

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 Eger
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 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Sülenburg-Verden

Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskataster 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 (NVerMwG) 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
ObVl 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 ortsüblich 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 ortsüblich 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 ausgelegt.

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 ortsüblich bekannt gemacht 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 Unterschrift überein.

Hoya, den

Gemeindedirektor

Hinweise

1. **Erdarbeiten, ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde:** Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikreste, Steingeräte oder Schlämme, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen sind gemäß § 14 Abs. 1 NDschG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel.: 05722/9566-15, archaeologie@schamburgerlandshaupt.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. **Altstaggerungen:** Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altstaggerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Altfallbehörde zu benachrichtigen.

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

4. **besonderer Artenschutz:** Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichts durchgeführte Prüfung auf 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 Verbotsstädten 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.

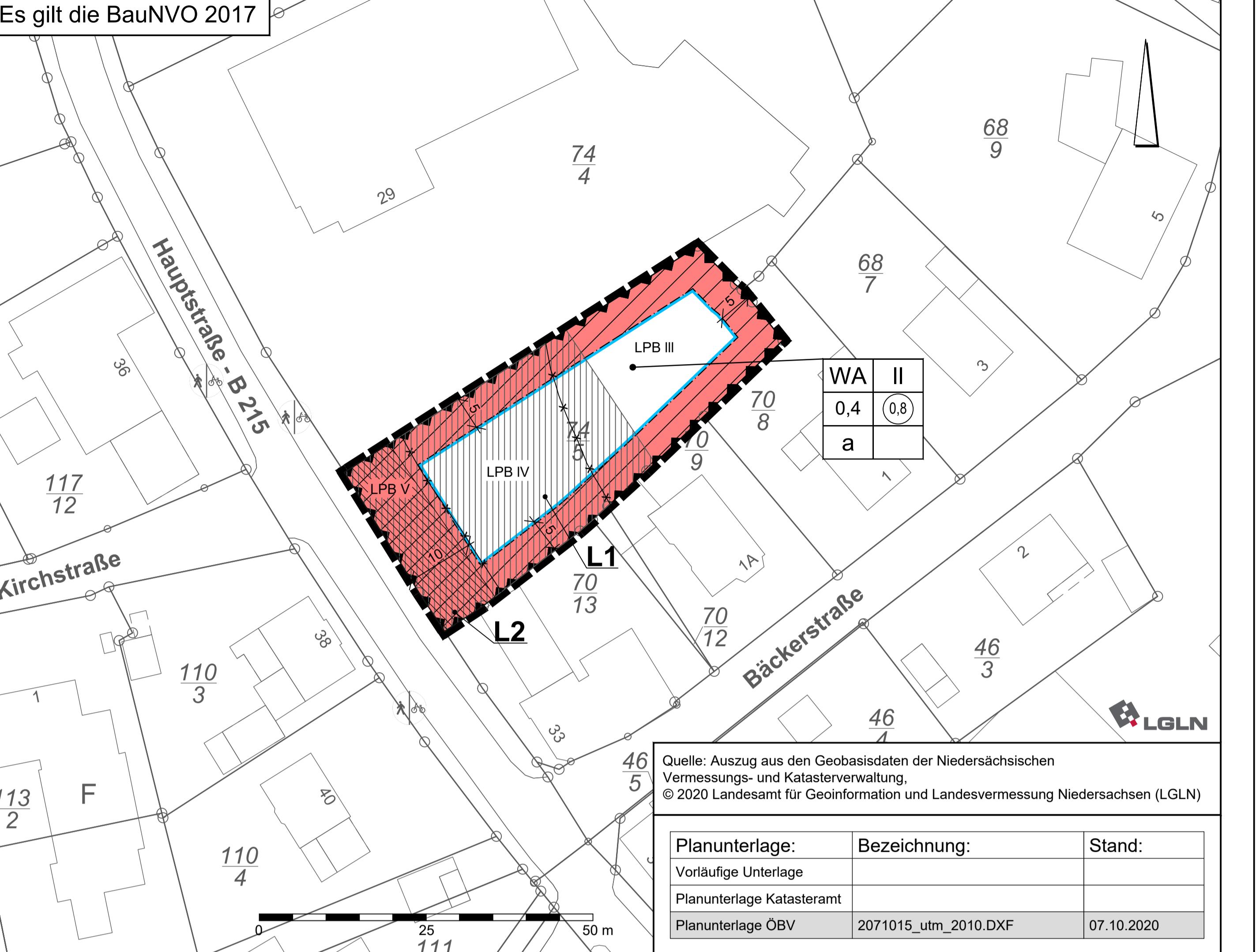
Weiter ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen oder vor dem Abbruch von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen / Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs-, Rodungs-, oder Abrisszeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitats von Fledermäusen, Vögeln oder anderen Tierarten dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitats 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 Niedersächsischen 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.

7. **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 Offnungszeiten der Verwaltung aus.

Es gilt die BauNVO 2017



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

0,8 Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltwirkungen 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)

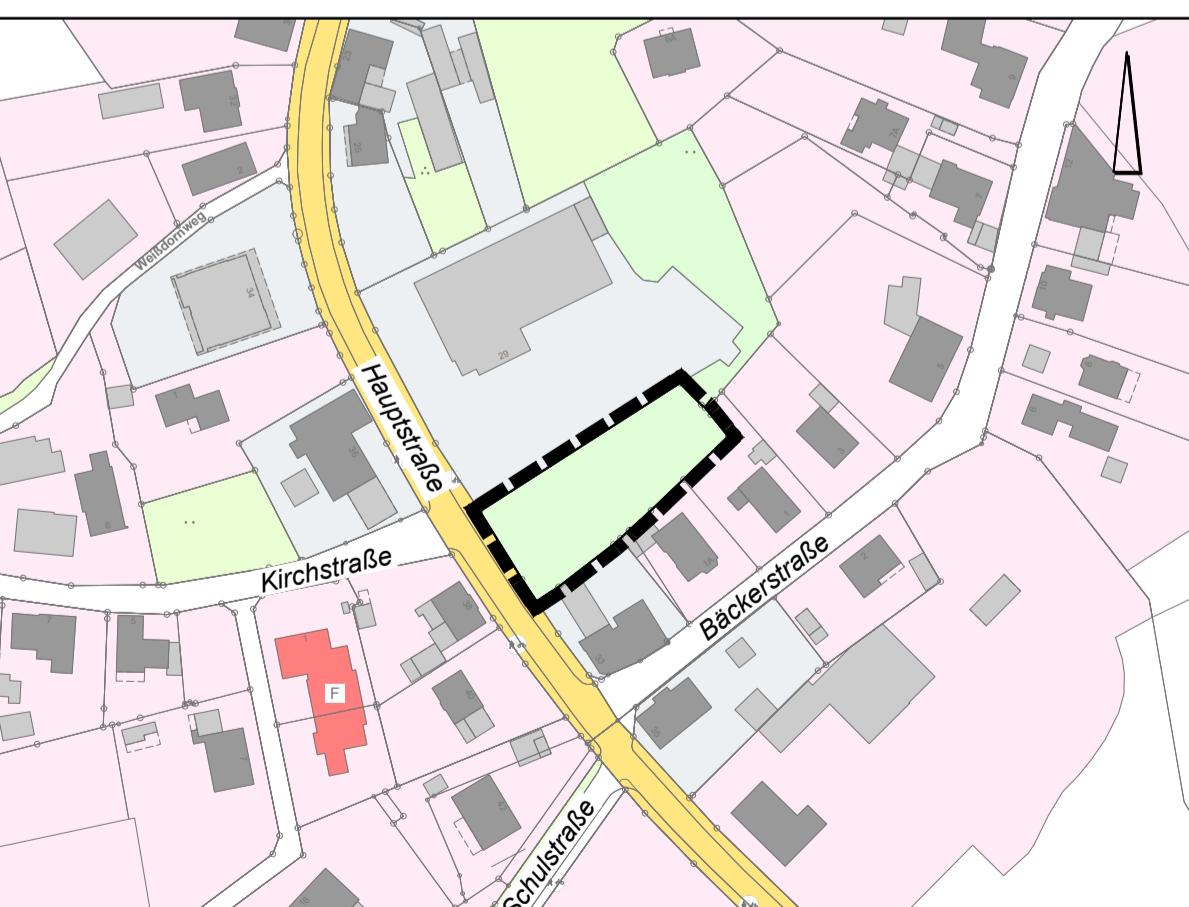
Flächen in denen typische Aufenthaltsbereiche im Freien (Außenwohnbereiche) zu schützen sind (L2) (s. textl. Festsetzung Nr. 3)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
26121 Oldenburg
Telefon 0441 97174-0
Fax 0441 97174-73
E-Mail: info@nwp-ol.de
Postfach 3867
26208 Oldenburg
Internet: www.nwp-ol.de

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

(1) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in dem Allgemeinen Wohngebiet WA folgende allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke

(2) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in dem Allgemeinen Wohngebiet WA folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenausbau

- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung/Bauweise (§ 9 (1) Nr. 1 f. BauGB i.V.m. §§ 22 f. BauNVO)

(1) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 (5) BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten WA zwischen der Baugrenze und der westlich angrenzenden Verkehrsfläche 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.

(2) 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 im Einzelhause zulässig sind.

3. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

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

Die Außenbauteile schutzbefürftiger 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 Gebäudeeinheit zu halten.

Zu öffnende Fenster schutzbefürftiger Räume sind auf dem Flurstück 74/4, Flur 3 abgewandte Gebäudeseite anzurichten. Andernfalls sind schutzbefürftige Räume mit einer Festverglasung oder verglasten Vorbauten zu versehen. Von der Anforderung kann abweichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlichen Effekten die Einhaltung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm vorliegt.

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

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

Von den Anforderungen kann abweichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlichen Effekten ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

3. Versicker