

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Eystrup diesen Bebauungsplan Nr. 54 „Hauptstraße 31“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Hoya, den 18.05.2021 L. S. gez. Jost Egen Bürgermeister gez. D. Meyer Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemeinde Eystrup - Gemarkung Eystrup – Flur 3 Maßstab 1:500
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.10.2020).

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).

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.

Nienburg, den 07.05.2021 L. S. gez. Kaupmann ObVI Stephan Kaupmann, Nienburg

Planverfasser

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

Oldenburg, den 05.05.2021 gez. Th. Aufleger (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Eystrup hat in seiner Sitzung am 17.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.11.2020 örtlich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Hoya, den 18.05.2021 gez. D. Meyer Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Eystrup hat in seiner Sitzung am 17.11.2020 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 28.11.2020 örtlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 54 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 07.12.2020 bis 07.01.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hoya, den 18.05.2021 gez. D. Meyer Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Eystrup hat den Bebauungsplan Nr. 54 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im April 2021 im Umlaufverfahren (gem. § 182 NkomVG) als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hoya, den 18.05.2021 gez. D. Meyer Gemeindedirektor

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 54 der Gemeinde Eystrup wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Eystrup im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Hoya, den 18.05.2021 gez. D. Meyer Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Eystrup ist gemäß § 10 (3) BauGB am 19.06.2021 örtlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 54 ist damit am 19.06.2021 in Kraft getreten.

Hoya, den 14.10.2021 gez. D. Meyer Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 54 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 54 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

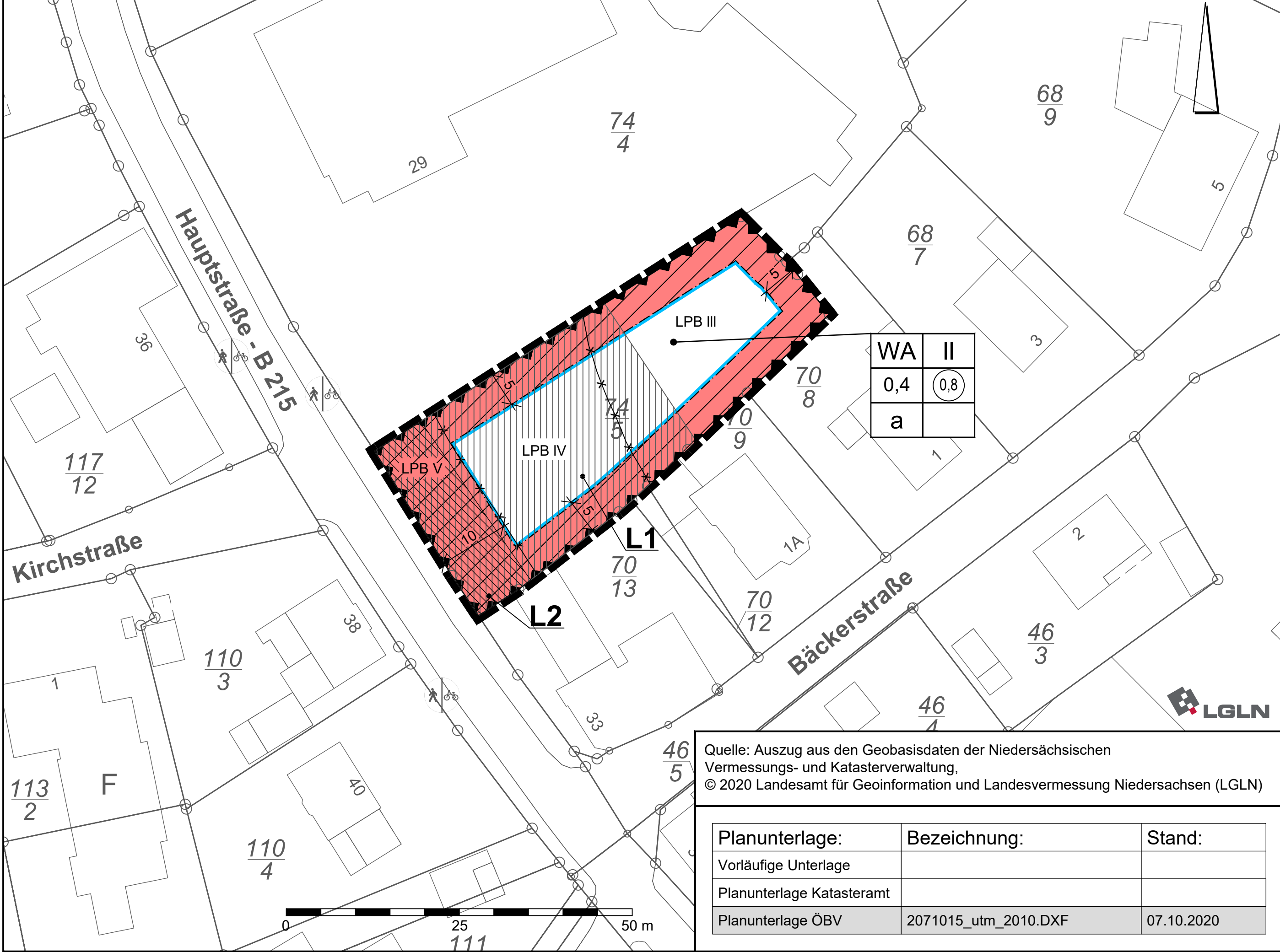
Hoya, den Gemeindedirektor

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Hoya, den Gemeindedirektor

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	2071015_utm_2010.DXF	07.10.2020

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)**
 - Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in dem **Allgemeinen Wohngebiet WA** folgende allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig:
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in dem **Allgemeinen Wohngebiet WA** folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- Maß der baulichen Nutzung/Bauweise (§ 9 (1) Nr. 1 f. BauGB i.V.m. §§ 22 f. BauNVO)**
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 (5) BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten WA zwischen der Baugrenze und der westlich angrenzenden Verkehrsparzelle der Hauptstraße Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Nicht überdachte begrünte Einstellplätze z.B. aus Rasengittersteinen können ausnahmsweise zugelassen werden.
 - In der abweichenden Bauweise gilt gemäß § 22 (2) BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird festgesetzt, dass in der abweichenden Bauweise Gebäudelängen bis maximal 20 m (Einzelhäuser) zulässig sind.
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen je nach in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für Wohnräume einhalten. Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baugebiet einzuhalten.

Zu öffnende Fenster schutzbedürftiger Räume sind auf der dem Flurstück 74/4, Flur 3 abgewandten Gebäuseite anzuordnen. Andernfalls sind schutzbedürftige Räume mit einer Festverglasung oder verglasten Vorbauten zu versehen. Von der Anforderung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte die Einhaltung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm vorliegt.

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich L 1 ist für Schlafräume und Kinderzimmer der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluft-technischer Anlage vorzusehen.

In dem gekennzeichneten Bereich L 2 sind hausnahe Außenwohnbereiche auf der der Hauptstraße abgewandten Gebäuseite anzuordnen. Andernfalls ist eine Kompensation mittels schallabschirmender Maßnahmen vorzusehen.

Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt.
- Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

Das innerhalb der Flächen des Allgemeinen Wohngebietes von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den privaten Baugrundstücken vollständig zu versickern. Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

- Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 „Hauptstraße 31“.
- Grundstückseinfriedungen**

Als Grundstückseinfriedung sind in den Allgemeinen Wohngebieten entlang der westlich angrenzenden Verkehrsfläche der Hauptstraße zulässig:

 - lebende Hecken
 - Metallzaun, mit Ausnahme von Gitterstab- und Maschendrahtzäunen, bis zu einer Höhe von 1,10 m
 - dauerhaft begrünter und grundstücksinnenseitig gelegener Gitterstab- oder Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,10 m
 - Holzzaun oder Mauer bis zu einer Höhe von 1,10 m
 - Kombination aus Holzzaun bis 1,10 m Höhe und lebender Hecke: Holzläune sind dauerhaft zu begrünen oder alle 4,00 m Länge durch mind. 2,00 m lange Abschnitte lebender Hecken/ Bepflanzungen zu gliedern.
 - Gemauerter Sockel, Stützmauer, Einzelpfeiler in Kombination mit blickdurchlässigem Zaun: Sockel und Stützmauern max. 0,45 m Höhe, Einzelpfeiler maximal 1,10 m Höhe bei mind. 1,80 m Abstand untereinander.
- Vorgartengestaltung**

Gemäß § 84 (3) Nr. 6 NBauO sind in den Allgemeinen Wohngebieten die Flächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Kante der hochbaulichen Anlage (Hauptgebäude) und deren gedachter beidseitiger Verlängerung bis zur jeweiligen Grundstücksgrenze mit Ausnahme von erforderlichen Zu-/Abfahrten und in § 2 der örtlichen Bauvorschriften für zulässig erklärten Einfriedungen, als Vorgartenbereiche zu gestalten. Dabei ist insbesondere eine weitergehende Versiegelung oder Befestigung unzulässig. 80% der Vorgartenfläche sind als Pflanzfläche anzulegen. Unzulässig sind Kunststoffflächen und großflächige Kies-, Stein- oder Schottererschüttungen. Bestehende Befestigungen oder Versiegelungen genießen Bestandsschutz.
- Fassaden**

Im Allgemeinen Wohngebiet ist bei der Gestaltung der Außenwände der Hauptgebäude und Garagen rotes bis rotbraunes bzw. graues unglasiertes Verblendmauerwerk zu verwenden. Ein Holzanteil von 20 % oder heller Putz bis 20 % oder „heller“ Klinker bis 20 % in den RAL Farben (1014 elfenbein, 1013 perlweiß, 7035 lichtgrau, 7032 kieselgrau, 7044 seidengrau, 7047 telegrau, 9001 cremeweiß, 9002 grauweiß) sind zulässig. Untergeordnete Bauteile im Sinne des § 5 Abs. 3 Satz 2 NBauO und Wintergärten dürfen auch mit anderen Baumaterialien bzw. Farben errichtet werden.

Als Grundlage für die roten/rotbraunen Farbtöne gelten die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012.

Als Grundlage für die grauen Farbtöne gelten die RAL-Farbwerte 7000, 7001, 7004, 7005, 7009, 7010, 7037, 7040, 7042, 4045 und 7046.
- Ordnungswidrigkeiten**

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA** Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - 0,8 Geschossflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - LPB III Lärmpegelbereich
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
 - Flächen in denen Schallschutz von Schlafräumen vorzusehen sind (L1) (s. textl. Festsetzung Nr. 3)
 - Flächen in denen typische Aufenthaltsbereiche im Freien (Außenwohnbereiche) zu schützen sind (L2) (s. textl. Festsetzung Nr. 3)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

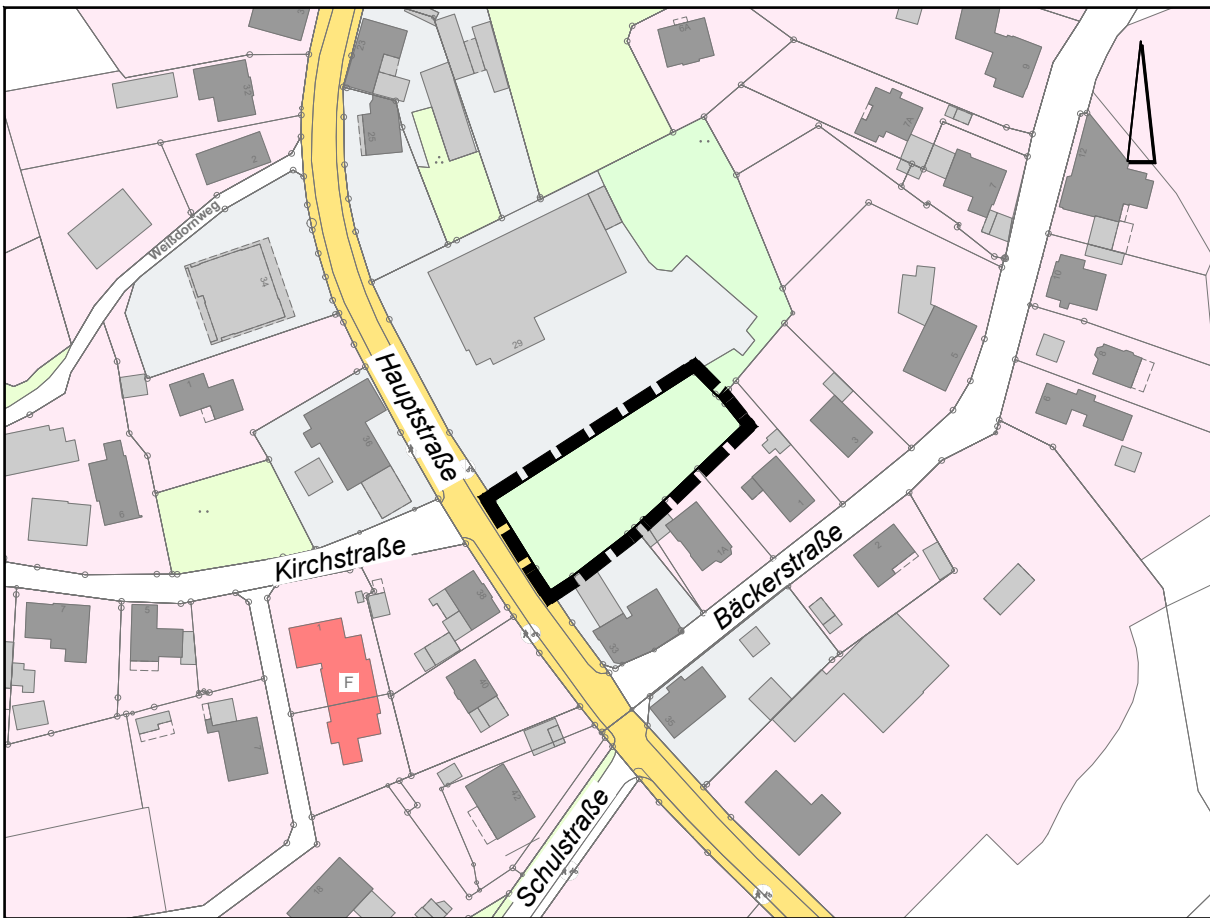
Hinweise

- 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.
 - Altablagerungen:** Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
 - Kampfmittel:** Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.
 - besonderer Artenschutz:** Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz 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 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.
- Versorgungsleitungen:** Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- 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.
- DIN-Normen und technische Regelwerke:** Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Samtgemeinde Grafschaft Hoya während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

Gemeinde Eystrup Samtgemeinde Grafschaft Hoya

Bebauungsplan Nr. 54 "Hauptstraße 31"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 2.000

April 2021

ABSCHRIFT

M. 1 : 500

