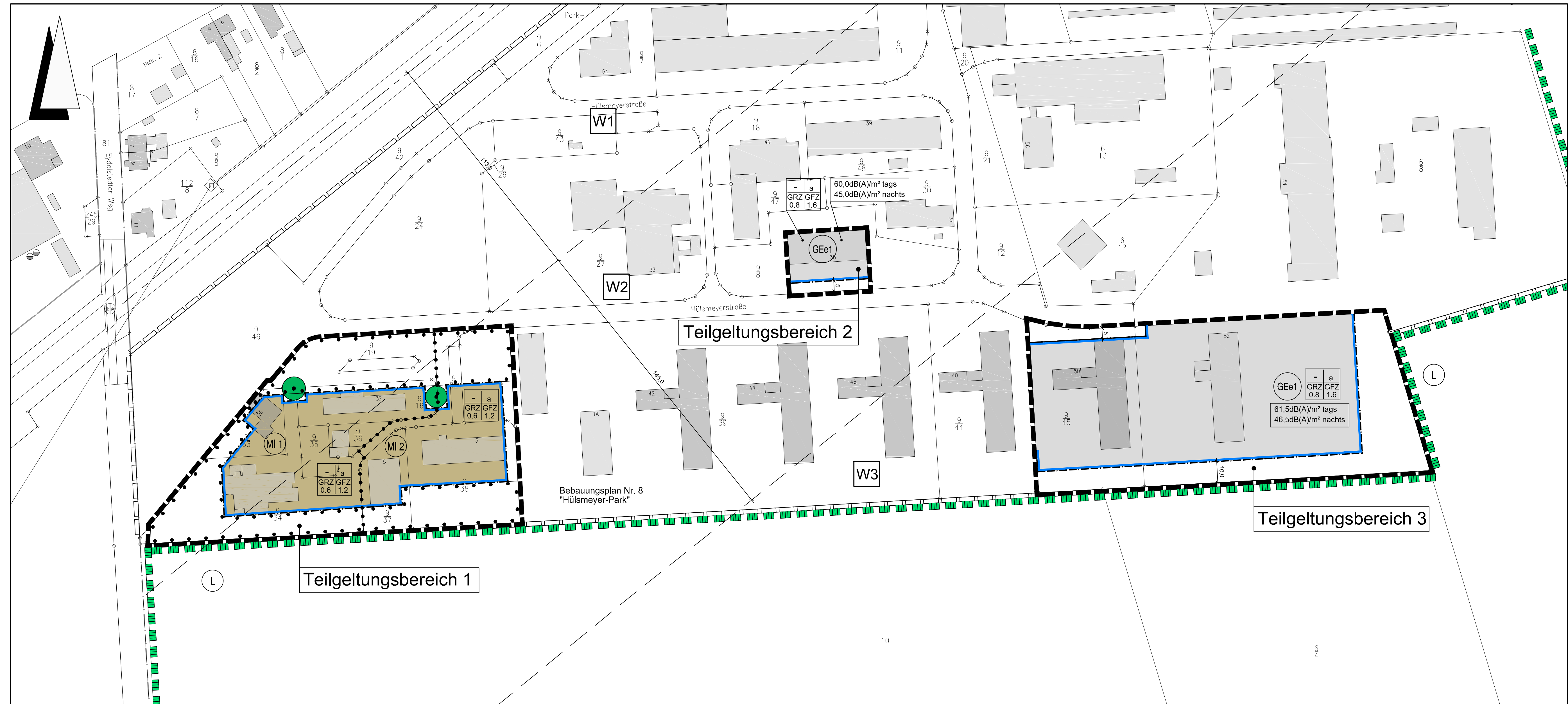


GEMEINDE EYDELSTEDT

BEBAUUNGSPLAN NR. 8

"Hülsmeier-Park", 2. Änderung



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58) und der Bauutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

I. Bestandsangaben

	Gemarkungsgrenze		20	Wohngebäude mit Hausnummern
	Flurgrenze			Öffentliche Gebäude
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal			Wirtschaftsgebäude, Garagen
	Höhenlinien mit Höhenangaben über HN			
	Flurstücksnummer			

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

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

	1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	überbaubarer Bereich Mischgebiet gem. § 6 Abs. 1 BauNVO i.V.m. den textlichen Festsetzungen nicht überbaubarer Bereich
	überbaubarer Bereich eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 1 BauNVO i.V.m. den textl. Festsetzungen nicht überbaubarer Bereich
	2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
	3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
a	abweichende Bauweise
	Baugrenze
	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 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
	zu erhaltende Einzelbäume
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)
	Landschaftsschutzgebiet
	15. Sonstige Planzeichen
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung 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)
	Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung
	Emissionskontingent L _{Ek} nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenterierung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag)
	Teilbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen: für Wohnung (betriebsbezogene Wohnungen)
	Abgrenzung der unterschiedlichen Teilbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Geltungsbereich des Ursprungsplans

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß §§ 9 Abs. 1 und 31 Abs. 1 BauGB

1.1 Flächenbezogener Schallleistungspegel gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe1) sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur Anlagen und Betriebe zulässig, die die in der Planzeichnung festgesetzten Immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel pro m² Grundstücksfläche nicht überschreiten (siehe auch 2.1).

1.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe1) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe1 sind Betriebe mit Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig (Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben).

Verkaufsflächen von Handwerksbetrieben für den Verkauf an Endverbraucher sind dann zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist (Produktionsverbundhandels).

1.3 Mischgebiete gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO

Im M1-Gebiet sind Wohngebäude gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.4 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO

Die Gebäude dürfen eine Höhe von 15 m nicht überschreiten.

Der Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante der fertigen Straßenoberfläche) mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstücksachse).

Ausnahmen für einzelne funktionsgebundene Anlagen eines Betriebes (z.B. Schornstein, Fahrstuhl, Kesselanlage, o.ä.) oder besondere bauliche Anlagen (z.B. Silos, o.ä.) können zugelassen werden, wenn diese durch betriebstechnische Erfordernisse begründbar sind und wenn ihr Flächenanteil nicht mehr als 20 % der überbaubaren Flächen ausmacht.

1.5 Abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Die Grenzabstände richten sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

1.6 Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

a) Die als „zu erhalten“ festgesetzten Bäume und Baumgruppen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Anpflanzung eines heimischen, standortgerechten Baumes am selben Standort zu ersetzen.

b) Bei Beseitigung des im Ursprungsplan zur Erhaltung festgesetzten Baumes im Teilgeltungsbereich 3 (Gemarkung Eydelstedt, Flur 1, Flurstück 9/45) sind auf dem entsprechenden Grundstück jeweils fünf standortgerechte, heimische Laubbäume (Stammumfang mindestens 14-16 cm in 1,00 m Höhe über Wurzelhaal) zu pflanzen.

1.7 Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

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

Wohnnutzung	Geschoss	Teilbereich		
		W1	W2	W3
Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	alle Fassaden	alle	keine Wohnungsnutzung zulässig	LPB VI

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (Fenster ohne Sichtverbindung zur nahegelegenen Straße). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

2.1 Flächenbezogene Schallleistungspegel (Hinweise zur praktischen Umsetzung)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{Ek} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingenterierung“ (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

Teilflächen gemäß Schalltechnischer Beurteilung	L _{Ek} tags (dB(A)/m ²)	L _{Ek} nachts (dB(A)/m ²)
13 GEe	60,0	45,0
14 GEe	61,5	46,5

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel „effektive Werte“ sind, der „wahre“ Schallleistungspegel kann um das Maß einer möglichen Minderung durch Gebäude oder sonstige technische Einrichtungen, sowie durch zeitliche Einschränkungen erhöht werden. Damit ist es möglich, bei einer Betriebsanpassung durch Gebäudeteilungen oder Wahl von entsprechenden Baustoffen auch stärker emittierende Betriebe zu verankern. Negativ kann und wird der „wahre“ Schallleistungspegel jedoch z. B. durch Ruhezeitenzuschläge gemäß TA-Lärm beeinflusst.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5:

1. Teilpegelberechnung: Je nach der jeweiligen Grundstücksgröße des einzelnen Vorhabens ergeben sich Teilpegel, die bei den Immissionsorten maximal erreicht werden dürfen. Die L_{Ek} beziehen sich jeweils auf die überbaubare Grundstücksfläche und sind in einer Höhe von 3,5 m über Gelände anzusetzen.

2. Beurteilungspegel des Vorhabens: Für das Vorhaben sind gemäß TA Lärm in der jeweils aktuellen Fassung durch Messung und / oder Berechnung die Beurteilungspegel an den relevanten Immissionsorten zu ermitteln.

Die Teilpegel aus 1. sind mit den Beurteilungspegeln aus 2. zu vergleichen. Die Beurteilungspegel des jeweiligen Vorhabens (aus 2.) dürfen die ermittelten Teilpegel (aus 1.) nicht überschreiten. So ist sichergestellt, dass die Gesamtheit aller Gewerbeflächen bzw. Betriebsflächen keine unzulässigen Immissionen verursacht.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

2.2 Überplanung des Bebauungsplans Nr. 8 „Hülsmeier-Park“

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Hülsmeier-Park“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 8 (Ursprungsplan) teilweise überplant. Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans für die überplanten Flächen unwirksam.

2.3 Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2.4 Immissionsschutz

a) Straßen: Von der Bundesstraße B 51 „Bremer Straße“ gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

b) Bahnstrecke: Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

c) Landwirtschaft: Das Plangebiet liegt in einem Bereich, dessen Umfeld durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Geruchs- und Geräuschemissionen, die sich aus einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung benachbarter Ackerflächen ergeben, sind als ortsüblich zu bewerten und hinzunehmen.

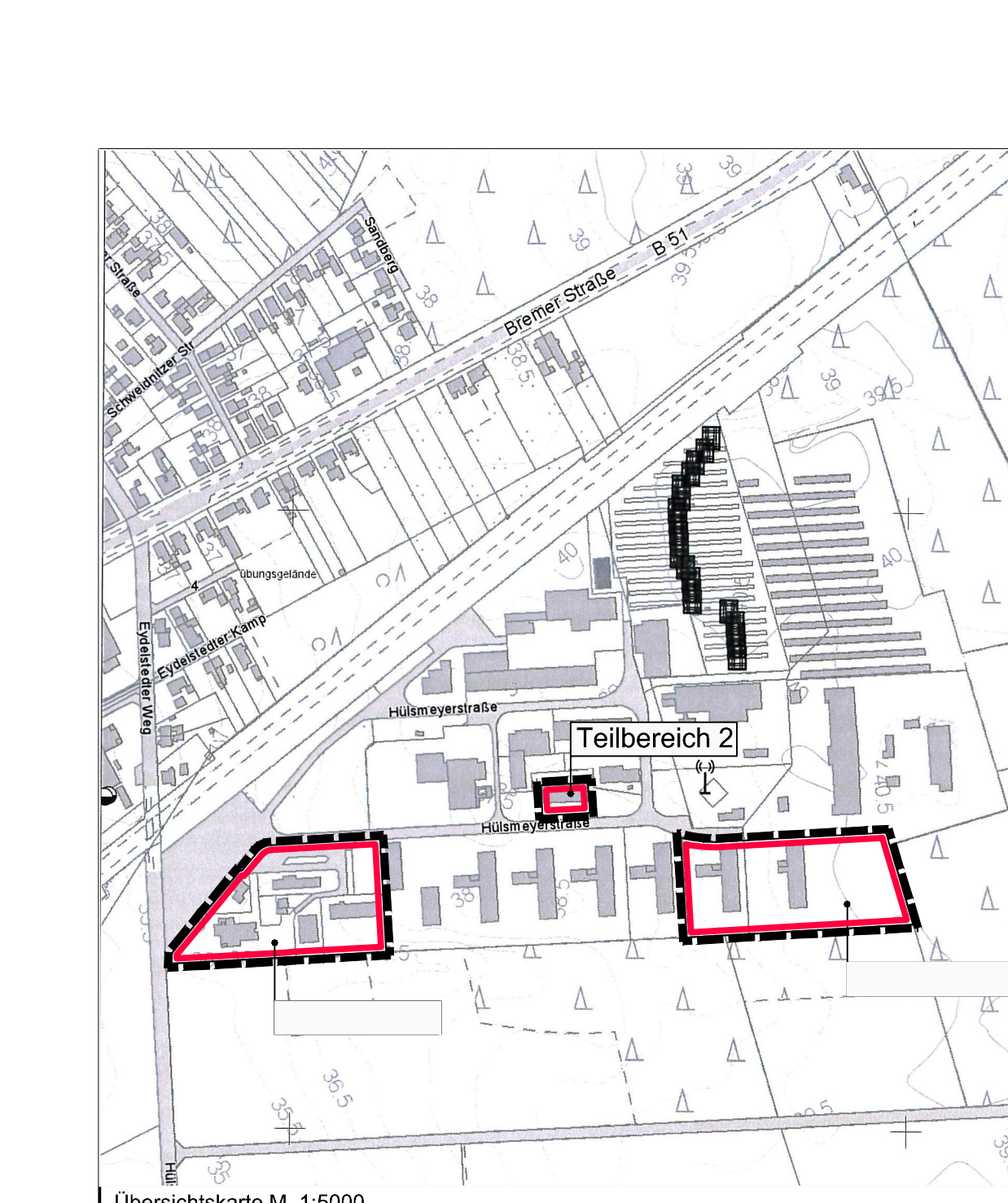
d) Landwirt: Zum Schutz vor unzulässigen Immissionen sind vom Bauherrn Schutzanlagen in dem Umfang herzustellen, dass die Einhaltung der in den jeweils geltenden Bestimmungen vorgesehenen Grenzwerte sichergestellt ist.

e) Landwirt: Das Plangebiet liegt in einem Bereich, dessen Umfeld durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Geruchs- und Geräuschemissionen, die sich aus einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung benachbarter Ackerflächen ergeben, sind als ortsüblich zu bewerten und hinzunehmen.

2.5 Artenschutz

Bei Beeinträchtigung potenzieller Brutplätze oder Fledermausquartiere ist die artenschutzrechtliche Verträglichkeit gemäß den Anforderungen des speziellen Immissionsschutzes § 44 Abs. 5 BNatSchG nachzuweisen.

So ist der vorhandene Baum auf dem Flurstück 9/45 vor seiner Entfernung auf mögliche Brutstandorte und Fledermausvorkommen zu kontrollieren, um sicherzustellen, dass eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ausgeschlossen werden kann.



Übersichtskarte M. 1:5000

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	IPW	Datum	Zeichen
gezeichnet	2015-11	RI	
geprüft	2015-11	Hd	
freigegeben	2016-05	RI	
	2016-05	Dw	

Plan-Nummer: H:\EYDELSTEDT\215366\PLAENE\bp_3pton-8-zoen-03_UR-Abstricht.dwg(Abschrift)

GEMEINDE EYDELSTEDT

BEBAUUNGSPLAN NR. 8

"Hülsmeier-Park", 2. Änderung

Verfahren gem. § 13a BauGB

ABSCHRIFT	Maßstab 1 : 1000	Unterlage : 1
-----------	------------------	---------------

Blatt Nr. : 1(1)

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) 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. 8 "Hülsmeier-Park", 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Eydelstedt, den 26.05.2016 (SIEGEL)

Der Bürgermeister
gez. Lübbers
Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Eydelstedt hat in seiner Sitzung am 02.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.01.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Eydelstedt, den 26.05.2016

Der Bürgermeister
gez. Lübbers
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenchaftskarte:
Maßstab: 1:1000

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nicht eigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der u.g. Behörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenchaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze voll- ständig nach (Stand vom 26.10.2015). 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.

Barnsdorf, den 27.05.2016

Dipl.-Ing. B. Lambers & F.-J. Ostendorf
Öffentlich best. Vermessungsingenieure (SIEGEL)

gez. Lambers
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02.12.2015 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 08.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 18.01.2016 bis 18.02.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

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

Eydelstedt, den 26.05.2016

Der Bürgermeister
gez. Lübbers
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 18.05.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Eydelstedt, den 26.05.2016

Der Bürgermeister
gez. Lübbers
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 8 "Hülsmeier-Park", 2. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.06.2016 im Amtsblatt Nr. 10/2016 des Landkreises Diepholz ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 01.06.2016 rechtsverbindlich geworden.

Eydelstedt, den 14.07.2016

Der Bürgermeister
gez. Lübbers
Gemeindedirektor

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften 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 unbeschädigt.

Eydelstedt, den

Der Bürgermeister
.....
Gemeindedirektor