PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauG9B), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Eydelstedt diesen Bebauungsplan Nr. 5 "Im Felde", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Eydelstedt, den 17.06.2003

gez. Egelriede
Bürgermeister

gez. Lübbers
Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Eydelstedt hat in seiner Sitzung am 06.03.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Im Felde" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.03.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Eydelstedt, den 26.08.2003

gez. Lübbers
Gemeindedirektor

Planunterlagen

Kartengrundlage: GB-Nr. 02076-8
Liegenschaftskarte: Gemarkung Eydelstedt, Flur 9
Maßstab: 1:1.000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.6.2002). 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 27.01.2004

gez. Lambers
(ÖBVI)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 "Im Felde" wurde ausgearbeitet von
Michael Schwarz, Raum und Umweltplaner, Delmenhorst

Delmenhorst, den 26.08.2003

gez. M. Schwarz

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Eydelstedt hat in seiner Sitzung am 06.03.2003 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 "Im Felde" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.03.2003 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 "Im Felde" und der Begründung haben vom 28.03.2003 bis 28.04.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Eydelstedt, den 26.08.2003

gez. Lübbers
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Eydelstedt hat in seiner Sitzung am 17.06.2003 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 5 "Im Felde" als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Eydelstedt, den 26.08.2003

gez. Lübbers
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 5 "Im Felde" ist gemäß § 10 BauGB am 02.07.2003 im Amtsblatt Nr. 14 für den Regierungsbezirk Hannover bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 5 "Im Felde" ist damit am 02.07.2003 rechtsverbindlich geworden.

Eydelstedt, den 26.08.2003

gez. Lübbers
Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 5 "Im Felde" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Eydelstedt, den .....

.....
Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 5 "Im Felde" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Eydelstedt, den .....

.....
Gemeindedirektor

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nrn. 3, 4 und 5 BauNVO) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO dürfen die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen die zulässige Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet um bis zu 50 v.H. überschreiten.
2.2 Gem. § 18 Abs. 1 BauNVO beziehen sich die zeichnerische Festsetzung der max. Traufhöhe - gemessen als gedachter Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut - sowie die max. Firsthöhe jeweils auf die mittlere Höhe der Oberfläche der das jeweilige Grundstück erschließenden öffentlichen Straße, gemessen in der Mitte des jeweils vor dem Grundstück liegenden Abschnitt.
2.3 Ausnahmen von der Festsetzung 2.2 sind zulässig
- an den Giebelwänden von Gebäuden mit Krüppelwalmdächern
- für Erker und risalitartige Vorbauten
- für untergeordnete Gebäudevor- und -rücksprünge

An Südwest- bis Südostwänden ist eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe um bis zu 1,0 m zulässig, wenn dies der passiven Solarnutzung dient.

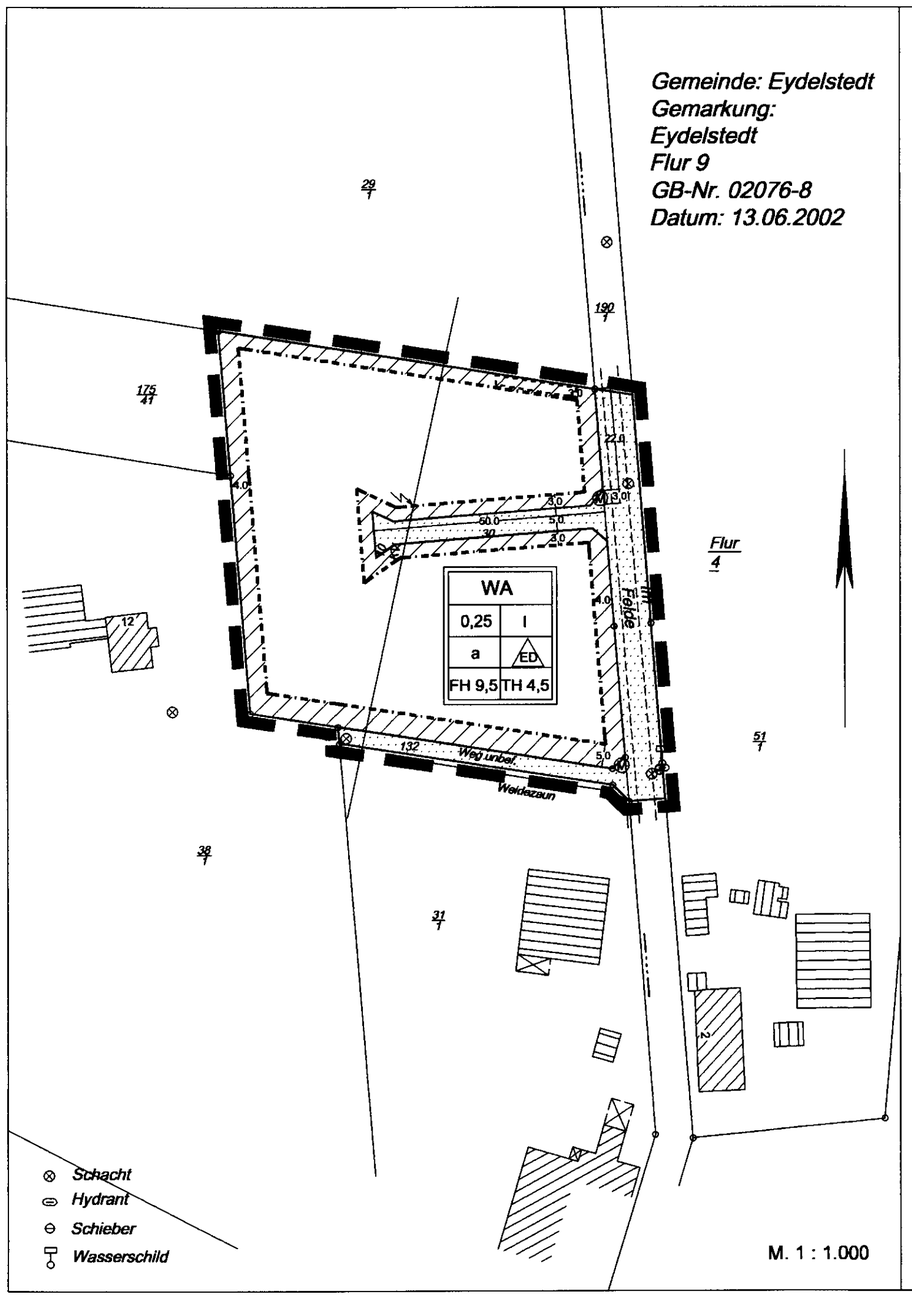
3. Größe der Baugrundstücke, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
3.1 Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge darf 20 m nicht überschreiten.
3.2 Gem. § 9 Abs. 1 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden sowie Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Fläche für Nebenanlagen unzulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
4.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind in den Einzelhäusern und Doppelhaushälften gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB jeweils nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
5.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind die Flächen von Zufahrten und Stellplätzen so zu befestigen (z.B. durch Pflasterung mit mindestens 30% Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke), daß keine vollständige Versiegelung des Bodens erfolgt.
5.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist im allgemeinen Wohngebiet das anfallende nicht und schwach belastete Oberflächenwasser auf Flächen, in Mulden oder in flachen Rigolen auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Das Wasser ist dabei über eine bewachsene und belebte Bodenschicht zu führen.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
6.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist auf den privaten Grundstücksflächen je angefangene 100 m² versiegelter Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum und drei Sträucher einheimischer und standortgerechter Laubholzarten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.
Dazu sind vorzugsweise folgende Arten zu verwenden: Stieleiche, Linde, Sandbirke, Eberesche, Hasel, Schwarzer Holunder, Schlehe, Weißdorn, Hundsrose, Brombeere; außerdem Obstbäume.

Hinweis: Aus dem Plangebiet sind bereits archäologische Funde bekannt. Mit dem Auftreten weiterer archäologischer Funde ist zu rechnen. Deshalb ist der Beginn von Erdarbeiten in Straßentrassen und beim Kanalbau mindestens zwei Wochen vorher bei der Bezirksregierung Hannover, Dezernat 405 (Denkmalpflege) Postfach 203, 30002 Hannover, schriftlich anzuzeigen. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.
Sollten bei Bau- oder Erdarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (LK Diepholz, Untere Denkmalschutzbehörde). Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, sofern die Denkmalbehörde nicht vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet, für den Schutz des Fundes und der Fundstelle ist Sorge zu tragen.



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)

0,25	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse
FH 9,5	maximale Firsthöhe in m ü. Str.
TH 4,5	maximale Traufhöhe in m ü. Str.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Sonstige Planzeichen

Fläche für Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

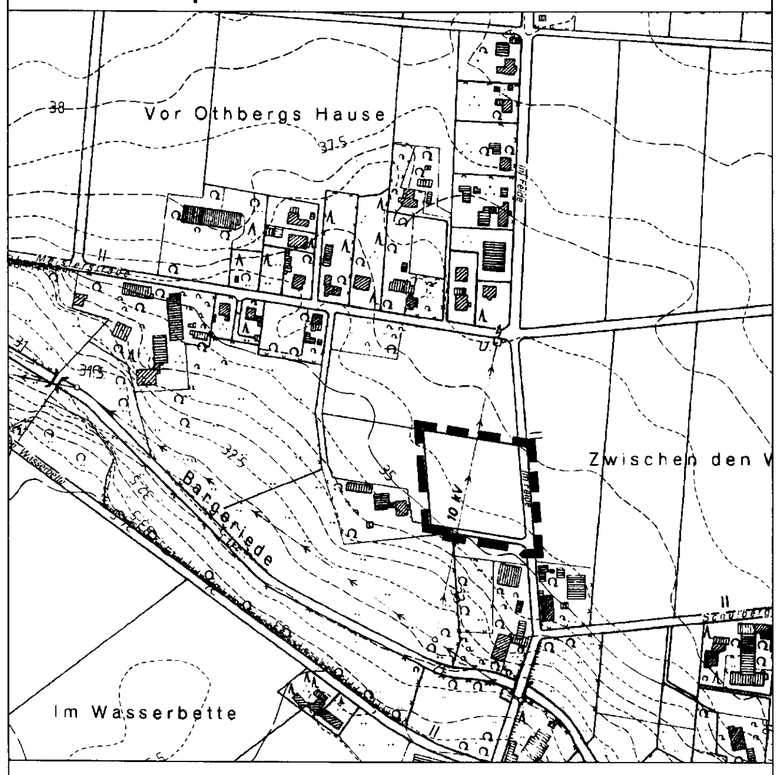
Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Maßgeblich ist die BauNVO i.d.F.v. 23.1.1990

Hinweis

M — Müllbehälterplatz

Übersichtsplan M. 1.5.000



Gemeinde Eydelstedt

Bebauungsplan Nr. 5 "Im Felde"

Planungsstand: Abschrift | Datum: 23.9.2003 | Maßstab: 1:1.000 | Nord

Michael Schwarz Raum- und Umweltplaner

Hasberger Dorfstraße 9, 27751 Delmenhorst
Telephon 04221 / 444 02 Telefax 444 49