



Katastergrundlage:
vom 13.06.2018

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

	Gemarkungsgrenze		Wohngebäude mit Hausnummern
	Flurgrenze		öffentliche Gebäude
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		Wirtschaftsgebäude, Garagen
	Flurstücksnummer		

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

eingeschränktes Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

I, II usw.

Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

0,6

Grundflächenzahl

1,2

Geschossflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

a

abweichende Bauweise; Gebäudelängen > 50 m sind zulässig

Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

15. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen zugunsten der Deutschen Bahn und der Gemeinde Eydelstedt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung	
57,5dB(A)/m² tags 42,5dB(A)/m² nachts	Emissionskontingent L _{EK} nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag)
TB 1-4	Teilbereiche/Lärmpegelbereiche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Gebäudehöhen (§ 9 (3) BauGB)

Die max. Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante der fertigen Straße vor dem jeweiligen Baugrundstück bis zur Dachoberkante (höchster Punkt des Daches) wird auf 12,0 m festgesetzt. Für untergeordnete bauliche Anlagen wie Fahrstuhlschächte, Schornsteine und Antennenträger ist eine Überschreitung bis zu einer Höhe von max. 47 m ü.NN zugelassen.

§ 2 Anpflanzfestsetzung (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Die auf den Baugrundstücken verbleibenden, nicht überbauten, unversiegelten Flächen (mind. 20 % der Grundstücksfläche) sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB zu bepflanzen oder als Fläche für die Versickerung von Oberflächenwasser zu nutzen und als Brachfläche zu belassen. Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. Brachflächen der Gewerbegrundstücke sind die nachfolgend genannten Anpflanzungen mit einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m durchzuführen. (sh. Pflanzenliste in der Anlage des Umweltplanerischen Fachbeitrages)

§ 3 Nutzungsbeschränkung/ Immissionsschutz (§ 1 (4) i.V.m. (5) und (6) BauNVO)

Emissionskontingente:
Im Plangebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel LEK den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Die o.g. DIN-Vorschriften werden beim Bauamt der Samtgemeinde Barnstorf zur Einsicht bereitgehalten.

Schallschutzmaßnahmen zur Bahn:
Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen.

In den Teilbereichen TB1, TB2 und TB3 ist das Wohnen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Im Teilbereich TB4 ist das Wohnen ausnahmsweise zulässig.
Die Außenfassaden von Schlafräumen sind nur zulässig mit einem Winkel von mindestens 85 bis 180 Grad gegenüber der Achse der Bahnlinie Osnabrück - Bremen (teilweise oder ganz vom Bahnlärm abgeschirmte Seitenfassaden und rückwärtige Fassaden). An Vorderfronten zur Bahnlinie mit einem Winkel von 0 bis 85 Grad sind keine Außenfassaden von Schlafräumen zulässig.

	Geschoss	Teilbereich			
		TB1	TB2	TB3	TB4
Lärmpegelbereiche (LPB)	Büro/Wohnräume/ Schlafräume	VI /- -	V /- -	IV /- -	IV / V VI

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen und noch zu ermittelnden Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen. Abweichungen von den Festsetzungen sind mit Einzelnachweis möglich. Die o.g. DIN-Vorschriften werden beim Bauamt der Samtgemeinde Barnstorf zur Einsicht bereitgehalten.

§ 4 Errichtung von Nebenanlagen und Garagen (gem. § 12 (6) und 14 (1) BauNVO)

Die Errichtung von Nebenanlagen und Garagen ist nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

HINWEISE

- Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bundesbahnstrecke Osnabrück- Bremen als maßgebliche Lärmquelle tangiert. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bauasträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- Über den Planbereich verlaufen Richtfunkverbindungen für den Fernmeldeverkehr. Die maximal zulässige Bauhöhe beträgt im Plangebiet 47 m ü.NN, um die Funkfelder nicht zu beeinträchtigen.
- Im Plangebiet befindet sich die Altlasten-Verdachtsfläche Nr. 251.402.5.004.0050 (Kampstraße 27). Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde empfiehlt, dass der Vorhabenträger für diese Verdachtsfläche die konkrete Verdachtsituation betr. möglicher Altlasten durch einen Gutachter für Boden- und Grundwasser-Verunreinigungen bzw. Altlasten oder Sachverständigen nach § 19 BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) auf Grundlage einer historischen Recherche und ggf. Untersuchungen beurteilen lässt bzw. aufklärt. Bei Baumaßnahmen inkl. Rückbaumaßnahmen auf dem Grundstück der Verdachtsfläche ist eine gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten zur Errichtung der Gebäude und sonstiger Erdarbeiten von einem Gutachter oder Sachverständigen erforderlich. Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung konkrete Hinweise auf schädliche Boden-veränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich mitzuteilen.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Eydelstedt diesen Bebauungsplan Nr. 3 "An der Bahn", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Eydelstedt, den 13.06.2019
(SIEGEL)
Der Bürgermeister
gez. Lübberts
Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Eydelstedt hat in seiner Sitzung am 22.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.11.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Eydelstedt, den 13.06.2019
Der Bürgermeister
gez. Lübberts
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte Gemarkung Eydelstedt, Flur 2
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (GB.-Nr.: 180709 Stand vom 13.06.2018). 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 19.08.2019
(Siegel)
gez. Lambers
Dipl.-Ing. B. Lambers & F.-J. Ostendorf
Öffentlich best. Vermessungsingenieure
Tel: 05442/9862-0, Fax: 05442/986250
Email: info@io-ing.de
Aldorfer Straße 1, 49406 Barnstorf

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.10.2018 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom 03.12.2018 bis 08.01.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

In diesem Zeitraum waren diese auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über www.barnstorf.de sowie über das Landesportal <https://lvp.niedersachsen.de> zugänglich.

Eydelstedt, den 13.06.2019
Der Bürgermeister
gez. Lübberts
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Eydelstedt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.06.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Eydelstedt, den 13.06.2019
Der Bürgermeister
gez. Lübberts
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 3 "An der Bahn", 1. Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.08.2019 im Amtsblatt Nr. 10 des Landkreises Diepholz ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 01.08.2019 rechtsverbindlich geworden.

Eydelstedt, den 19.08.2019
Der Bürgermeister
gez. Lübberts
Gemeindedirektor

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 2, 2a und 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Eydelstedt, den
Der Bürgermeister
Gemeindedirektor

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N			
Entwurfsbearbeitung:		Datum	Zeichen
		bearbeitet	2019-06 Gr
		gezeichnet	2019-06 Bec
		geprüft	2019-06 Gr
Wallenhorst, 2019-06-13		freigegeben	2019-06 Dw

Plan-Nummer: V:\GIS\LAN-DH\GIS\Eydelstedt\218110_BP\lan-3-1aen\BP\lan-3-1aen_Abschrift.dwg(Abschrift)

GEMEINDE EYDELSTEDT BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "An der Bahn", 1. Änderung

Verfahren gem. § 13a BauGB

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1.000