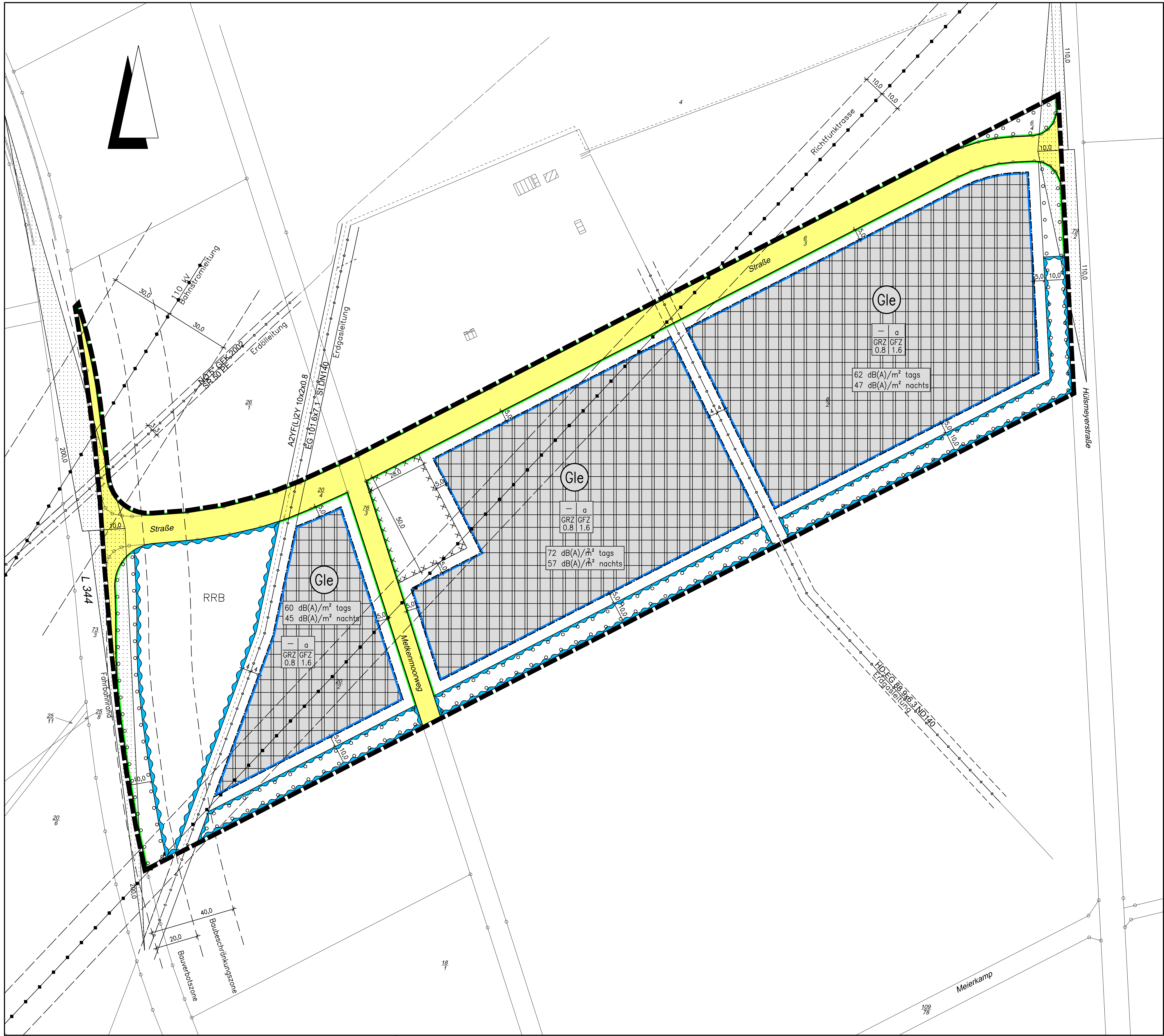


GEMEINDE EYDELSTEDT

BEBAUUNGSPLAN NR. 9

„METKENMOORWEG“



Planzeichenerklärung	
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGB. I. S. 58) und der Bauzeichnungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das S. 22. April 1993 (BGB. I. S. 466).	
I. Bestandsangaben	
----- Gemarkungsgrenze	Wohngebäude mit Hausnummern
----- Flurgrenze	-----
----- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß	-----
55 Höhenlinien mit Höhenangaben über HN	-----
----- Flurstücknummer	-----
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 eingeschriebenes Industriegebiet gem. § 9 BauNVO i.V.m. § 3 der 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; es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Seitenlänge über 50,0 m zulässig sind. Es gelten die Grenzabstandsregelungen der NBauO.	
6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
Straßenverkehrsfläche	
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)	
8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)	
Erdgasleitung/Erddübelleitung mit Schutzstreifen	
110kV Bahnstromleitung/Richtfunktrasse mit Schutzstreifen	
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)	
Umgranzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
RRB Regenrückhaltebecken	
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)	
Umgranzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	
15. Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)	
Auffüllungsbereich (Bauschutt, Straßenaufbruch, Betonreste, Holzstüben, Erdaschub) (Anlagen zur Oberflächenwasserführung sind zulässig)	
Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung	
Emissionskontingent L _{eq} nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" (Dezember 2006, BauV-Verlag)	
Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)	
Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Gebäudehöhen

Die Gebäude dürfen eine Höhe von 15 m nicht überschreiten.

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

Ausnahmen für einzelne funktionsgebundene Anlagen eines Betriebes (z.B. Schornstein, Fahrstuhl, Klimaanlage, 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. Im Schutzstreifenbereich der Richtfunklinie darf die maximale Höhe der baulichen Anlagen 25 m über dem anstehenden Gelände nicht überschreiten.

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

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind den jeweiligen Gewerbegrundstücken zugeordnet. Die Herstellung und dauerhafte Pflege dieser Flächen ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern durchzuführen.

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 die 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 Umweltbericht)

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

Im Plangebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691: 2006-12 "Geräuschkontingentierung" (Dezember 2006, BauV-Verlag) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

Dabei erfolgte die Berechnung der Immissionspegel mit den o.g. Emissionspegeln der Teilflächen nach der DIN 9613-2 (Akustik; Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung; 1996) und berücksichtigt:

Luftabsorption: ISO 9613 – alternatives Verfahren nach Kapitel 7.3.2

Begrenzung des Beugungsverlusts: einfach/mehrfach 20 dB /25 dB

Umgebung: Luftdruck 1013,25 mbar

relative Feuchte 70 % Temperatur 10 °C

Meteorologische Korrektur CO(6-22h)[dB]=0,0; CO(22-6h)[dB]=0,0; C1=3 C2=20

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angegebenen Lärmemissionskontingente "effektive Werte" sind, der "wahre" Schall-Leistungspegel 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 Betriebsplanung durch Gebäudeteilungen oder -wahlen von entsprechenden Baustoffen auch stärker emittierende Betriebe zu veranlassen. Negativ kann und wird der "wahre" Schall-Leistungspegel jedoch z. B. durch Ruhezeitenbeschränkungen gem. TA-Lärm beeinflusst.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 unter Einbeziehung der Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung gem. DIN 9613-2:

1.) Teilgebäudeberechnung: Je nach der jeweiligen Grundstücksgröße des einzelnen Vorhabens ergeben sich Teilgebäude, die bei den Immissionsrichtwerten maximal erreicht werden dürfen. Die L_{eq} beziehen sich jeweils auf die gewerblich nutzbare Grundstücksfläche und sind in einer Höhe von 3,5 m über Gelände anzusetzen.

2.) Beurteilungspegel des Vorhabens: Für das Vorhaben sind gem. 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 verursachen.

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 (Relativanzergrenze).

§ 4 Wasserwirtschaftliche Maßnahmen

Die Entwässerung der privaten Baugrundstücke erfolgt oberflächlich in zwei Richtungen:

– in südliche Richtung zu einer Sickermaße und einer Sickermaße

– in nördliche Richtung zum Straßenseitigen Graben an der Verbindungsstraße.

Die Auffüllung der Entwässerungsflächen auf dem jeweiligen Grundstück erfolgt nach dem in der Wasserwirtschaftlichen Vorplanung zu diesem Bebauungsplan beschriebenen Prinzip.

Eine Vorklärung des Niederschlagswassers (Hofentwässerung) vor der Einleitung in ein Gewässer bzw. in den Straßenseitigen Graben erfolgt auf dem jeweiligen Grundstück.

Darüber kann z.B. ein Abscheider eingebaut werden, in dem die Leichtflüssigkeiten und Schwimmstoffen zurückgehalten und bei Bedarf entsorgt werden. Der Abscheider muss nach DIN 1999 bemessen, eingebaut und betrieben werden. Die Anlage eines Abscheiders in dem in der Planzeichnung dargestellten Auffüllungsbereich ist zulässig.

Die im Straßenseitigen Graben gesammelten Mehrabflüsse aus den öffentlichen Straßenflächen und teilweise aus den privaten Baugrundstücken werden in westliche Richtung zu einem an der L 344 geplanten RRB abgeleitet und dort zurückgehalten.

HINWEISE

1.) Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bundesbahnstrecke Osnabrück- Bremen als mögliche Lärmquelle tangiert. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baubestrittger keine der Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

2.) Bei Errichtung von Werbeanlagen innerhalb der Baubeschränkungszone an der L 344 muss eine Beteiligung des Straßenbausträgers erfolgen.

3.) Unter Hinweis auf § 15 NBauO sind die neuen bzw. vorhandenen Baugrundstücke entlang der L 344 lückenlos einzufrieden. Dieses kann durch die Pflanzstreifen und durch zusätzliche Einfriedungen, die in diesen zu integrieren sind, erfolgen.

4.) Für die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Versorgungsleitungen (Gas, Erdöl) sind die Schutzstreifen (je 4 m beiderseits) von jeglicher Bebauung, Bäumen und tief wurzelnden Pflanzenwuchs freizuhalten. Bei den weiterführenden Planungen (Erschließung, Bauvorhaben) ist zu beachten, dass die Trossen auch nicht mit Wegen oder Lager-, Park- und Stellflächen (z. B. für LKWs) überlappt werden. Ggf. sind Sicherungsmaßnahmen für die Gasleitungen zu treffen. Die Trossen müssen zu Kontrollzwecken und für Reparaturen jederzeit zugänglich sein. Sämtliche Bau- und Pflanzungsmaßnahmen in den Leitungsbereichen, sind vor Beginn mit der Winterhall Holding AG abzustimmen.

5.) Aus dem Plangebiet und dem näheren Umfeld sind archäologische Bodenfunde bekannt. Die genaue Ausdehnung der Fundstellen ist unbekannt und kann unter Umständen bis in das Plangebiet hineinreichen.

Im Verlauf der geplanten Baumaßnahmen ist folglich das Auftreten archäologischer Bodenfunde wahrscheinlich.

Aufgrund dessen werden zukünftige Erdarbeiten in dem Plangebiet einer denkmalrechtlichrechtlichen 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:

1. 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.

2. Der geplante Beginn der Erdarbeiten ist mindestens sechs Wochen vorher schriftlich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und beim Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie, Schornhorststraße 1, 30715 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.

3. Der Oberbodenabtrag hat mit einem hydraulischen Bagger mit zahnlosem, schwachklarem Grabenöffel nach Vorgaben der Archäologischen Denkmalpflege zu erfolgen.

4. Für die Sicherung und Dokumentation unerwartet auftretender archäologischer Bodenfunde ist der archäologische Denkmalpflege jeweils ein Zeitraum von bis zu drei Wochen einzuräumen.

5. Ungeachtet der vorstehenden Nebenbestimmungen gelten für die 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.

6.) Über den Plangebiet verläuft in 35 m Höhe (über Grund) eine Richtfunklinie. Um diese Linie nicht zu beeinträchtigen, muss ein Sicherheitsabstand von 10 m (beidseitig und unterhalb der Linie) eingehalten werden.

Bei der Aufstellung von Baukränen in der Umgebung des Sicherheitsabstands muss sich der ausführende Bauunternehmer mit der Ericsson Transmission Germany GmbH in Verbindung setzen, um den Aufstellungsort derselben abzusprechen.

7.) Neben dem in der Planzeichnung dargestellten Auffüllungsbereich mit Bauschutt, Straßenaufbruch, Betonreste, Holzstüben und Erdaschub können auch im restlichen Plangebiet teilweise weitere Auffüllungen vorkommen. Auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung wird verwiesen.

Hier hat der Vorhabenträger/ Grundstückseigentümer bei entsprechenden Verdachtsmomenten eigene Recherchen bzw. Untersuchungen zu veranlassen.

Sollten sich 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.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 57 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Eydelstedt diesen Bebauungsplan Nr. 9 "Metkenmoorweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nachstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nachstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Eydelstedt, den (Siegel) Der Bürgermeister
Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.06.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.06.2008 ortsüblich bekanntgemacht.

Eydelstedt, den Der Bürgermeister
Gemeindedirektor

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Liegenschaftskarte: Eydelstedt; Flur 2
Maßstab: 1:1000

Die dieser Planunterlagen 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 nichtgeneigte oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der u.g. Behörde zulässig.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.05.2008). 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
Dipl.-Ing. B. Lambers & F.-J. Ostendorf
Örtlich best. Vermessungsingenieure

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Öffentlichkeit ist am 10.07.2008 frühzeitig und öffentlich über die Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.06.2008 über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Eydelstedt, den Der Bürgermeister
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.07.2008 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.07.2008 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 04.08.2008 bis 04.09.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

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

Eydelstedt, den Der Bürgermeister
Gemeindedirektor

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.11.2008 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 04.12.2008 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat/haben vom 12.12.2008 bis 12.01.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Rehden, den Der Bürgermeister
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.04.2009 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Eydelstedt, den Der Bürgermeister
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 "Metkenmoorweg" ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Eydelstedt, den Der Bürgermeister
Gemeindedirektor

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. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeschädigt.

Eydelstedt, den Der Bürgermeister
Gemeindedirektor

Eydelstedt, den Der Bürgermeister
Gemeindedirektor

Eydelstedt, den Der Bürgermeister
Gemeindedirektor

Eydelstedt, den Der Bürgermeister
Gemeindedirektor

Eydelstedt, den Der Bürgermeister
Gemeindedirektor

Eydelstedt, den Der Bürgermeister
Gemeindedirektor

Eydelstedt, den Der Bürgermeister
Gemeindedirektor

Eydelstedt, den Der Bürgermeister
Gemeindedirektor

Eydelstedt, den Der Bürgermeister
Gemeindedirektor

Eydelstedt, den Der Bürgermeister
Gemeindedirektor

Eydelstedt, den Der Bürgermeister
Gemeindedirektor

Eydelstedt, den Der Bürgermeister
Gemeindedirektor

Eydelstedt, den Der Bürgermeister
Gemeindedirektor

Eydelstedt, den Der Bürgermeister
Gemeindedirektor

Eydelstedt, den Der Bürgermeister
Gemeindedirektor

Eydelstedt, den Der Bürgermeister
Gemeindedirektor

Eydelstedt, den Der Bürgermeister
Gemeindedirektor

Eydelstedt, den Der Bürgermeister
Gemeindedirektor

Eydelstedt, den Der Bürgermeister
Gemeindedirektor

Eydelstedt, den Der Bürgermeister
Gemeindedirektor

Eydelstedt, den Der Bürgermeister
Gemeindedirektor

Eydelstedt, den Der Bürgermeister
Gemeindedirektor

Eydelstedt, den Der Bürgermeister
Gemeindedirektor