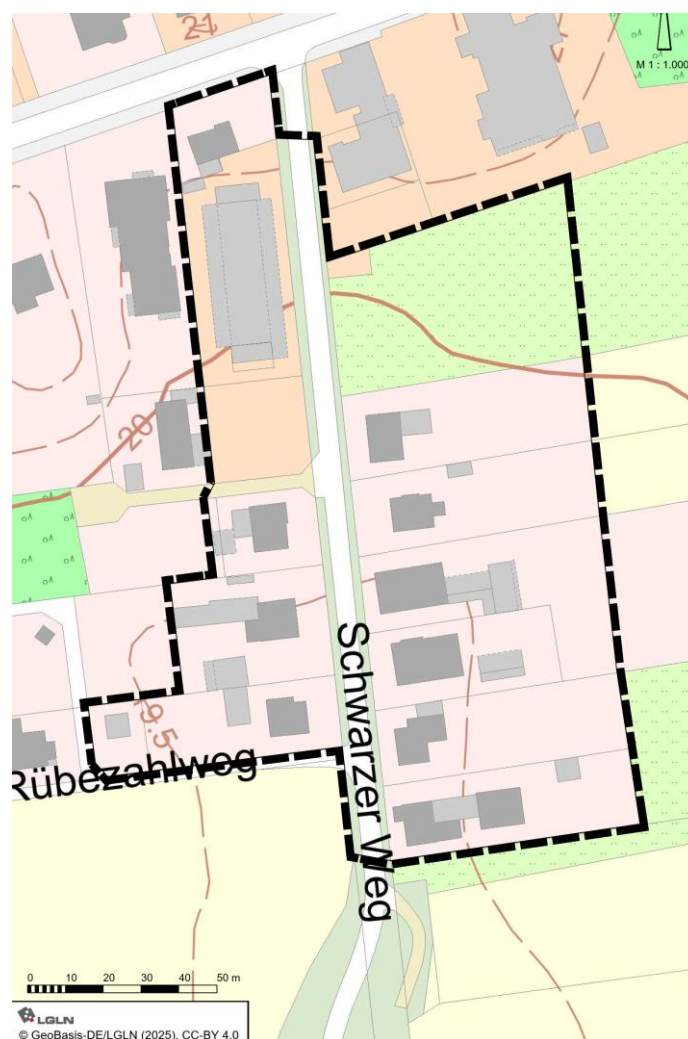


Gemeinde Eystrup

Samtgemeinde Grafschaft Hoya

Bebauungsplan Nr. 59 „Schwarzer Weg 2-13A“



im Verfahren nach § 13a BauGB

Textbebauungsplan - Abschrift

Dezember 2025

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Eystrup diesen Bebauungsplan Nr. 59 „Schwarzer Weg 2-13A“, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Hoya, den 27.02.2026

gez. Jost Egen
Der Bürgermeister

L.S.

gez. D. Meyer
Der Gemeindedirektor

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 59 „Schwarzer Weg 2-13A“ wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 27.02.2026

L. Krönert
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Eystrup hat in seiner Sitzung am 17.06.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Schwarzer Weg 2-13A“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hoya, den 27.02.2026

gez. D. Meyer
Der Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Eystrup hat in seiner Sitzung am 19.08.2025 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 59 „Schwarzer Weg 2-13A“ und der Begründung zugestimmt und Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Beteiligung wurden am 17.09.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 59 „Schwarzer Weg 2-13A“ mit der Begründung vom 22.09.2025 – 23.10.2025 im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Hoya, den 27.02.2026

gez. D. Meyer
Der Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Eystrup hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 59 „Schwarzer Weg 2-13A“ nebst Begründung in seiner Sitzung am 24.02.2026 als Satzung beschlossen.

Hoya, den 27.02.2026

gez. D. Meyer
Der Gemeindedirektor

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 59 „Schwarzer Weg 2-13A“ wird hiermit ausgefertigt. Er stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Eystrup im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Hoya, den 27.02.2026

gez. D. Meyer
Der Gemeindedirektor

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 59 „Schwarzer Weg 2-13A“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03.03.2026 in der Kreiszeitung bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 59 „Schwarzer Weg 2-13A“ ist damit am 03.03.2026 wirksam geworden.

Hoya, den 03.03.2026

gez. D. Meyer
Der Gemeindedirektor

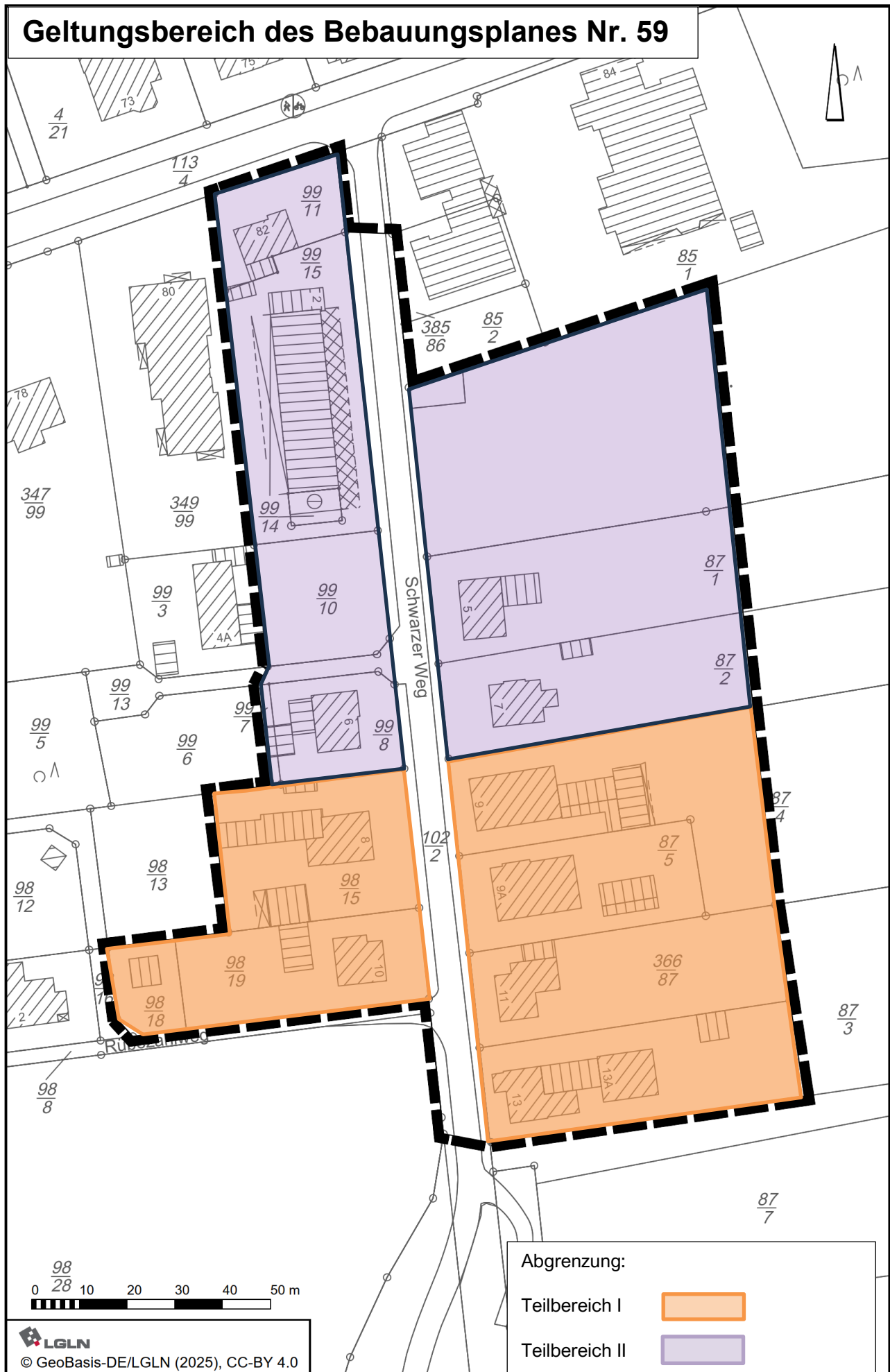
Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden des Bebauungsplanes Nr. 59 „Schwarzer Weg 2-13A“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 59 „Schwarzer Weg 2-13A“ und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Hoya, den

Der Gemeindedirektor

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59



Satzung

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 „Schwarzer Weg 2-13A“ ist dem vorstehenden Übersichtsplan zu entnehmen.

§ 2 Festsetzungen

Teilbereich I

Innerhalb des **Teilbereichs I** sind zulässig:

(s. vorstehend wiedergegebenen Übersichtsplan, südliches Plangebiet, orange abgegrenzt):

- gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO maximal zwei Vollgeschosse
- gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 1 Wohneinheit je 200 qm vollständiges Baugrundstück. Bei Einzelhäusern sind je Wohngebäude maximal 4 Wohneinheiten bzw. bei Doppelhäusern je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO eine maximale Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem obersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) von 6,50 m über Bezugspunkt
- gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO eine maximale zulässige Gesamthöhe (Oberkante baulicher Anlagen) von 10,50 m über Bezugspunkt

Die Maximalwerte (Trauf- und Gesamthöhe) beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand, Bezugspunkt) des Schwarzen Weges, gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Ausgenommen von der Begrenzung der Traufhöhe sind Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Abwalmungen.

Nach § 16 (6) BauNVO kann auf den Flurstücken 87/5 und 87/4 der Flur 6, Gemarkung Eystrup (Schwarzer Weg Nr. 9 und Nr. 9a) bei Modernisierung und Instandsetzung und bei Abgang durch einen Schaden (z.B. Brand) von der festgesetzten Traufhöhe bis zur - zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses - realisierten Traufhöhe abgewichen werden.

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO sind oberhalb des 2. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig.

Teilbereich II

Innerhalb des **Teilbereichs II** sind zulässig:

(s. vorstehend wiedergegebenen Übersichtsplan, nördliches Plangebiet, lila abgegrenzt):

- gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO maximal zwei Vollgeschosse
- gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 1 Wohneinheit je 200 qm vollständiges Baugrundstück. Bei Einzelhäusern sind je Wohngebäude maximal 8 Wohneinheiten bzw. bei Doppelhäusern je Wohngebäude maximal 4 Wohneinheiten zulässig.
- gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO eine maximale zulässige Gesamthöhe (Oberkante baulicher Anlagen) von 12,00 m über Bezugspunkt

Die Maximalwerte (Trauf- und Gesamthöhe) beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand, Bezugspunkt) des Schwarzen Weges, gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.

Hinweise

- 1) **Erdarbeiten, ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde:** Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen sind gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel.: 05722/9566-15, archaeologie@schaumburgerlandschaft.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:** Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- 3) **Kampfmittel:** Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.
- 4) **Besonderer Artenschutz:** Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten.

Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufeldherrichtung (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 werden sollte, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen bzw. in den betroffenen Gehölzen oder Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze 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 / 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 dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

- 5) **Versorgungsleitungen:** Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- 6) **Nicht überbaubare Grundstücksflächen:** Gemäß § 9 (2) der Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Hoya, den 27.02.2026

gez. D. Meyer

Der Gemeindedirektor