

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Eystrup diesen Bebauungsplan Nr. 57 „Edeka Bahnhofstraße“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

L.S.

Hoya, den 04.12.2024

gez. J. Egen

Bürgermeister

gez. D. Meyer

Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,



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

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Achim, den 29.11.2024 L.S. gez. Ehrhorn
Ehrhorn Vermessung GbR

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 28.11.2024
gez. Th. Aufleger
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Eystrup hat in seiner Sitzung am 20.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Hoya, den 04.12.2024
gez. D. Meyer
Gemeindedirektor

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Eystrup hat in seiner Sitzung am 18.06.2024 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 05.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 57 mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom 10.07.2024 bis 12.08.2024 im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Hoya, den 04.12.2024
gez. D. Meyer
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Eystrup hat den Bebauungsplan Nr. 57 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.11.2024 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hoya, den 04.12.2024
gez. D. Meyer
Gemeindedirektor

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 57 der Gemeinde Eystrup wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Eystrup im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Hoya, den 04.12.2024
gez. D. Meyer
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Eystrup ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.12.2024 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 57 ist damit am 24.12.2024 in Kraft getreten.

Hoya, den 06.01.2025
gez. D. Meyer
Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 57 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 57 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Hoya, den
Gemeindedirektor

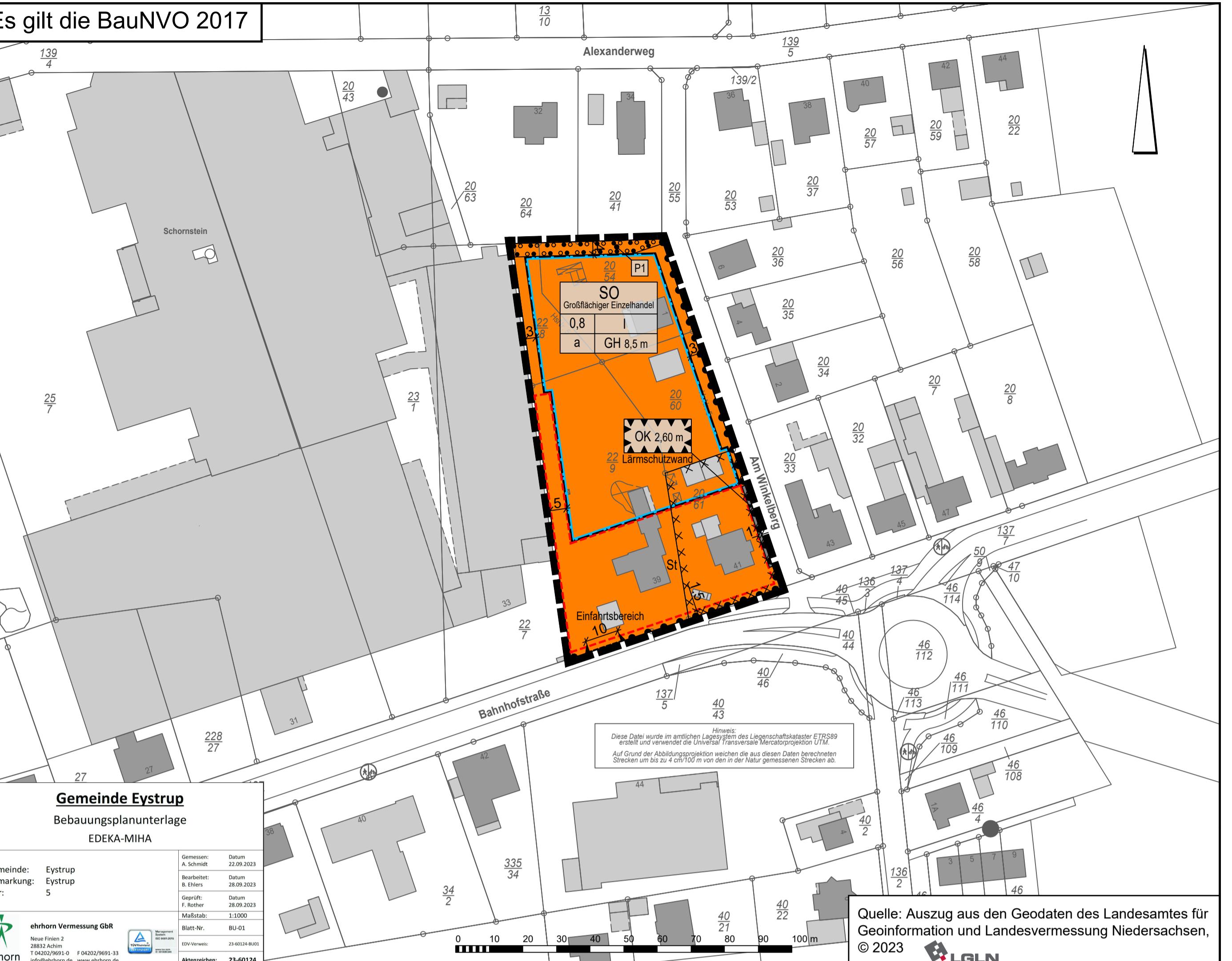
Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Unterschrift überein.

Hoya, den
Gemeindedirektor

GEMEINDE EYSTRUP
Der Gemeindedirektor

Es gilt die BauNVO 2017



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH = Gebäudehöhe
OK = Oberkante

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen

St Zweckbestimmung: Stellplätze

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zweckbestimmung: Lärmschutzwand von 25 m Länge und 2,60 m Höhe

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, hier: Altlastenverdachtsfläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Hinweise

1. **Erdarbeiten, ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde:** Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramiksherben, Steingeräte oder Schlämme sowie Holzkohleammlungen. Bodenverarbeiter oder Steinkonzentrationen sind gemäß § 14 Abs. 1 NDschG auch in geringer Menge bedeutungsvoll. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel.: 05722/9566-15, archaeologie@schamburgerlandshaus.de) sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDschG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. **Altablagerungen:** Für das Flurstück 20/61 (Bahnhofstraße Nr. 41) wird im Altlastenkataster des Landkreises Nienburg unter der Standortnummer 256.401.5124 eine ehemalige Spedition geführt. Speditionen gelten gemäß dem Baden Württemberger Branchenkatalog als eingeschränkt alltagstypisch. Der Standort wurde nur aufgrund der ehemaligen Nutzung in das Kataster aufgenommen.

Aufgrund der Altlastenaukunst wurde das Flurstück 20/61 untersucht. Es wurden 2 Mischproben gebildet. Bei einer Mischprobe (MP 1) wurden die Vorsorgemaßnahmen, bei einer Mischprobe (MP 2) wurden die Parameter der Vorsorgewerte überschritten. Die MP 2 ist mit dem Zuordnungswert Z 2 zu belegen.

Die Genehmigungsbehörde am geplanten Einbauort kann grundsätzlich mit Blick auf die Verwendung Einzelfallentscheidungen zur Verwertung mit Bezug auf den TOC- Gehalt treffen. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen vorliegen, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

3. **Kampfmittel:** Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfausten, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeistation, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

4. **Besonderer Artenschutz:** Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufelderrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Entfernung von Gebäuden, Abschieben von Oberboden) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten sollte, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen bzw. in den betroffenen Gehölzen oder Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafräume vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Untere Naturschutzbehörde ist hier rechtzeitig zu informieren.

Weiter ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen oder vor dem Abbruch von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen in den Gehölzen oder Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs-, Rodungs-, oder Abrisszeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen Tierarten sind. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde hinzu zu ziehen.

Zum Schutz der Insektenvielfalt sind für die Objekt-, Stellplatz- und Straßenbeleuchtung insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden.

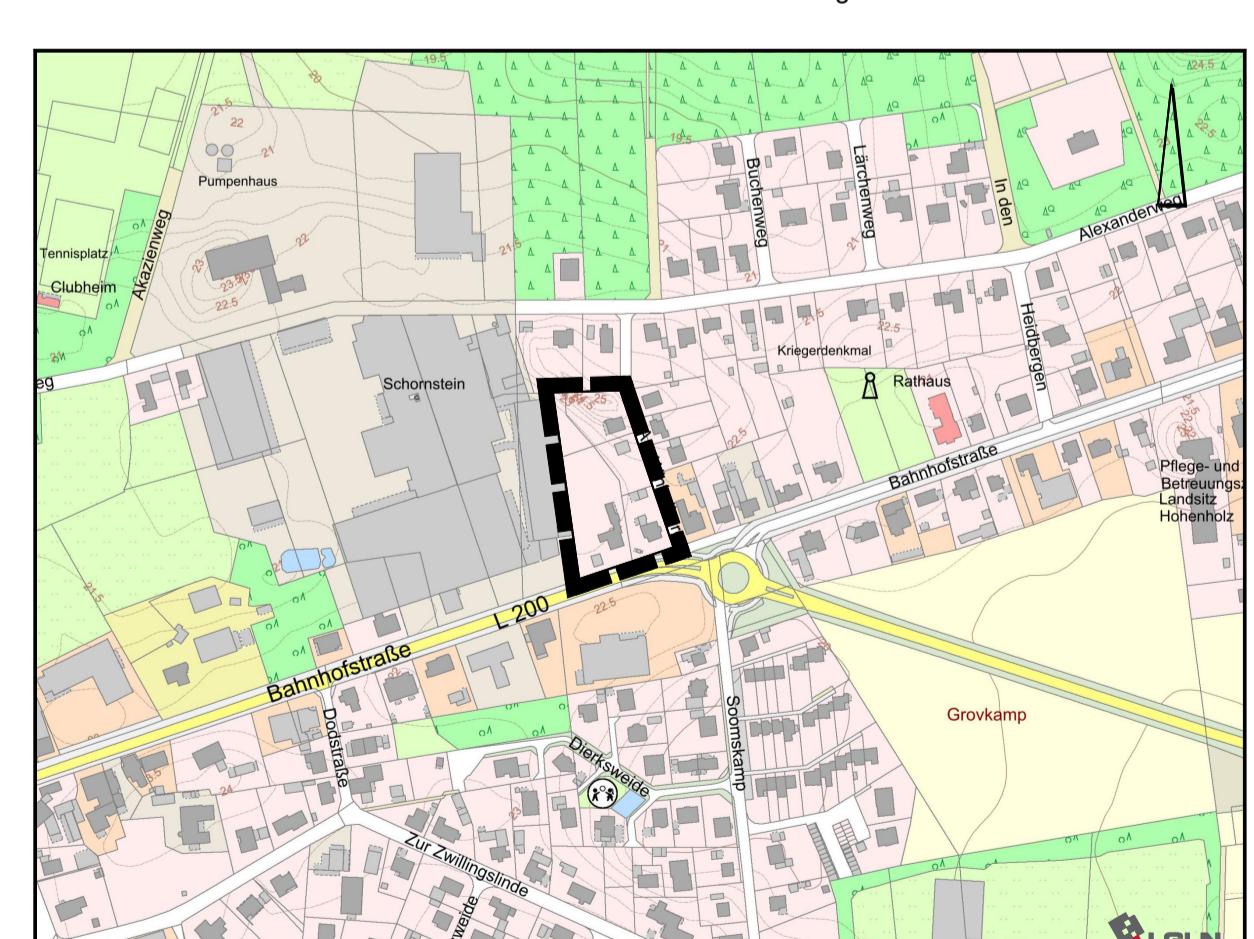
5. **Versorgungsleitungen:** Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

6. **DIN-Normen und technische Regelwerke:** Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen in Einstichnahme bei der Verwaltung der Samtgemeinde Grafschaft Hoya während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

Gemeinde Eystrup Samtgemeinde Grafschaft Hoya

Bebauungsplan Nr. 57 "Edeka Bahnhofstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3
der Niedersächsischen Bauordnung



November 2024 ABSCHRIFT M. 1 : 1.000

Textliche Festsetzungen

1. Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“

Das SO „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ dient der Unterbringung von Lebensmittelvollsortimenten mit Backshops

Zulässig sind:

- Lebensmittelvollsortiment/ Backshop: Pro m² Baugrundstück (Sonstiges Sondergebiet insgesamt 6.348 m²) ist eine maximale Verkaufsflächenzahl* von 0,2284194 inklusive Backshop zulässig (entspricht einer absolut maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.450 m²). Die Außenstellplätze der Gastronomie sind in der Verkaufsfläche nicht inkludiert. Folgende periodische Sortimente sind zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Nahrungsergänzungsmittel, Vitaminpräparate, freiwerkschaffliche Pharmaziewaren,
- Drugereiwaren/ Kosmetik,
- Zeitung/ Zeitschriften
- Heimtextil

- aperiodische Randsortimente (alle nicht periodischen Sortimente) bis zu 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche
- Büro-, Verwaltungs-, Lagerlärm, die dem Einzelhandelsbetrieb zugeordnet sind

- Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen
- Stellplätze, einschließlich der Überdachung der Stellplätze mit Photovoltaikanlagen

- Definition der Verkaufsflächenzahl: Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wieviel m² Verkaufsfläche je m² Baugrundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig ist.

2. Versiegelung

Im Sonstigen Sondergebiet SO ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Maß von 0,90 zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

3. Flächen für Nebenanlagen

In dem Sonstigen Sondergebiet SO sind Stellplätze auf den überbaubaren Flächen und auf den nicht überbaubaren Flächen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ zulässig. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ sind auch Nebenanlagen (z.B. EKW-Boxen, Wertcontainer etc.) zulässig.

4. Gebäudehöhe

Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO wird bestimmt, dass die maximale Gebäudehöhe gemäß Planeinschrieb, jeweils gemessen zwischen der unteren Bezugs Ebene und der Oberkante Gebäude nicht überschreiten darf. Untere Bezugs Ebene ist die Fahrbahnoberkante der Straße Am Winkelberg (gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Gebäude). Von der Hohenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete, technisch bedingt Bauteile (z.B. Schornsteine, Abluftkamine, Photovoltaikanlagen o.ä.) gemäß § 16 (6) BauNVO.

5. Bauweise