



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 1 Gebäudehöhen (gem. § 9 (2) BauGB)**
Die maximale Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante des anstehenden Geländes bis zur oberen Kante des Daches wird auf 10,0 m festgesetzt. Für bauliche Anlagen wie Schornsteine, Siloanlagen, Antennenträger u.ä. ist ausnahmsweise eine Überschreitung auf bis zu max. 15,0 m zulässig.
- § 2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, usw. (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß den Ausführungen im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. (sh. Umweltbericht).

TEXTLICHE HINWEISE

- 1.) Unabhängig von dieser Bauleitplanung ist für die Errichtung und dem Betrieb der Biogasanlage eine Genehmigung nach BImSchG erforderlich. Auf die Ausführungen in der Begründung zu diesem Bauleitplan wird verwiesen.
- 2.) Hinsichtlich der Errichtung und dem Betrieb der Biogasanlage ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger u.a. folgendes geregelt:
- Die Biogasanlage darf pro Jahr eine Produktion von 8,05 Mio Normkubikmeter Biogas nicht überschreiten und die zur Biogasproduktion erforderliche Gesamteinsatzstoffmenge (Inputmenge) darf 28.000 t pro Jahr nicht überschreiten.
 - Zum Betrieb der Biogasanlage sind ausschließliche Einsatzstoffe zulässig, die der Na-WaRo-Bonusfähigkeit nach dem Gesetz für Erneuerbare Energien (EEG) nicht entgegenstehen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Biogasanlage nicht mit Altfetten und auch nicht mit sonstigen Abfällen zu beschicken bzw. zu betreiben.
 - Die in dem Zusammenhang dem Betrieb der Biogasanlage ggf. erforderlichen Erschließungsmaßnahmen.
- 3.) Aus der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind arch. Fundstellen bekannt. Da auch aus topogr. Gründen hier ein erhöhtes vorgeschichtliches Siedlungspotential zu vermuten ist, muss der Bauherr über die zeitlichen und finanziellen Wagnisse informiert werden, um ein erhöhtes Kostenrisiko im Vorfeld zu ermitteln bieten wir daher das u. a. Suchfeldraster an. Erst nach dieser Prospektion kann der arch. Bedarf genauer benannt oder ausgeschlossen werden. Es gibt auch die Möglichkeit die arch. Maßnahmen baubegleitend durchzuführen. Dies ist allerdings, gemessen an der Dauer die arch. Grabungen benötigen, ein großes planerisches Risiko für den Antragsteller. Auf jeden Fall werden zukünftige Erdarbeiten in den Baubereichen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gem. § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen. Diese kann verweigert oder mit Auflagen erteilt werden. Mit folgenden Auflagen ist zu rechnen:
- a.) Archäologische Fundstellen, die durch das Vorhaben zerstört werden, sind im Vorfeld der Baumaßnahmen wissenschaftlich zu sichern und zu dokumentieren. Die Kosten für eine sach- und fachgerechte archäologische Untersuchung und Dokumentation hat der Träger des Vorhabens zu tragen.
- b.) Der geplante Beginn der Erdarbeiten ist mindestens vier Wochen vorher schriftlich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Hildesheim und beim Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover anzuzeigen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten stattfinden kann. Die Anzeigepflicht bezieht sich auf evtl. Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und auf alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten.
- c.) Der Oberbodenabtrag hat mit einem Hydraulikbagger mit zahlosem, schwenkbarem Grabenlöffel nach Vorgaben der Archäologischen Denkmalpflege zu erfolgen.
- d.) Für die Sicherung und Dokumentation unerwartet auftretender archäologischer Bodenfunde ist der archäologischen Denkmalpflege jeweils ein Zeitraum von bis zu drei Wochen einzuräumen.
- e.) Ungeachtet der vorstehenden Nebenbestimmungen gelten für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des NDSchG hinsichtlich unerwarteter Funde (Melde- und Anzeigepflicht bei Bodenfunden gem. §14 NDSchG). Die möglicherweise entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden. Im Interesse der Planungssicherheit wird ferner dringend empfohlen im Vorfeld möglicher Bauvorhaben im Änderungsbereich ein Suchschnitttraster mit einem Hydraulikbagger mit zahlosem, schwenkbarem Grabenlöffel nach Vorgaben der Archäologischen Denkmalpflege über das Plangebiet zu legen, um zu überprüfen, in welcher Form archäologische Bodendenkmale betroffen sind. Diese dürfen nur unter Anleitung des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege durchgeführt werden.

Grundsätzlich gilt: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese nach § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- 4.) Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich mitzuteilen.
- 5.) Zur Unterhaltung der nördlich und westlich angrenzenden Entwässerungsgräben (Gewässer III. Ordnung) ist es erforderlich, dass zwischen der Böschungsoberkante der Gräben und dem Fußpunkt der künftigen Randverwaltung der Biogasanlagengrundstücke ein Mindestabstand von mindestens 1,0 m eingehalten wird, um Einschränkungen der Zugänglichkeit und Erschwernisse bei der Gewässerunterhaltung zu vermeiden.
- 6.) Folgende Maßnahmen zum Artenschutz sind zu beachten:
Brutvögel: Zur Vermeidung des Tötungsrisikos von Individuen oder ihren Entwicklungsformen darf die Baufeldräumung (Gehölzrodungen, Abschieben vegetationsbedeckten Bodens) nur außerhalb der Brutzeit erfolgen und somit zwischen dem 01. Oktober und 01. März.
Fledermäuse: Unmittelbar vor dem Abriss von Gebäuden sind diese durch einen Fledermausgutachter auf potentielle Fledermausquartiere und tatsächlich vorhandene Individuen zu prüfen. Ggf. ist eine Begleitung durch eine fledermausfachkundige Person während der Abrissarbeiten erforderlich. Sind Individuen vorhanden, sind die Arbeiten unmittelbar einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der Verlust von Quartieren ist in diesem Fall über geeignete Maßnahmen auszugleichen.
- 7.) Der Bebauungsplan Nr. 7 "Biogas Dörpel" (2009) tritt außer Kraft, soweit dieser durch die Festsetzungen dieser 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 erfasst wird.

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	20	Wohngebäude mit Hausnummern
--- Flurgrenze		öffentliche Gebäude
○ Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		Wirtschaftsgebäude, Garagen
12/3 Flurstücksnummer		
Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.		

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)	
SO	Sondergebiet gem. § 10 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)	
GR max.	maximale Grundfläche
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)	
a	abweichende Bauweise; Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50,0m nicht überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO
Baugrenze	
6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
Strassenbegrenzungslinie	auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen	besonderer Zweckbestimmung / private Verkehrsfläche
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)	
Umgrenzung	von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	
Umgrenzung	von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung	von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
15. Sonstige Planzeichen	
Grenze	des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.06.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 17.06.2019 bis 17.07.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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

Eydelstedt, den 26.03.2020
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 12.12.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Eydelstedt, den 26.03.2020
Der Bürgermeister
gez. Lübberts
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 7 "Biogas Dörpel", 1. vereinfachte Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.01.2020 im Amtsblatt Nr. 2 des Landkreises Diepholz bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 17.01.2020 rechtsverbindlich geworden.

Eydelstedt, den 26.03.2020
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

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) 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. 7 "Biogas Dörpel", 1. vereinfachte Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Eydelstedt, den 12.12.2019
(SIEGEL)
Der Bürgermeister
gez. Lübberts
Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

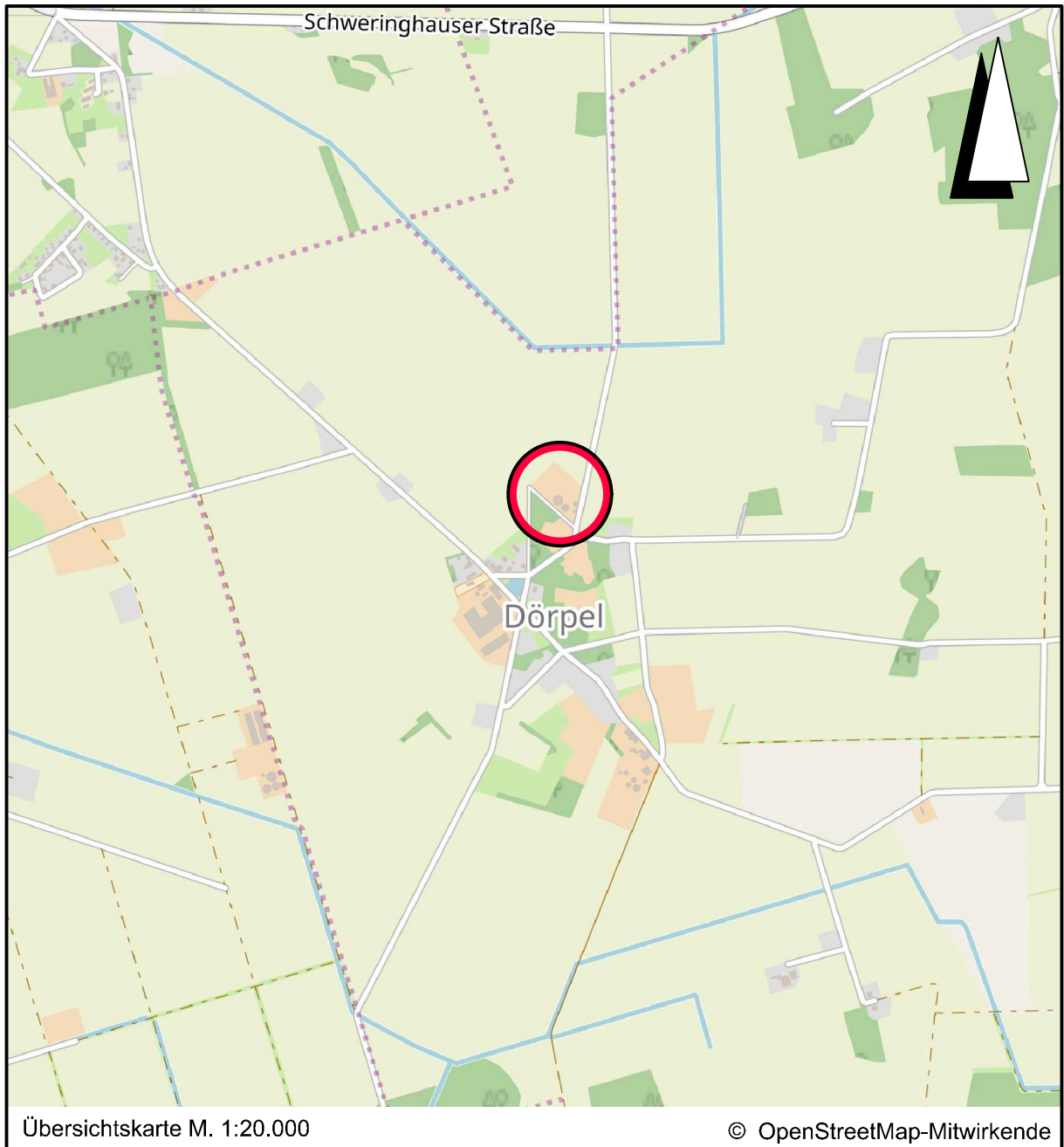
Eydelstedt, den 26.03.2020
Der Bürgermeister
gez. Lübberts
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Dörpel, 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.: 180710 Stand vom 24.08.2018). 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 26.03.2020
gez. Lambers
Dipl.-Ing. B. Lambers & F.-J. Ostendorf
Öffentlich best. Vermessungsingenieure
Tel: 05442/9862-0, Fax: 05442/986250
Email: info@lo-ing.de
Aldorfer Straße 1, 49406 Barnstorf



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88 <i>gez. ppa. Desmarowitz</i>	Datum	Zeichen
		bearbeitet	2019-12 Gr
		gezeichnet	2019-12 Bec
		geprüft	2019-12 Gr
		freigegeben	2019-12 Dw

\\s-Server\DH\GIS\Eydelstedt\BPlan-7-1\vereinfachte_218359\BPlan-7-1\gen_Abschrift.dwg(Abschrift)

GEMEINDE EYDELSTEDT BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "Biogas Dörpel", 1. vereinfachte Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13 BauGB

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1.000