

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.
  - Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig.
  - Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Tankstellen (Nr. 3) und Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 4) nicht zulässig.
  - Im Gewerbegebiet GE sind die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und Vergnügungstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- HÖHE BAULICHER ANLAGEN**

Im Plangebiet ist die Höhe der baulichen Anlagen auf eine Oberkante (OK) von 12,00 m Höhe (gemessen von dem gekennzeichneten Höhenbezugspunkt in der Mehedorfer Straße) begrenzt. Ausgenommen hiervon sind turmartige Aufbauten (z.B. Schornsteine), technische Anlagen mit einer Grundfläche bis zu 10 m<sup>2</sup> und untergeordnete Baulen.

- BAUWEISE**

In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesrecht zulässig.

- ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**

Innerhalb der 5 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 3-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
<b>Bäume</b>		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2], v. S. 60/100
<i>Fagus sylvatica</i>	Hotbuche	3], v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3], v. S. 80/120
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3], v. S. 80/120
<b>Sträucher</b>		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3], v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3], v. S. 80/120
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1], v. S. 60/100
<i>Fraxinus alnus</i>	Faulbaum	3], v. S. 80/120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2], v. S. 60/ 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1], v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3], v. S. 60/ 100

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

**Einzäunung:** Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbleib 5 - 8 Jahre mit einem Wildschutzzzaun zu versehen. Der Wildschutzzzaun ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einzäunung der Betriebsbegebäude ist nur an der dem inneren Bereich des Plangebietes zugewandten Seite des Pflanzstreifens zulässig.

**Umsetzung:** Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn von Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

- Erhalt von Einzelbäumen**

Die in der Planzeichnung, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Baumbestand ist durch eine Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes zu ersetzen. Dabei ist die Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm zu verwenden. Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

- Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen**

Die externe Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 59/1 der Flur 5 in der Gemarkung Ebersdorf ist dem eingeschränkten Gewerbegebiet zugeordnet.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
- Gewerbegebiete
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Baugrenze

**Füllschema der Nutzungsschablone**

GE/E	Art der baulichen Nutzung
0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
l	Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche
a	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK=12 m	abweichende Bauweise als Höchstmaß

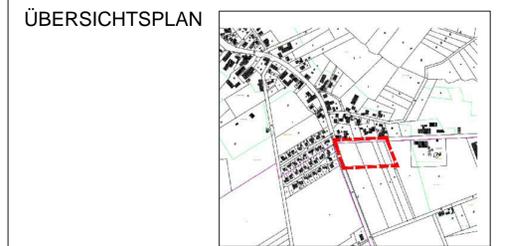
Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß

- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Flächen zum Anpflanzen/ zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- Erhalt von Einzelbäumen

- Sonstige Planzeichen**
- Höhenbezugspunkt
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



## VERFAHRENSVERMERKE

1. DER RAT DER GEMEINDE EBERSDORF HAT IN SEINER SITZUNG AM 28.04.2022 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13 BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB VON ... BIS ... ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

EBERSDORF, DEN 19.07.2023

gez. Witte  
BÜRGERMEISTER LS

2. KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE MASSSTAB: 1:1000  
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER LANDESMESSUNG NIEDERSACHSEN, 2021



Die PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATAS-TERS UND WEIST DIE STÄDTBEAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 23.11.2022). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

Die ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICH-KEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

GNARRENBURG, DEN 21.08.2023

gez. Meyer-Gatzke  
OFF. BEST. VERM.-ING. LS

3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13 WURDE AUSGEARBEITET VON DER

PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD MBH  
GROSSE STRASSE 49  
27356 ROTENBURG (WÜMME)  
TEL.: 04261/9293-0

ROTENBURG (WÜMME), DEN 16.08.2023

gez. M. Diercks  
PLANVERFASSER

4. DER RAT DER GEMEINDE EBERSDORF HAT IN SEINER SITZUNG AM 13.02.2023 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN VOM 24.03.2023 BIS 06.05.2023 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 05.04.2023 BIS 05.05.2023 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

EBERSDORF, DEN 19.07.2023

gez. Witte  
BÜRGERMEISTER LS

5. DER RAT DER GEMEINDE EBERSDORF HAT IN SEINER SITZUNG AM ... DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 4 A ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN ... ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM ... BIS ... GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

EBERSDORF, DEN ...

BÜRGERMEISTER

6. DER RAT DER GEMEINDE EBERSDORF HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13 NACH PRÜFUNG DER STELLUNGSNÄHMEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 06.07.2023 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

EBERSDORF, DEN 16.07.2023

gez. Witte  
BÜRGERMEISTER LS

7. DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13 IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM 30.09.2023 IM ELEKTRONISCHEN AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS ROTENBURG BEKANNT GEMACHT WORDEN.

DER BEBAUUNGSPLAN NR. 13 IST DAMIT AM 30.09.2023 RECHTSVERBÜNDLICH GEWORDEN.

EBERSDORF, DEN 05.10.2023

gez. Witte  
BÜRGERMEISTER LS

8. INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13 SIND EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN, EINE VERLETZUNG DER VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNIS DES BEBAUUNGSPLANES UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES ODER MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGS NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

EBERSDORF, DEN ...

BÜRGERMEISTER

## HINWEISE

**BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)**

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

**BODENSCHUTZ**

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen Abfallablagerungen und/oder Gerüche festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Amtshof, 27356 Rotenburg (Wümme), unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

**BEHALDE DES ARTENSCHUTZES**

Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. dieses vermieden werden. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) erfolgt. Die Rodung des Gehölzbestandes ist ebenfalls außerhalb der Brut- und Setzzeit sowie gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Weiterhin sollte über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sichergestellt werden, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden.

**ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE**

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes).

Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

## PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DES § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE EBERSDORF DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

EBERSDORF, DEN 06.07.2023

LS  
gez. Witte  
BÜRGERMEISTER

## GEMEINDE EBERSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 13  
"GEWERBEGEBIET MEHEDORFER STRASSE"

Abschrift

Maßstab 1:1.000  
Stand 16.12.2022

