

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Eystrup diesen Bebauungsplan Nr. 48 „Wohngebiet Vehrenkamp Süd-Ost“ und teilweise Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 28 „Vehrenkamp“ und Nr. 44 „Vehrenkamp-Mitte“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Hoya, den 19.10.2018  
 gez. Jost Egen Bürgermeister  
 gez. D. Meyer Gemeindedirektor

# Verfahrensvermerke

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Gemeinde Eystrup - Gemarkung Eystrup – Flur 23  
 Maßstab 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2017 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.06.2017).

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (§9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12.12.2002 Nds. GVBl. Nr. 1/2003, Seite 5).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Nienburg, den 16.10.2018

L.S. gez. Spindler  
 (öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Eschenweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 15.10.2018  
 gez. Th. Aufleger  
 (Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Eystrup hat in seiner Sitzung am 20.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Hoya, den 19.10.2018  
 gez. D. Meyer  
 Gemeindedirektor

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Eystrup hat in seiner Sitzung am 17.10.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 48 mit der Begründung haben vom 17.11.2017 bis 18.12.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hoya, den 19.10.2018  
 gez. D. Meyer  
 Gemeindedirektor

## Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Eystrup hat in seiner Sitzung am 17.04.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben vom 30.04.2018 bis 30.05.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hoya, den 19.10.2018  
 gez. D. Meyer  
 Gemeindedirektor

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Eystrup hat den Bebauungsplan Nr. 48 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.09.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hoya, den 19.10.2018  
 gez. D. Meyer  
 Gemeindedirektor

## Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 48 der Gemeinde Eystrup wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Eystrup im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Hoya, den 19.10.2018  
 gez. D. Meyer  
 Gemeindedirektor

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Eystrup ist gemäß § 10 (3) BauGB am 22.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 48 ist damit am 22.01.2019 in Kraft getreten.

Hoya, den 23.01.2018  
 gez. D. Meyer  
 Gemeindedirektor

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 48 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 48 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Hoya, den .....  
 Gemeindedirektor

## Beglaubigungsvermerk

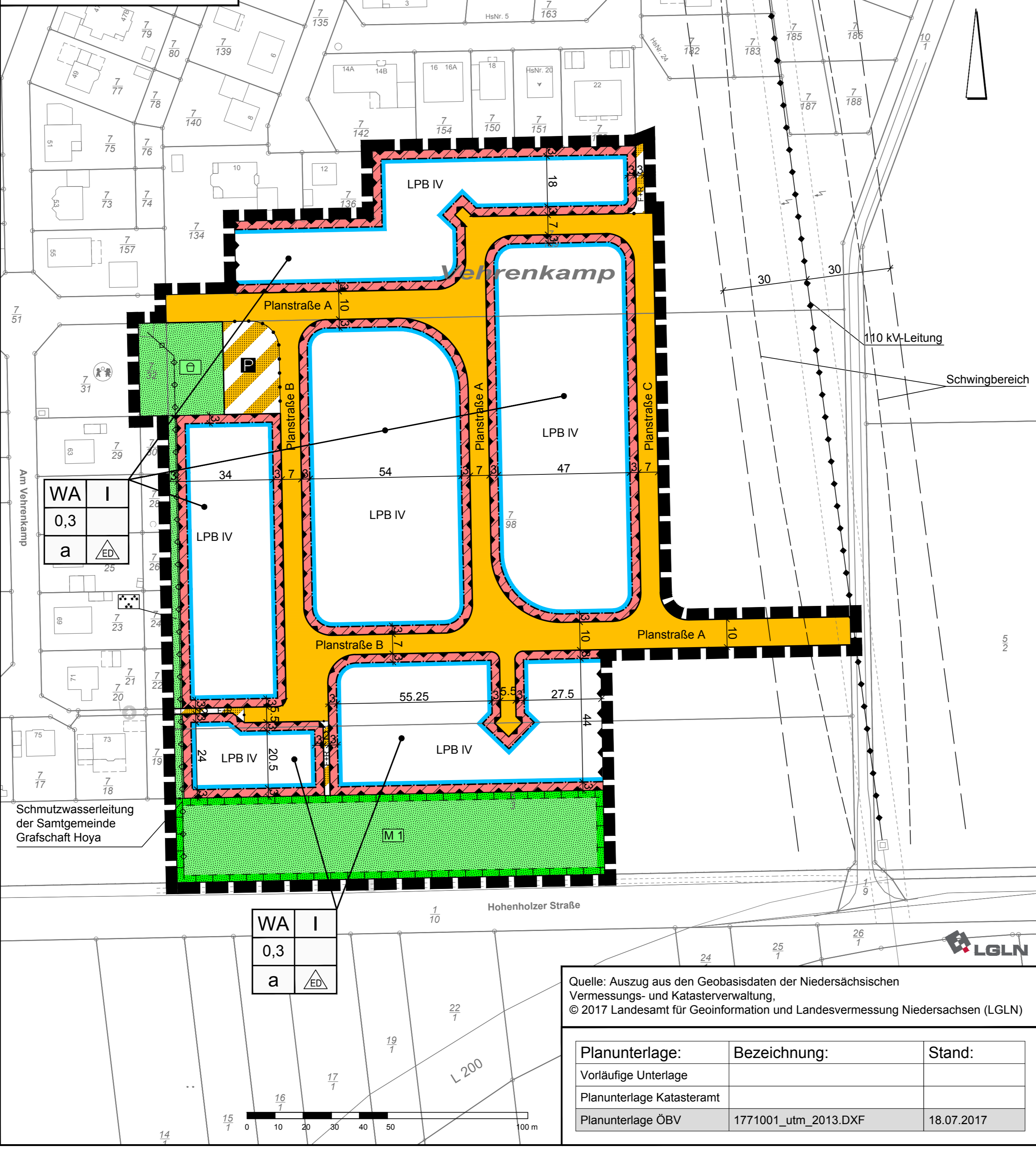
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Hoya, den .....  
 Gemeindedirektor

## Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2018 (Nds. GVBl. S. 113)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

## Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	1771001_utm_2013.DXF	18.07.2017

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  
 Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**  
 0,3 Grundflächenzahl  
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 a Abweichende Bauweise  
 Baugrenze  
 überbaubare Fläche  
 nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**  
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
 Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche  
 F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**  
 oberirdische Leitung  
 unterirdische Leitung

## 9. Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Spielplatz
- Zweckbestimmung: Parkanlage

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

## 15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- LPB IV Lärmpegelbereich
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
  - Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den **Allgemeinen Wohngebieten WA** folgende, ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
    - Gartenbaubetriebe,
    - Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung/Anzahl der Wohneinheiten/nicht überbaubare Flächen**
  - In den allgemeinen Wohngebieten WA sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Baugrundstück eine Wohneinheit und bei Doppelhäusern (je Haushälfte) je angefangene 400 qm eine Wohneinheit zulässig.
  - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in den allgemeinen Wohngebieten WA zwischen der Baugrenze und den im Bebauungsplan festgesetzten angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Nicht überdachte Begriffe Einstellplätze z.B. aus Rasengittersteinen können ausnahmsweise zugelassen werden.
- Mindestgrundstücksgröße**
  - In allen Allgemeinen Wohngebieten WA wird gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB eine Mindestgrundstücksgröße von 600 qm für Einzelhäuser bzw. 300 qm je Doppelhaushälfte je Baugrundstück festgesetzt.
- Grundstückszufahren**
  - Zur Erschließung der Baugrundstücke ist je Einzelhausgrundstück oder je Doppelhaushälfte insgesamt nur eine Grundstückszufahrt mit einer maximalen Breite von 4,0 m zulässig.
- Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109**
  - Im gesamten Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 in dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereichen IV der DIN 4109 folgende erforderliche resultierende Schalldämm-Maße erf. R<sub>w, res</sub> einzuhalten:
 

Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. R <sub>w, res</sub> = 40 dB
Büro Räume:	erf. R <sub>w, res</sub> = 35 dB

An den der maßgebenden Schallquelle vollständig abgewandten Fassadenseiten darf das o. g. Schalldämm-Maß um 5 dB vermindert werden.
  - Schallschutz von Schlafräumen  
 In den Lärmpegelbereichen IV sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schalldämmende ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzuziehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die kontinuierliche Belüftung über die der maßgebenden Schallquelle vollständig abgewandten Fassadenseite zu gewährleisten.

## 6. Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Das innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken vollständig zu versickern. Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig. Die Versickerung muss flächenhaft und über den belebten Oberboden erfolgen. Die Versickerungsflächen sind zu begrünen. Die Begrünung ist zu erhalten.

Die stellenweise geringe Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist zu beachten. Ggf. sind die Versickerungsanlagen an tiefer liegende wasserdurchlässige Schichten anzuschließen.

## 7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**Maßnahmenfläche M 1**  
 Innerhalb der mit M 1 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zur Aufwertung von Boden, Natur und Landschaft eine flächenhafte Gehölzanpflanzung aus standortgemäßen Laubgehölzen zu entwickeln.

Hierfür ist die Fläche vollflächig mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern der unten aufgeführten Gehölzliste in den angegebenen Pflanzqualitäten zu bepflanzen. Der Pflanzabstand soll 1,5 m nicht überschreiten, der Baumanteil an der Gesamtgehölzanzahl soll 10 % nicht unterschreiten. Die Anpflanzung ist spätestens in der auf den Baubeginn der Erschließungseinrichtungen im Plangebiet folgenden Pflanzperiode vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Für abgängige Gehölze sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.  
 (Das mit der Maßnahmen zu erzielende Aufwertungspotenzial in Höhe von 3.652,8 Werteeinheiten nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell (2016) steht der Gemeinde Eystrup zur Kompensation plangebietsexterner Eingriffe zur Verfügung.)

## Gehölzliste:

- Bäume (Pflanzqualität Heister, 2 x verpflanzt, mindestens 150 cm hoch):
- |                    |             |
|--------------------|-------------|
| Acer campestre     | Feldahorn   |
| Carpinus betulus   | Hainbuche   |
| Fagus sylvatica    | Rotbuche    |
| Fraxinus excelsior | Esche       |
| Quercus robur      | Stieleiche  |
| Sorbus aucuparia   | Eberesche   |
| Tilia cordata      | Winterlinde |
- Sträucher (Pflanzqualität Strauchware, 2 x verpflanzt, mindestens 60 cm hoch):
- |                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Corylus avellana   | Haselnuß            |
| Cornus sanguinea   | Hartriegel          |
| Crataegus monogyna | Weißdorn            |
| Euonymus europaea  | Pfaffenhücheln      |
| Prunus spinosa     | Schlehe             |
| Rhamnus frangula   | Faulbaum            |
| Salix caprea       | Salweide            |
| Sambucus nigra     | Schwarzer Holunder  |
| Viburnum opulus    | Gemeiner Schneeball |

# Hinweise

- Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde:** Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Stingergeräte oder Schläcken sowie Holzkohleensammlungen, Bodenverfärbungen oder SteinKonzentrationen sind gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9556-15 oder Email: Bert-hold@SchaumburgerLandschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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
- Leitungen:** Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Altablagerungen:** Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Kampfmittel:** Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungszentrum direkt
- Besonderer Artenschutz:** Die einschlägigen artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die vorsorgliche Prüfung der Artenschutz-Verträglichkeit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entbindet nicht von der Beachtung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen auf Umsetzungsebene.
- Verwendete DIN-Normen und Regelwerke:** Die zugrunde liegenden DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Gemeinde während der üblichen Öffnungszeiten aus.
- AußerKrafttreten:** Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes Nr. 48 treten im Überschneidungsbereich die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 28 und 44 außer Kraft.

# Nachrichtliche Übernahme

## HOCHSPANNUNGSLEITUNG (110 KV) §9 Abs.6BauGB

Im Osten wird das Plangebiet von der 110-KV-Hochspannungsleitung der Bahnstromleitung 0527 Wunstorf – Rotenburg tangiert. Die Breite des Leitungsschutzbereiches beträgt 50,00 m, d.h. jeweils maximal 30,00 m von der Leitungsschne (Verbindungsstellen der Masttritten) nach beiden Seiten. Sämtliche Maßnahmen (z.B. Baumaßnahmen, Anpflanzungen, Bauarbeiten etc.) sind mit dem Leitungsträger, der DB Energie, deutsche Bahngruppe, Regionalgruppe West, Eisenbahnlingweg 130, 31275 Lehrte, abzustimmen.

Folgende Punkte sind daher unbedingt zu beachten:

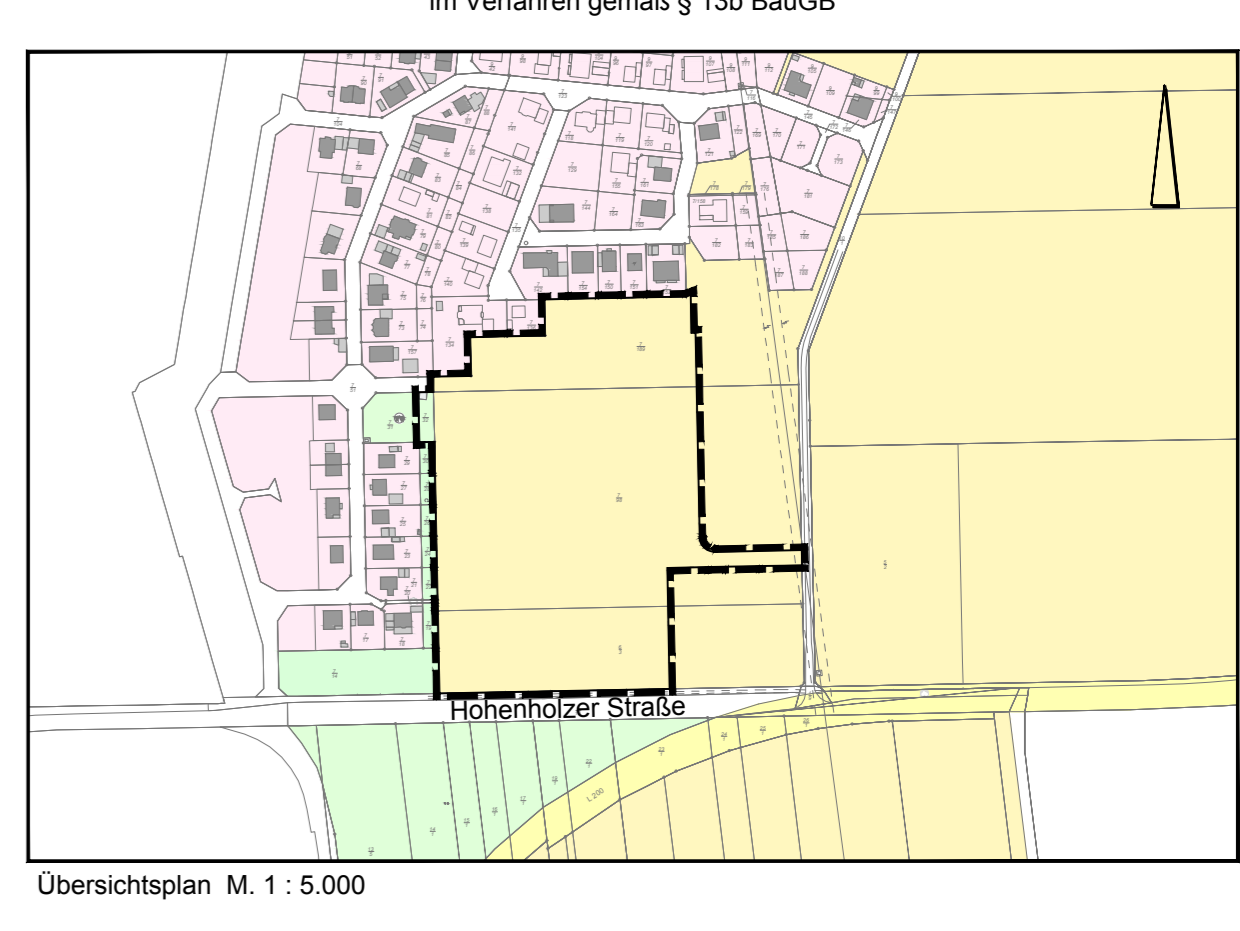
- Die Leitung und insbesondere die Maststandorte müssen für Wartungs- und Beschichtungsarbeiten durch Mitarbeiter der DB bzw. durch von der DB beauftragte Fremdfirmen jederzeit, ggfs. auch mit Fahrzeugen, erreichbar sein.
- Bei einer Änderung der Flurstücke (Teilungen, Zusammenlegungen o.Ä.) sind alle Rechte des alten Bestandes auf den neuem Bestand zu übernehmen. Dies trifft für alle Flurstücke zu, die im Schutzstreifenbereich der 110-KV-Bahnstromleitung liegen.
- Die Bahnstromleitung verläuft über freiem Gelände und für Bebauungen über einen Schutzstreifenbereich von bis zu 18m beiderseits der Trassenachse (die genaue Breite ist abhängig von der jeweiligen Mastentfernung zueinander), für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern usw. und in Waldgebieten gilt ein Schutzstreifen von 30m rechts und links der Trassenachse.
- Bei der Neuanlage von Straßen, Sportplätzen usw. sind die Mäste evtl. auf eine erhöhte Sicherheit umzurüsten, die Kosten dafür hat der Veranlasser zu tragen.
- Wird bei einer Neuanlage bzw. Nutzungsänderung von Verkehrsstraßen die laut VDE geforderte Mindesthöhe von 7m am Kreuzungspunkt der Straße mit der Hochspannungsleitung nicht erreicht, ist diese durch bauliche Veränderungen (z.B. Aufstocken der Mäste), herzustellen. Die Kosten für diese Maßnahme hat der Veranlasser zu tragen. Gleiches gilt für die Errichtung von Sportanlagen o.a..
- An den Maststandorten in unmittelbarer Nähe von Straßen muss ein Anfahrtschutz errichtet werden.
- Bei Grabungen im Schutzstreifen ist ein Abstand von 10m zu den Mastfundamenten einzuhalten.
- Der Schutzstreifenbereich der Bahnstromleitung unterliegt aus Sicherheitsgründen u.a. einer Aufwuchsbeschränkung. Dies bedeutet, dass auch künftig Bäume und Sträucher gestutzt bzw. gefällt werden müssen, um jederzeit einen sicheren Energietransport zu gewährleisten. Bei einer Neuanpflanzung sowie bei der Ausweisung von Landschafts- und Naturschutzgebieten ist dies zu berücksichtigen.
- Für Bebauungen verfügt die Bahnstromleitung über einen Schutzstreifenbereich. Es sind nur Bauwerke zulässig, bei denen die Schutz-Mindestabstände zu den bei bestem Durchgang ruhenden und/oder ausschwingenden Leiterteile eingehalten werden. Für die Genehmigung von Bauten im Schutzstreifenbereich sind uns in jedem Fall Pläne einzureichen, aus denen die genaue Lage, Höhe und die Art der Bedachung des Bauobjektes zu ersehen sind.
- Das Lagern von Baustoffen aus dem Straßenbau (Beton, Asphalt, Erde usw.) ist innerhalb des Schutzstreifens nur möglich, wenn dabei die laut VDE 0210 geforderten Sicherheitsabstände von mindestens 5m „Oberkante Materialhaufen zu den stromführenden Leiterteilen“ nicht unterschritten werden.
- Bei einem Einsatz von Baumaschinen im Schutzstreifen gibt es Einschränkungen. Es ist stets ein Sicherheitsabstand von 3m einzuhalten.

Im Hinblick auf die durchzuführenden Bauarbeiten wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass jede Annäherung an die stromführenden Teile der 110-KV-Bahnstromleitung, insbesondere mit Baukränen, Mobilkränen, Gerüststangen usw. mit Lebensgefahr verbunden ist. Die DB Energie übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die mit den noch auszuführenden Bauarbeiten in Zusammenhang stehen.

In der Nähe von stromführenden Hochspannungsleitungen ist mit elektromagnetischen Beeinträchtigungen zu rechnen. Die DB Energie erstattet weder Entschädigungen noch die Kosten für evtl. erforderliche Abschirmungen. Die DB Energie haftet nicht für Schäden an Objekten, die infolge von Witterungseinflüssen (z.B. von den Stromseilen herabfallendes Eis) auftreten.

# Gemeinde Eystrup Samtgemeinde Grafschaft Hoya

## Bebauungsplan Nr. 48 „Wohngebiet Vehrenkamp Süd-Ost“ und teilweise Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 28 „Vehrenkamp“ und Nr. 44 „Vehrenkamp-Mitte“



Übersichtsplan M.1 : 5.000  
 September 2018  
 M.1 : 1.000