

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeicherverordnung v. 1990)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

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

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

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauNVO)

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (RRB-Regenwasserhaltebecken)

Erhöhter Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (RRB-Regenwasserhaltebecken)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Höhenfestpunkt (32,49 m ü NN)

Bauverbotszone

Nachrichtliche Hinweise

Bodendenkmale

Im Gebiet des Bebauungsplanes werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmal gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzes).

Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf es einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist.

Militärische Altstätten

Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung zur militärischen Altstättenerkennung durchgeführt. Im Ergebnis zeigt sich hierbei, dass für das Plangebiet keine Kampfmittelbelastung vermutet wird.

Besonderer Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten: 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Ergänzende Hinweise

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und / oder streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind Rodungs- und Fällarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden.

Vor Beginn von Rodungs- und Fällarbeiten in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar sind Gehölze auf Baumhöhlen und ggf. dann überwinterten Arten sowie auf dauerhafte Nistplätze zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmepflicht nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung
2. Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen
3. Abweichende Bauweise
4. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist.

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Nachrichtliche Übernahmen

Bauverbots- und Baubeschränkungszonen entlang der A1

- 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Satz 1 Nummer 1 gilt nicht für technische Einrichtungen, die für das Erbringen von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten erforderlich sind.

Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, an Bundesfernstraßen, soweit dem Bund die Verwaltung einer Bundesfernstraße zusteht, der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn

- 1. bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Zustimmungspflicht nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

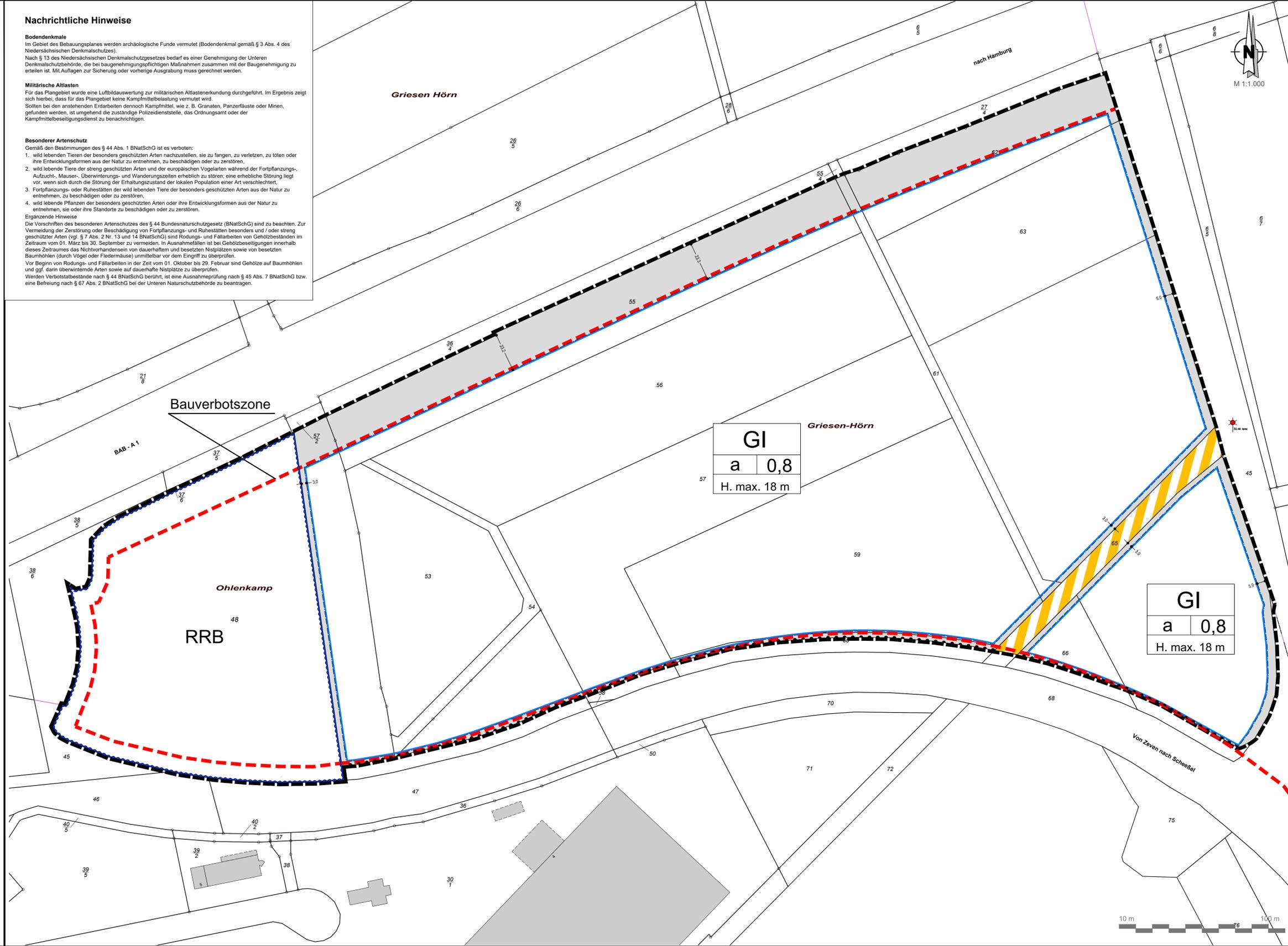
Bauverbots- und Baubeschränkungszonen entlang der L131

- 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußersten Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt (§ 24 Abs. 1 Nr. 1 NSRG). Im Übrigen ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn

- 1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- oder Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen.

Die Zustimmungspflicht nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.



GI
a 0,8
H. max. 18 m

GI
a 0,8
H. max. 18 m

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

18

Gemeinde Eldorf

"Gewerbe- und Logistikpark Eldorf, Teil II"

- Abschrift -



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie des § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKOmVG) hat der Rat der Gemeinde Eldorf diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 "Gewerbe- und Logistikpark Eldorf, Teil II", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Eldorf, den 12.04.2022

L.S. gez. Fricke (Henning Fricke) Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Eldorf hat in seiner Sitzung am 10.09.2020 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Eldorf, den 12.04.2022

L.S. gez. Fricke (Henning Fricke) Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© Jahr 2021 LGLN

Herausgeber: Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Otterndorf

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.12.2021). 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.

Bremenvörde, den 25.04.2022

L.S. gez. N. Thorenz (Henning Fricke) Gemeindedirektor

Planverfahren

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von instara

Bremen, den 15.04.2021 / 07.07.2021 / 20.08.2021 / 05.01.2022 / 08.03.2022 / 12.04.2022 / 24.11.2022

gef. Lichtblau (B. Lichtblau)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Eldorf hat in seiner Sitzung am 14.07.2021 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 10.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 20.09.2021 bis 22.10.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Eldorf, den 12.04.2022

L.S. gez. Fricke (Henning Fricke) Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Eldorf hat in seiner Sitzung am 20.01.2022 dem geänderten Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die ersetzte öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Abs. 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 01.02.2022 bis 03.03.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Eldorf, den 12.04.2022

L.S. gez. Fricke (Henning Fricke) Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Eldorf hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.03.2022 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Eldorf, den 12.04.2022

L.S. gez. Fricke (Henning Fricke) Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Beschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am 30.04.2022 rechtsverbindlich geworden.

Eldorf, den 20.10.2022

L.S. gez. Fricke (Henning Fricke) Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Eldorf, den

(Henning Fricke) Gemeindedirektor

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Eldorf, den

Gemeindedirektor

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr. 18
Gemeinde Eldorf

18