

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Schwarme diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21(92/10) "Im Fleut", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Schwarme, den

(Siegel)

Der Bürgermeister

Der Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichtlegene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen GLL Sulingen zulässig (vgl. § 5 Abs.3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG)).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Behörde für Geoinformation, Lantentwicklung und Liegenschaften Sulingen
- Katasteramt Syke-

Syke, den

Katasteramt Syke

Planverfasser

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

Oldenburg, den 29.05.2006

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Schwarme hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21(92/10) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Schwarme, den

Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Schwarme hat in seiner Sitzung am 27.03.2006 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21(92/10) und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/ § 4a Abs.-3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs.-2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.05.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21(92/10) mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 26.05.2006 bis 26.06.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Schwarme, den

Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Schwarme hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21(92/10) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.07.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schwarme, den

Gemeindedirektor

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung/ der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21(92/10) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Diepholz bekannt gemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21(92/10) ist damit am in Kraft getreten.

Schwarme, den

Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21(92/10) ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21(92/10) und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Schwarme, den

Gemeindedirektor

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141, BGBl. 1998 S. 137), geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05. Mai 2004 (BGBl. I. S. 718), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I. S. 1359)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 137, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (Planz V 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulicher Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die folgenden Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO nicht zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs.3 Nr.2 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs.3 Nr.4 BauNVO und
- Tankstellen gem. § 4 Abs.3 Nr.5 BauNVO

In den Mischgebieten sind die Nutzungen gemäß § 1 Abs.5 BauNVO und §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO

- Gartenbaubetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr.6 BauNVO
- Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr.7 BauNVO und
- Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr.8 und § 6 Abs.3 BauNVO nicht zulässig

2. Maß der baulicher Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO ausgeschlossen.

3. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten sind je Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte höchstens zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB).

4. Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten sind je Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte höchstens zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB).

5. Nebenanlagen Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 Bau NVO, soweit es sich um Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 900 m² kann anstelle von zwei Laubbäumen 2. Größe auch ein Laubbaum 1. Größe gepflanzt werden. Geeignete Arten für Wohngebiete sind: Laubbäume 1. Größe: Sandbirke (Betula pendula), Stieleiche (Quercus robur), Laubbäume 2. Größe: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Obstbäume.

b) In der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind je 100 m Straßenlänge 6 standortgerechte, einheimische Laubbäume 1. Größe anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Geeignete Arten für Verkehrsflächen sind: Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata), Roldorn (Crataegus „Paul's Scarlet“, Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia). Die Bäume sind auf der südlichen, der Bau- und Grünflächen zugewandten Seite, zu pflanzen.

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken einschließlich Wasser von Dachflächen ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Für den Fall von Starkregenereignissen ist durch die Anlage von Versickerungsgräben und -rinnen die Grundstücksgrenzen sicherzustellen, dass überschüssiges Oberflächenwasser dorthin abgeführt und in diesen rückgehalten und versickert wird.

Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung.

§1 Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 (92/10) - „Im Fleut“ - 1. Änderung.

Die Begrenzung ist in der Planzeichnung dargestellt.

(2) Sachlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 NBauO in der jeweils geltenden Fassung und regelt die Gestaltung der Dächer und Aussenfassaden sowie die Grundstückseinfriedungen.

§2 Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(1) Dachformen und Dachneigung

Die Gebäude sind mit geeigneten Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 36° und höchstens 50° zu errichten. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Garagen und Dachaufbauten sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

(2) Aussenwände

Die Außenseiten von Gebäuden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind, dürfen nur bis zu einem Anteil von 30% in Holz ausgeführt werden. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen sind hiervon nicht betroffen.

(3) Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie im Bereich zwischen der Straßen- und Wegegrundstücksgrenze und der nachstgelegenen Baugrenze auf dem Baugrundstück sind nur als Holzzaun oder als Hecke zulässig. Die Oberkante der Einfriedung darf höchstens 0,80 m oberhalb des gewachsenen Erdbodens, gemessen an dessen höchstem Punkt an der Grenze zur vorgelagerten Erschließungsstraße, liegen.

Nadelgehölze sind für Einfriedungen nicht zulässig.

§3 Ausnahmen

Von der örtlichen Bauvorschrift § 2 Abs. 1 sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO sowie Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, Dachgauben, Ercker und Krüppelwalme ausgenommen. Von der der örtlichen Bauvorschrift § 2 Abs. 2 sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO und Garagen nicht betroffen.

§4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt.

Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 91 Abs. 5 NBauO).

Hinweise

• Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

• Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

• Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Abwurf- oder andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeienstelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.

• Leitungstrassen

Die genaue Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 (92/10) "Im Fleut" liegt innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes Achim, Teilgebiet Emlinghausen, der Wintershall AG, Erdölwerke".

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

MI Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Offentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen

Private Grünfläche

Öffentliche Grünfläche

RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Schwarme
Landkreis Diepholz

1. Änderung des
Bebauungsplan Nr. 21 (92/10)
"Im Fleut"

mit örtlichen Bauvorschriften nach §§ 56, 97 und 98 der
Niedersächsischen Bauordnung

Übersichtsplan M 1 : 25.000

M 1 : 1.000

NWP

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3987
Tel./fax 0411/87174-0
Internet: www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
26121 Oldenburg
26028 Oldenburg
Tel./fax 0411/87174-73
Email: info@nwp-ol.de