

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Eydelstedt diesen Bebauungsplan Nr. 2 - Am Kampe, bestehend aus den nebenstehenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Eydelstedt, den 24.03.1998

gez. Hagen
Bürgermeister

gez. Laue
Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschuß: Der Rat der Gemeinde Eydelstedt hat in seiner Sitzung am 12.09.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 - Am Kampe beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.12.1991 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Eydelstedt, den 24.03.1998

gez. Laue
Gemeindedirektor

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur 2, Gemarkung Eydelstedt, Gemeinde Eydelstedt, Maßstab: 1:1000, Az. 3335 W 4

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz v. 02.07.1985, Nds. GVBl., S. 187). Dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.06.1997). 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.

Barnstorf, den 03.06.1998

gez. Kamphausen

gez. Buschmann
Dipl.-Ing. W. Buschmann (ÖBV)

Planverfasser: Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

plan
kontor oldenburg

Lindenallee 23, 26122 Oldenburg, Tel.: 0441/97201-0

Oldenburg, den 24.03.1998

gez. P. Meyer
Dipl.-Ing. P. Meyer

Öffentliche Auslegung: Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Eydelstedt hat in seiner Sitzung am 21.07.1997 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1, 1. Halbsatz in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.09.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 06.10.1997 bis zum 06.11.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Eydelstedt, den 24.03.1998

gez. Laue
Gemeindedirektor

Satzungsbeschuß: Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Eydelstedt hat in seiner Sitzung am 09.03.1998 die Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geprüft. Der Rat der Gemeinde Eydelstedt hat den Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.03.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Eydelstedt, den 24.03.1998

gez. Laue
Gemeindedirektor

Bekanntmachung: Der Satzungsbeschuß ist gemäß § 12 BauGB am 13.05.1998 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 13.05.1998 rechtsverbindlich geworden.

Eydelstedt, den 18.05.1998

gez. Laue
Gemeindedirektor

Verfahrens- oder Formfehler: Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bei seinem Zustandekommen nicht geltend gemacht worden.

Eydelstedt, den

Gemeindedirektor

Abwägungsmängel: Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten der Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Eydelstedt, den

Gemeindedirektor

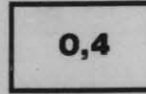
PLANZEICHENERKLÄRUNG:

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

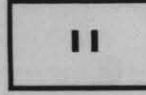
Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl



Geschößflächenzahl



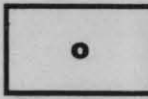
Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

Flächen für Garagen



Garagen

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen



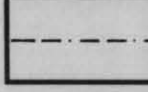
offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig



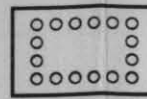
Baugrenze

Verkehrsflächen

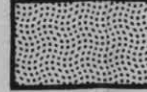


öffentl. Straßenverkehrsfläche / Straßenbegrenzungslinie

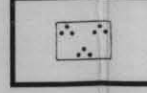
Sonstige Festsetzungen



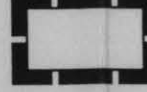
Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



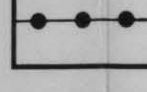
öffentliche Grünfläche



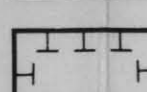
Parkanlage



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

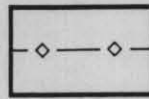


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

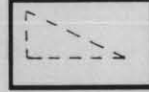


Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Nachrichtliche Übernahmen



10 kV - Erdkabel



Sichtdreieck: im Bereich zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberflächen von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten

HINWEISE:

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde zu Tage treten, so sind diese zu melden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

KENNZEICHNUNG:

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die Lärmeinwirkungen des Schienenverkehrs vorbelastet. Die Orientierungswerte aus dem Beiblatt zur DIN 18005 werden erheblich überschritten. Maßnahmen zum passiven Schallschutz sind erforderlich.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

TF 1: Die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Teile des Allgemeinen Wohngebietes und die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind flächendeckend mit Bäumen und Sträuchern aus der nachfolgenden Pflanzenliste zu bepflanzen. Dabei ist pro zwei Quadratmeter Pflanzfläche mindestens eine Pflanze zu setzen, davon pro Grundstück mindestens ein Baum, auf der Maßnahmenfläche mindestens 20 Bäume. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Pflanzen sind unverzüglich unter Beachtung der Pflanzenliste zu ersetzen.

Bäume:

Fagus sylvatica
Carpinus betulus
Cornus mas
Acer campestre
Acer platanoides
Alnus glutinosa
Juglans regia
Prunus avium
Quercus robur
Salix alba
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Malus
Pyrus

Sträucher:

Carpinus betulus
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Prunus spinosa
Rosa canina
Rubus fruticosus
Salix caprea
Sambucus nigra
Hainbuche
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Hasel
Pfaffenhütchen
Schlehe
Hundsrose
Brombeere
Salweide
Schwarzer Holunder

Bäume sind als Hochstamm, mindestens zweimal verpflanzt, Stammumfang mindestens acht bis zehn Zentimeter, und Sträucher als Heister, mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 80 Zentimeter hoch, anzupflanzen.

TF 2: Der an der Westseite des Grünen Weges vorhandene Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Bäume sind unverzüglich in gleicher Art und an demselben Standort zu ersetzen.

TF 3: In den als WA 1 gekennzeichneten Teilen des Allgemeinen Wohngebietes ist für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden baulicher Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 vorzusehen.

In den als WA 2 gekennzeichneten Teilen des Allgemeinen Wohngebietes ist für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden baulicher Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 vorzusehen.

Von dieser Vorschrift zum passiven Schallschutz können Ausnahmen gewährt werden, soweit dem Schallschutz in anderer Weise gleichwertig Rechnung getragen wird.

TF 4: Innerhalb der als WA* gekennzeichneten Teile des Allgemeinen Wohngebietes sind Garagen nur innerhalb der für sie festgesetzten Flächen zulässig. Die Nutzung dieser Garagen ist auf die Bewohner des WA*-Gebietes zu beschränken.

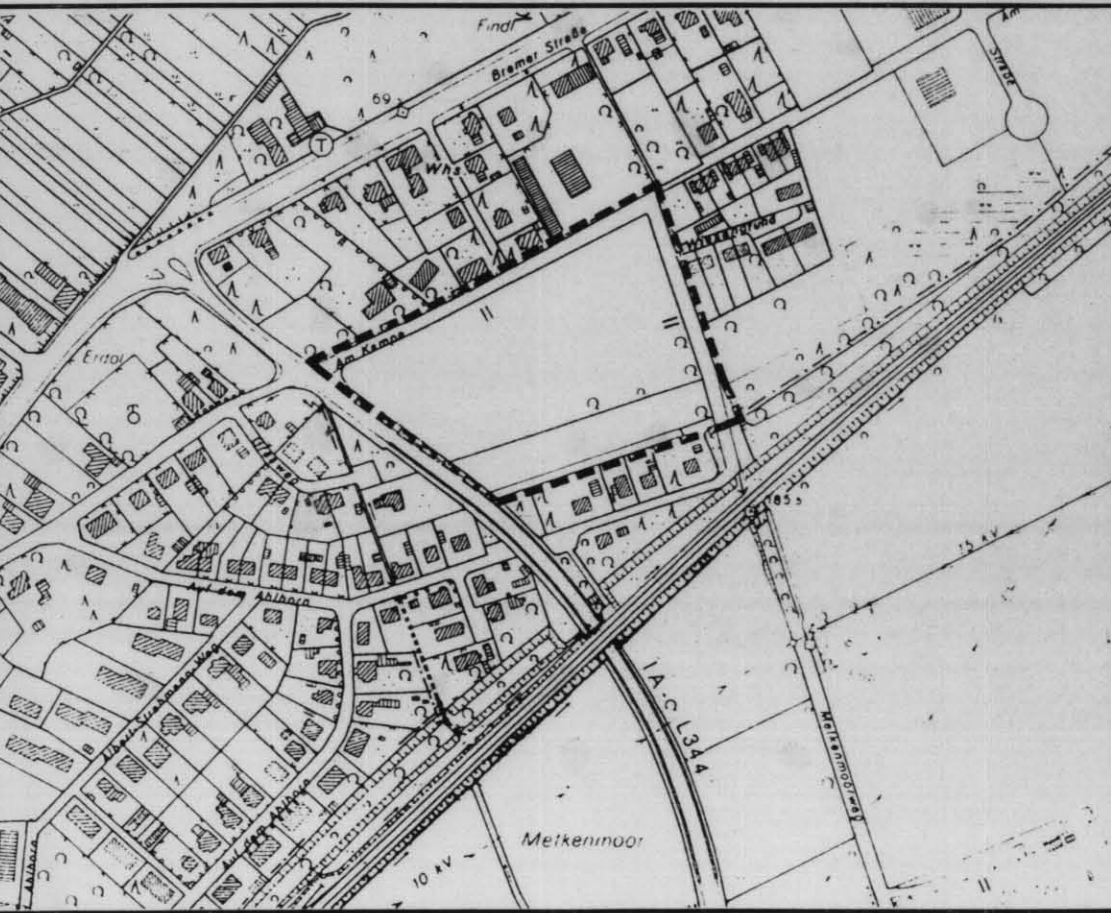
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT:

§ 1: Hauptgebäude sind ausschließlich mit Sattel-, Walml- oder Krüppelwalmdächern zulässig. Die Dachneigung bei Hauptgebäuden muß mindestens 38 Grad betragen.

§ 2: Gebädefassaden sind als Ziegel-, Putz- oder Holzfassaden herzustellen.

GEMEINDE
EYDELSTEDT

Bebauungsplan Nr. 2 - Am Kampe
(mit örtlicher Bauvorschrift)



Übersichtskarte

Maßstab: 1:5.000

plan
kontor oldenburg

Lindenallee 23, 26122 Oldenburg, Tel.: 0441/97201-0, Fax: 97201-99

