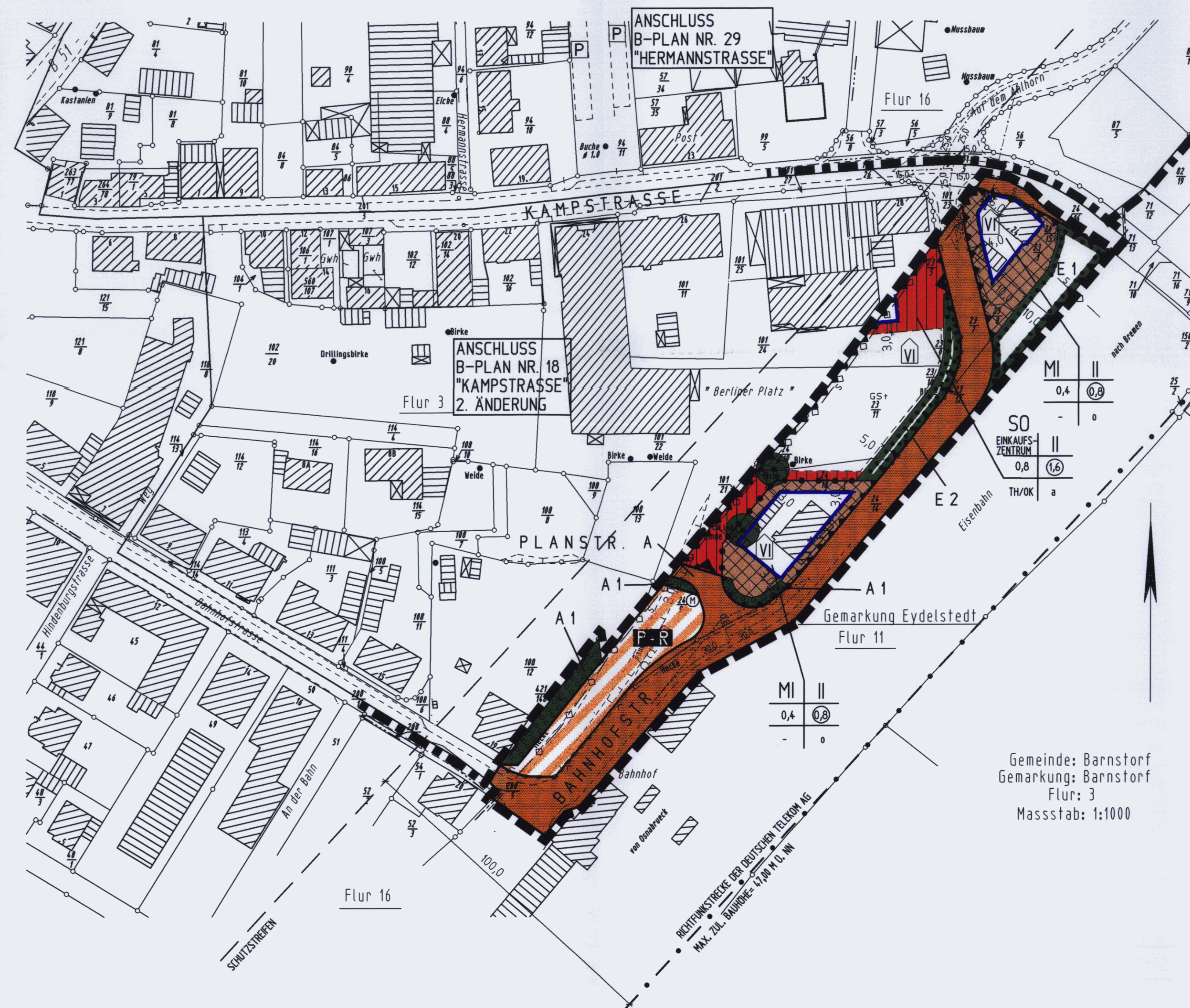


BEBAUUNGSPLAN

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990

Für die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen gilt die Baunutzungsverordnung (BaunVO) 1990 in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).



Gemeinde: Barnstorf
Gemarkung: Barnstorf
Flur: 3
Maßstab: 1:1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V.m. § 6 und § 11 BauVO

M
In dem Mischgebiet ist die Errichtung von Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Vergnügungsstätten (im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauVO) gem. § 1 Abs. 5 BauVO nicht zulässig.

SO
In dem Sondergebiet "Einkaufszentrum" sind die gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauVO 1990 genannten Nutzungen zulässig. Unzulässig sind Tankstellen im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauVO, sowie Vergnügungsstätten aller Art.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V.m. § 16 BauVO

OK
Im Sondergebiet, Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" darf die Oberkante aller neu errichteten baulichen Anlagen eine Höhe von 15,0 m nicht überschreiten. Bezugshöhe (gem. § 18 Abs. 1 BauVO) ist die Oberkante der Fahrbahnmitte der vorgelegten Erschließungsstraße. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes.

TH
Im Bereich des SO-Gebietes ist eine max. Traufhöhe von 6,00 m, gemessen über Oberkante Fahrbahnsohle der Erschließungsstraße, zulässig.

Abweichungen von Festsetzungen der maximalen Bauhöhen sind zulässig für untergeordnete Bauteile (Schnursteine, Abluftanlagen etc.) in geringen Umfang sowie für Umbauten, bei denen die Höhe vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes von den festgesetzten Höhen abweichen.

3. Bauweise gem. § 22 BauVO

Für die abweichende Bauweise gilt:

a = Es sind Gebäudeteile über 50,0 m bei seitlichem Grenzabstand zulässig. Die Abstände richten sich nach § 7 BauVO.

4. Höhenlage gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Die Oberkante der Erdgeschossfußböden von Hauptgebäuden darf die Höhe von 0,50 m über Oberkante der Fahrbahnsohle der nächstgelegenen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

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

51. Ausbau der Verkehrsflächen

Die Straßen und Wege im öffentlichen Bereich sind behindertengerecht nach DIN 180241 herzustellen.

52. Sichtfelder

Innerhalb der dargestellten Sichtfelder sind bauliche Anlagen, Anpflanzungen oder sonstige sich verjüngende Hindernisse über 0,80 m Höhe über der Oberkante der ausgebauten Fahrbahn unzulässig.

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Im Plangebiet festgesetzte Großgehölze sind zu erhalten und bei Abgängigkeit durch solche derselben Art zu ersetzen. Bei allen Neupflanzungen sind standortheimische Baum- und Straucharten gemäß nachfolgender Auflistung zu verwenden.

Bäume:

Stieleiche (Quercus robur)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Buche (Fagus sylvatica)
Traubeneiche (Prunus padus)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Hainbuche (Carpinus betulus)

Straucher:

Hosel (Corylus avellana)
Faulbaum (Fraxinus alnus)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Eingriffeliger Weiden (Crataegus monogyna)
Schiebe (Prunus spinosa)
Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum)
Brombeere (Rubus fruticosus)
Himbeere (Rubus idaeus)
Geißblatt (Lonicera periclymenum)
Pfaffenhütchen (Lonicera europaea)
Hortensie (Hydrangea arborescens)
Hortensie (Hydrangea arborescens)

61. Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Auf dem Parkplatz des "SO-Einkaufszentrum" sind im Geltungsbereich an geeignetem Standort, verteilt, mindestens 5 standortheimische großkrönige Laubbäume anzupflanzen.

A1

Auf dieser Fläche ist eine 3,0 m bzw. eine 5,0 m breite, dichte, geschlossene und gestufte Hecke anzupflanzen. Hierbei ist die Pflanzdichte von 1 Gehölz pro 15 m² festgesetzt. Es sind nur Gehölze der o. a. Artenliste zu verwenden. Vorhandene standortheimische Gehölze sind zu erhalten.

62. Festsetzungen von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB

E1

Die vorhandenen Ziersträucher sind zu erhalten.

E2

Die vorhandene Anpflanzung aus jungen Einzelbäumen und Ziersträuchern ist zu erhalten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7. Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen gem. § 1 Abs. 4 BauVO i. V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im gesamten Geltungsbereich werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete überschritten. Bei der Errichtung von Wohngebäuden und Wohnungen, sowie bei der Errichtung von Büroräumen, sind für die Außenbauteile (Dach, Wand, Fenster) von Aufenthaltsräumen auf der der Bahnstrecke Bremen - (überbrückt) zugewandten Seite und seitlich, die folgenden Anforderungen der DIN 4109 an das resultierende bewertete Schalldruckniveau L_{WA} einzuhalten.

- Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume u. a. im im Lärmpegelbereich VI 50 dB

- Büroräume u. a. im Lärmpegelbereich VI 45 dB

Für die der Bahnstrecke abgewandten Seite gelten jeweils die Anforderungen für den nächstniedrigeren Lärmpegelbereich.

8. Festsetzung zum Ausschluss einer Grundwasserernutzung gem. § 1 Abs. 5 Nr. 1 i. V.m. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Das Plangebiet befindet sich im Grundwasserabstrom der Altdeponierung Nr. 2514024.008 "Barnstorf - Auf dem Ahnhorn". Durch die Altdeponierung liegt eine Grundwasserbeeinträchtigung vor. Im Plangebiet ist zu Trinkwasserzwecken ausschließlich das Wasser aus dem zentralen Netz zu verwenden, da das Grundwasser zu Trinkwasserzwecken nicht geeignet ist. Auch für das Auffüllen von Planschbecken für Kinder o. ä. Zwecke ist das Wasser aus dem zentralen Netz zu nehmen. Aus Vorsorgegründen sollte weiterhin eine Nutzung des Grundwassers als Brauchwasser für die Gartenbewässerung zumindest für Nutzflächen vermieden werden.

9. Festsetzung für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Für die zulässige Einleitung von Oberflächenwasser in das öffentliche Regenwasserkanalnetz ist die Berechnungsgrundlage der genehmigte Oberflächenwasserungsplan für die Gemeinde Barnstorf sowie die dazugehörigen Einleitungs-genehmigungen.

Die Hydraulik begrenzt die Ableitung mit einer 40 % versiegelten Fläche (Berechnungsgrundlage: Spitzenabflussswert F_{sp} 0,37, Bemessungsregenspende = 100 l/s ha). Je Baugrundstück ist der Nachweis zu führen, daß die max. zulässigen Einleitungsleistungen nicht überschritten werden. Werden sie durch weitergehende Versiegelungen überschritten, so ist das anfallende Oberflächenwasser auf dem Baugrundstück durch geeignete Maßnahmen so zurückzuhalten, daß die zulässigen Abflüsse gemäß der Hydraulik zum Oberflächenwasserungsplan der Gemeinde Barnstorf nicht überschritten werden.

Geeigneten Maßnahmen können die Versickerung, die verzögerte Abführung über ein Mulden-Rigolen-System oder der Einbau eines Staukanals sein. Für die Festsetzung der zulässigen Abflüsse in den jeweiligen Einzugsbereichen des Bebauungsplanes ist der der Begründung beigefügten Fachplan, in dem die gemäß bestehenden Oberflächenwasserungswurfs möglichen Abflüssen je nach Einzugsbereich aufgezeigt sind, verbindlich. Auf der Grundlage dieses beigefügten Fachplans sind bei den jeweiligen Bauvorhaben im privaten Bereich bei Bauantragstellung die Nachweise für die schadlose Einleitung des Oberflächenwassers in den örtlichen Regenwasserkanal durch den Antragsteller zu dessen Lasten zu führen. Die Kostentragung für die Maßnahmen der Oberflächenwasserung auf den Privatgrundstücken sind durch die Grundstückseigentümer bzw. Veranlasser in dem Umfang privat zu tragen.

TEXTLICHE HINWEISE

Hinweise zum Verdacht auf Altlasten

Sollten sich bei der Errichtung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dies unverzüglich der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Meldepflicht von Bodenfunden, Erdarbeiten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Mds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978). Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Samtgemeindeverwaltung zu melden, die sofort die Bezirksregierung Hannover, Archäologische Denkmalpflege, benachrichtigen wird. Sind bei Bau- oder Erdarbeiten Höhlungen an die Versorgungsleitungen der Versorgungsträger zu erwarten, sind die entsprechenden Versorgungsträger zu benachrichtigen.

Wasserversorgungsverband Altkreis Diepholz

Bei der Durchführung der Planung ist auf die vorhandenen Versorgungseinrichtungen des Verbandes Rücksicht zu nehmen. Sie dürfen weder durch Hochbauten noch durch geschlossene Fahrbahndecken und Parkstreifen, ausgenommen an den Kreuzungsstellen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauvorhaben sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Bei Beachtung der DIN 998 wird geteilt. Notwendige Änderungen und Umlegungen können, sofern technisch möglich, nur zu Lasten des Veranlassers durchgeführt werden.

Wintershall AG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Erlaubnisfeld Riederder, Teilbereich Riederder und hier im Bewilligungsfeld Riederder-Aldorf 1 der Wintershall AG.

Deutsche Telekom AG

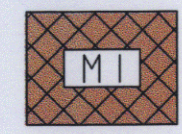
Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebietes ist beabsichtigt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg als Lizenznehmer der Klasse II und III nach § 6 Abs. 1 Nr. 1 Telekommunikationsgesetz (TKG). Das Plangebiet wird durch die Richtfunkverbindung TR Nr. 323 der Deutschen Telekom AG gesichert. Innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindung darf eine max. Bauhöhe von 47,00 m ü. NN nicht überschritten werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNG

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauVO)



Mischgebiete



Sonstige Sondergebiete

z.B. Einkaufszentrum

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)

0,4

Grundflächenzahl

Geschäftszahl

Zahl der Vollgeschosse

III

als Höchstmaß

TH

Traufhöhe

OK

Oberkante

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)

0

offene Bauweise

a

abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie durch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

P-R

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier öffentliche Parkflächen (Park und Räder-Anlagen)

Ein- und Ausfahrten

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

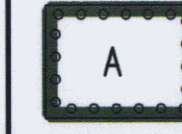
S

Strasse

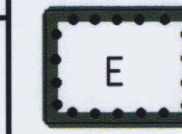
unterirdisch

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Anpflanzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Erhaltung von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

sonstige Planzeichen

GS

Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

hier Gemeinschaftsanlagen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorrichtungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

hier Immissionskataster-Bereich

Lärmpegelbereich nach DIN 4109

Innerhalb der von dieser Linie umschlossenen Flächen dürfen bauliche Anlagen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, Pflanzenschnitt eine Höhe von 0,80 m über fertig ausgebauter Fahrbahn nicht überschreiten.

Grenze des baulichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Begrenzung unterschiedlicher Bebauungspläne

Multimediale Darstellung

Rechtswegtrasse

Rechtswegtrasse

Rechtswegtrasse

Rechtswegtrasse

Rechtswegtrasse

Rechtswegtrasse

Rechtswegtrasse

Rechtswegtrasse

Rechtswegtrasse

Rechtswegtrasse

Rechtswegtrasse

Rechtswegtrasse

Rechtswegtrasse

Rechtswegtrasse

Rechtswegtrasse

Rechtswegtrasse

Rechtswegtrasse

Rechtswegtrasse

Rechtswegtrasse

Rechtswegtrasse

Rechtswegtrasse

Rechtswegtrasse

Rechtswegtrasse

Rechtswegtrasse

Rechtswegtrasse

Rechtswegtrasse

Rechtswegtrasse

Rechtswegtrasse

Rechtswegtrasse

Rechtswegtrasse

Rechtswegtrasse

Rechtswegtrasse

Rechtswegtrasse

Rechtswegtrasse

Rechtswegtrasse

Rechtswegtrasse

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB vom 27.08.1997 BGBl. I S. 2141) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Eydelstedt diesen Bebauungsplan Nr. 4 "Kampstrasse", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Eydelstedt, den 23.05.2001

gez. Lübberts

Der Gemeindevorstand

gez. Hagen

Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.08.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Kampstrasse" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.10.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Eydelstedt, den 12.11.2001

gez. Lübberts

Unterschrift

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Flur 11

Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985 Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.04.1998). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Drücktheit ist einwandfrei möglich.

Barnstorf, den 12.11.2001

gez. Lambers

Unterschrift

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in der Sitzung am 19.04.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 01.08.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.08.2000 bis 11.09.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Eydelstedt, 12.11.2001

gez. Lübberts

Unterschrift

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in der Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis Eydelstedt, den 12.11.2001

Unterschrift

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.12.2000 als Sitzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Eydelstedt, den 11.12.2001

gez. Lübberts

Unterschrift

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az) unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch genehmigt. kenntlich gemachten Teile gemäß § 10 Abs. 2 und 2 i. V.m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB

den

Unterschrift

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (Az) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht

den

Unterschrift

Der Beschluss des Bebauungsplanes / die Erklärung der Genehmigung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.05.2001 im Amtsblatt Nr. 11 f. d. Regierungsbezirk Hannover bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 23.05.2001 rechtsverbindlich geworden.

Eydelstedt, den 12.11.2001

gez. Lübberts

Unterschrift