

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

1.2 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.

1.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Tankstellen (Nr. 3) und Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 4) nicht zulässig.

1.4 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 Vergnügungsstätten 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 der endgültigen Fahrbahnabkante der angrenzenden Gemeindegrenze in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) begrenzt. Ausgenommen hiervon sind turmartige Aufbauten (z.B. Schornsteine), technische Anlagen mit einer Grundfläche bis zu 10 m<sup>2</sup> und untergeordnete Bauteile (z.B. Geländer).

- BAUWEISE**

In der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit einer Länge von maximal 50 m mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesrecht zulässig.
- Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

Innerhalb der 3 m (Osten) bzw. 1,3 m (Süd-Westen) breiten festgesetzten Fläche zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist eine 2-reihige Strauch-Baumhecke bzw. 1-reihige Strauchhecke anzupflanzen bzw. zu erhalten. Abgänger Gehölzbestand ist durch Neuanpflanzungen eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes oder Strauches gleichwertig zu ersetzen. Die Artenauswahl und Pflanzqualität sind der Tabelle „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ zu entnehmen.

- ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**

Innerhalb der 5,0 m (Norden) bzw. 1,3 m (Westen) breiten festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 3-reihige Strauch-Baumhecke bzw. 1-reihige Strauchhecke anzupflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
<b>Bäume</b>		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	3 j. v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3 j. v. S. 80/120
<b>Sträucher</b>		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus mitis/majna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Elionurus europaeus</i>	Pflaferhülchen	2 j. v. S. 60/100
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 j. v. S. 60/100
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	2 j. v. S. 60/100

\* 2 j. v. S. 60/100 = 2-jährig, von Sammlungsunterlage, Stammhöhe 60 - 100 cm

**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 alleseitig zum Schutz vor Verbleib 5 - 8 Jahre mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einzäunung des Betriebsgeländes 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 Hochbaumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

**Durchfahrt:** Zur anliegenden westlichen landwirtschaftlichen Fläche ist eine Durchfahrt von 5 Meter Breite zulässig.

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Innerhalb der, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der vorhandene Obstbaumbestand ist zu erhalten. Die Umsetzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn von Hochbaumaßnahmen im Plangebiet. Bei der Anlage einer Streuobstwiese sind Obstbäume regionaler Sorten der Qualität Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm zu verwenden. Als Anwechselliste ist jeder Hochstamm mittels zweier Anbaufähle (inkl. Kokosstrick) zu fixieren und mit einem Verbleibschutz zu versehen. Die Bäume sind in einem Pflanzraster von 6 bis 8 m in flächiger Anordnung zu pflanzen. Abgänger Obstbäume sind in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Die Streuobstwiese ist dauerhaft zu erhalten. Die Streuobstwiese ist als extensives Grünland, entweder als Mähwiese mit 1 - 2 Mäh-Terminen pro Jahr (1. Mahd nach dem 15.06.) oder mit Beweidung mit weniger als zwei Großvieheinheiten) zu nutzen. Bei einer Mähwiese ist das Mähgut abzuführen. Es ist mindestens alle 2 Jahre eine Mahd oder Mulchen erforderlich, um eine Verbuschung des Grünlandes zu vermeiden. Bei einer Beweidung sind dauerhafte Schutzmaßnahmen gegen mögliche Schäden der Obstbäume erforderlich. Eine Düngung des Grünlandes ist nicht gestattet, ausgenommen ist eine bedarfsgerechte Punkt-Düngung an den Obstbaumbestandorten. Eine Düngung mit Gülle, Klärschlamm und Gärresten/Endprodukten aus Biogasanlagen sind nicht zulässig. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln aller Art ist nicht zulässig. Bei zwingender Erforderlichkeit ist in Einzelfällen das Einverständnis der Unteren Naturschutzbehörde vorher einzuholen.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete (eingeschränkt)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

GE/E	Art der baulichen Nutzung
0,8	-
1	0
OK=12 m	offene Bauweise

Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

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

Flächen für Maßnahmen.... hier: Streuobstwiese

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

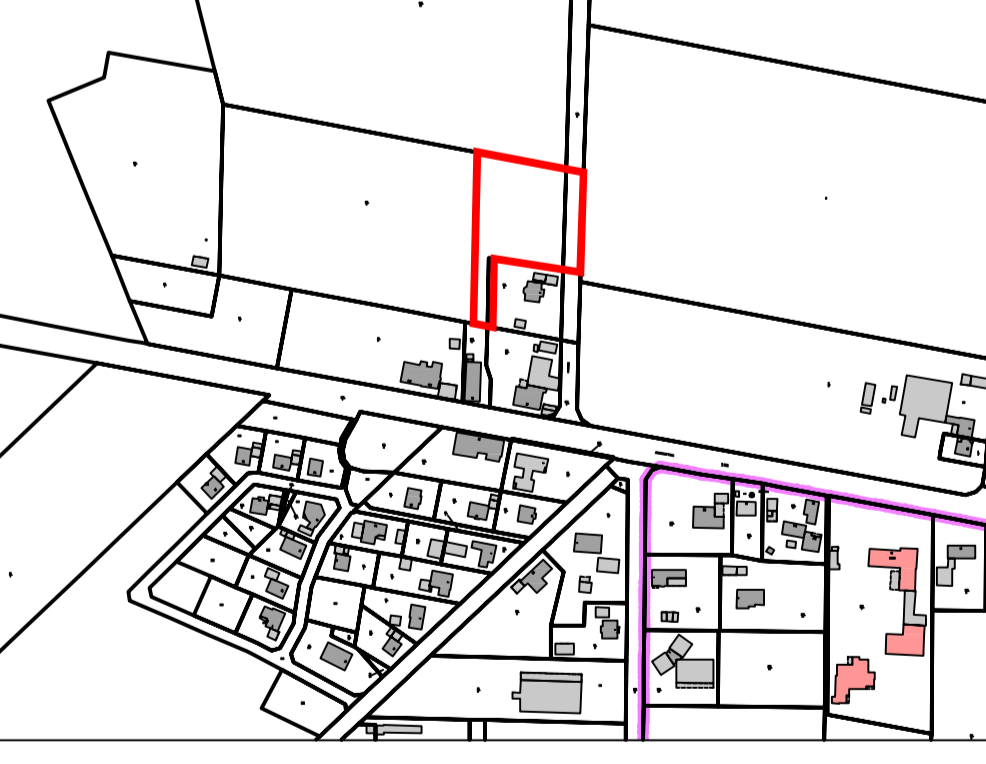
Umgrenzung von Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

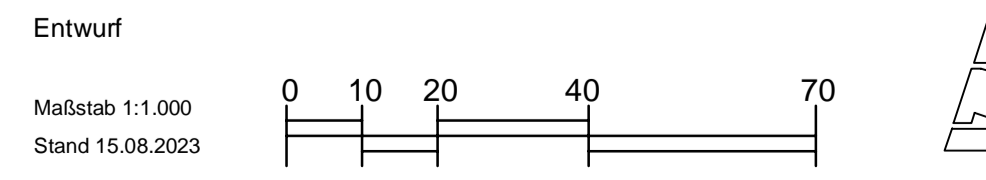
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## ÜBERSICHTSPLAN



## GEMEINDE EBERSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 14  
"GEWERBEGBIET HIRTENKAMP"



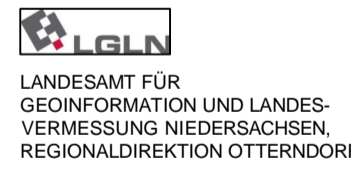
## VERFAHRENSVERMERKE

1. DER RAT DER GEMEINDE EBERSDORF HAT IN SEINER SITZUNG AM 13.02.2023 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14 BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_ ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

EBERSDORF, DEN \_\_\_\_\_  
BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

2. KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE  
MAßSTAB: 1:1000  
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER LANDESMESSUNG NIEDERSACHSEN,  
2022



LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESMESSUNG NIEDERSACHSEN, REGIONALDIREKTION OTTERNDORF

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATAS-TERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZTE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM \_\_\_\_\_). SIE IST WICHTIG FÜR DIE DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

SCHESSEL, DEN \_\_\_\_\_  
OFF. BEST. VERM.-ING. \_\_\_\_\_

3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14 WURDE AUSGEARBEITET VON DER

PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH  
GROSSE STRASSE 49  
27356 ROTENBURG (WÜMME)  
TEL.: 0426119293-0

ROTENBURG (WÜMME), DEN \_\_\_\_\_  
BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

PLANVERFASSER \_\_\_\_\_

4. DER RAT DER GEMEINDE EBERSDORF HAT IN SEINER SITZUNG AM DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_ ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

EBERSDORF, DEN \_\_\_\_\_  
BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

5. DER RAT DER GEMEINDE EBERSDORF HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 4 ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM \_\_\_\_\_ ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14 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. 14 NACH PRÜFUNG DER STELLUNGSNAHMEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

EBERSDORF, DEN \_\_\_\_\_  
BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

7. DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14 IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM \_\_\_\_\_ IM ELEKTRONISCHEN AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS ROTENBURG BEKANNTGEMACHT WORDEN.

DER BEBAUUNGSPLAN NR. 14 IST DAMIT AM \_\_\_\_\_ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

EBERSDORF, DEN \_\_\_\_\_  
BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

8. INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14 SIND EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN, EINE VERLETZUNG DER VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNISS DES BEBAUUNGSPLANES UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES ODER MÄNGEL DES ABWÄGUNGSGANGS 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.

**BELANGE DES ARTENSCHUTZES**  
Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 NatSchG nicht zu erwarten bzw. können diese vermieden werden. Als artenschutzrechtliche Vermessungsmaßnahmen sind zu beachten, dass die Baufeldreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen und über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen ist, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden.

## PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DES § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE EBERSDORF DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

EBERSDORF, DEN \_\_\_\_\_  
BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_