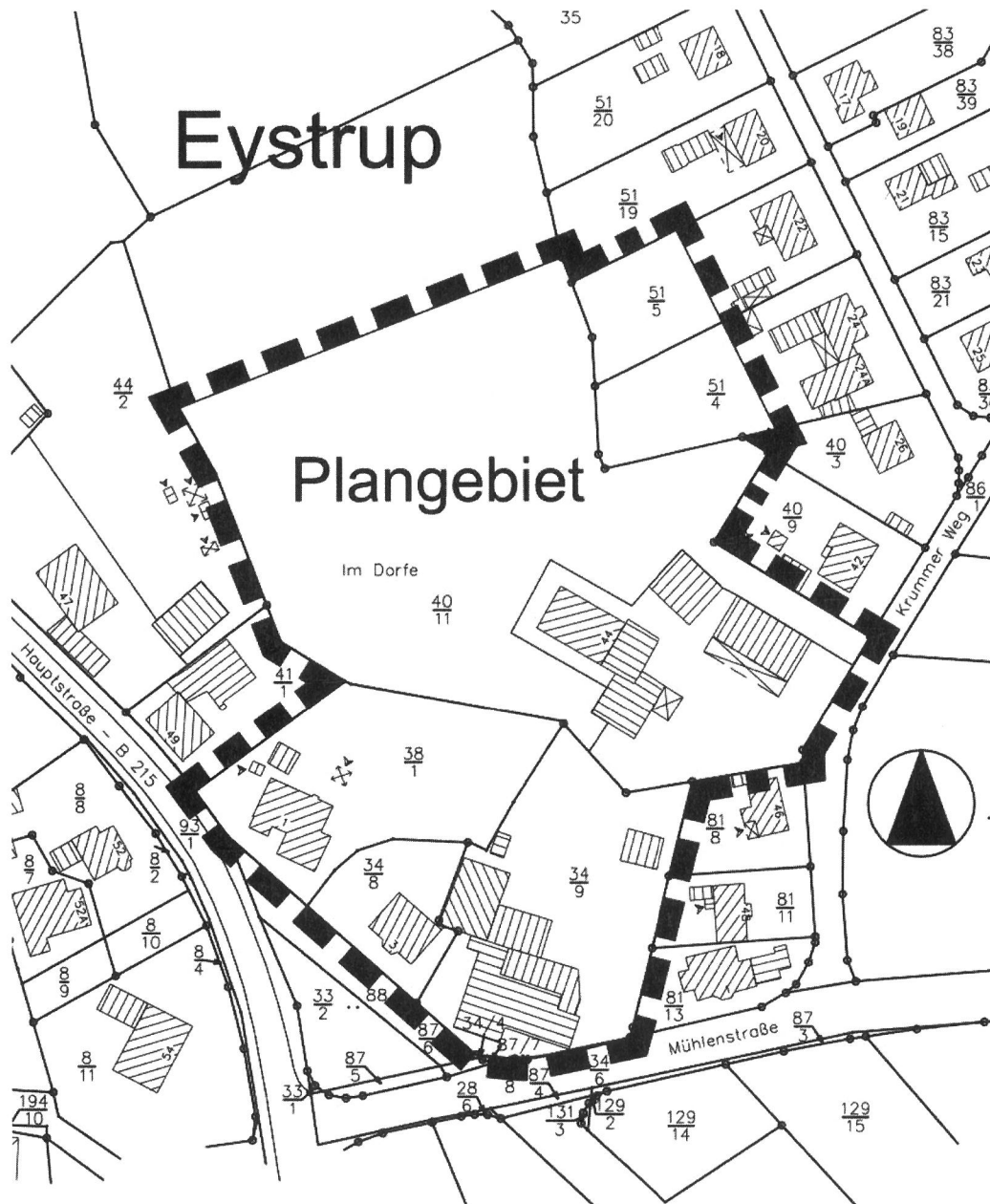
Die Durchführung erfolgte in enger
Zusammenarbeit mit der Samtge-
meindeverwaltung Grafschaft Hoya

RECHTSGRUNDLAGEN

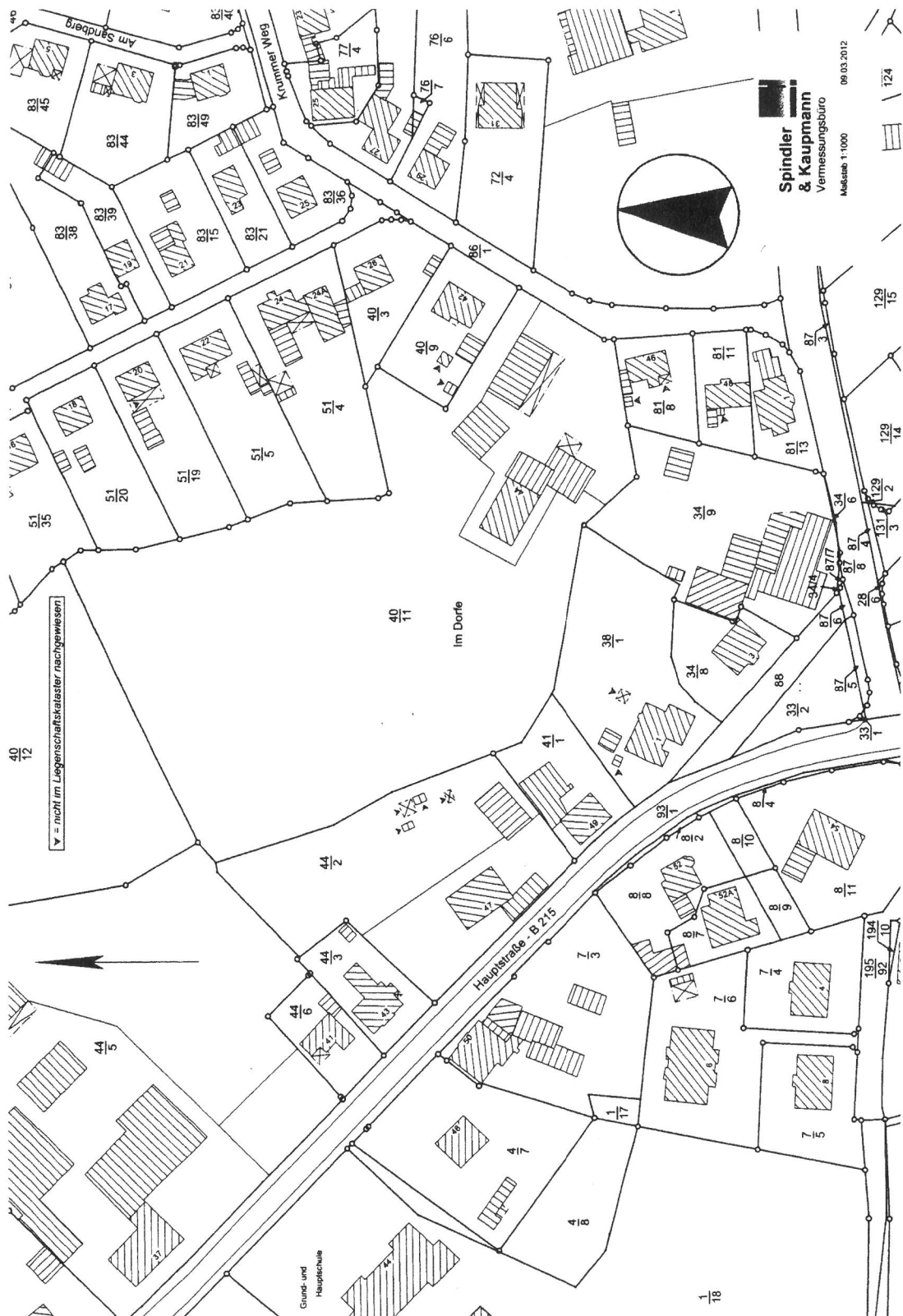
- **Baugesetzbuch (BauGB)**
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)**
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)**
- **Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)**
- **Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)**

in der jeweils gültigen Fassung

ÜBERSICHTSKARTE

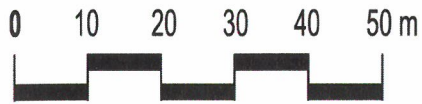


PLANUNTERLAGE (Verkleinerung)



PLANZEICHNUNG

Originalmaßstab: 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

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

II

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

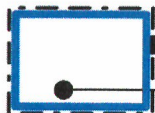
GH =
10,00m

max. Höhe der Baukörper über ausgebauten
Zustand der nächstgelegenen öffentlichen
Verkehrsfläche.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO)

Die Gesamthöhe der festgesetzten zweigeschossigen baulichen Anlagen (Höchstgrenze) darf 10,00 m (Firsthöhe) nicht übersteigen. Bezugspunkt ist die Höhe der Oberkante der nächstgelegenen das Baugrundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche. Ausnahmen gelten für Schornsteine, Antennen und ähnliches.

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig.

3. Anschluss der Baugrundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Pro Baugrundstück, das an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzt, ist nur eine max. 4,00 m breite Zufahrt zulässig.

4. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Das innerhalb der Plangebietsflächen von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf dem privaten Baugrundstück 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.

5. Höhe des Erdgeschossfußbodens

(§ 9 Abs.2 BauGB)

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) darf die Höhe von max. 0,25 m über der Oberkante der zur Erschließung der einzelnen Grundstücke notwendigen vorhandenen und geplanten Verkehrsflächen, gemessen an der Straßenkante in der Mitte der Grundstücksgrenze nicht überschreiten.

HINWEISE

1. Bodendenkmale § 14 NDSchG

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein, Holzkonstruktionen im Moor, Tongefäßscherben, Holzansammlungen, Schlacke sowie auffällige Bodenfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 des NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nienburg sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde bei Bau- und Erdarbeiten müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Berthold@SchaumburgerLandschaft.de) sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nienburg/Weser (Tel. 05021/967-443 oder Mail: bauen@kreis-ni.de) unverzüglich gemeldet werden.

2. Bodenschutz

Sollten sich bei der Planung, Erschließung oder Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, ist durch den Vorhabenträger unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Nienburg/W. zu unterrichten.

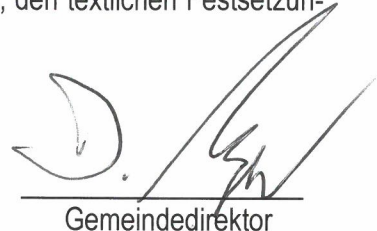
PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

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. 46 "Ortsmitte" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und Hinweisen als Satzung beschlossen.

Hoya/Weser, den 28.05.2013


Bürgermeister




Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Eystrup hat in seiner Sitzung am 14.02.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 "Ortsmitte" beschlossen.

Hoya/Weser, den 28.05.2013


Gemeindedirektor

KARTENUNTERLAGE

Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Nienburg, den 05.08.2013


ÖbVI Gerald Spindler, Nienburg

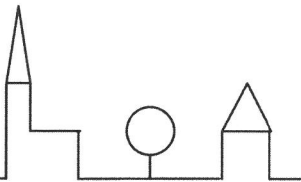


PLANVERFASSER

**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



Marklohe, den 28.05.2013

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Rat der Gemeinde Eystrup hat am 27.11.2012 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 23.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 04.03.2013 bis 04.04.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hoya/Weser, den 28.05.2013

Gemeindedirektor

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB hat in der Zeit vom 22.02.2013 bis 04.04.2013 stattgefunden.

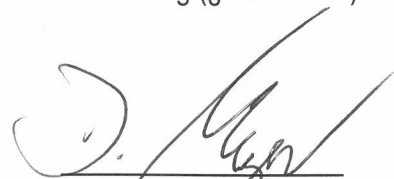
Hoya/Weser, den 28.05.2013

Gemeindedirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Eystrup hat den Bebauungsplan nach Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.05.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hoya/Weser, den 28.05.2013


Gemeindedirektor

IN-KRAFT-TRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 46 "Ortsmitte" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.01.2017 2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 12.01.2017 2013 rechtsverbindlich geworden.

Hoya/Weser, den 19.01.2017


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.

Hoya/Weser, den

Gemeindedirektor

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

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

Hoya/Weser, den

Gemeindedirektor