

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Schwarme diese 2. 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.

(Siegel)

Schwarme, den Der Bürgermeister Der Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1 : 1.000

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene 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, Landentwicklung 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 (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Schwarme hat in seiner Sitzung am 21.05.2007 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21(92/10) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Schwarme, den Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Schwarme hat in seiner Sitzung am 26.05.2008 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21(92/10) und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.05.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21(92/10) mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 06.06.2008 bis 07.07.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Schwarme, den Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Schwarme hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21(92/10) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.11.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schwarme, den Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21(92/10) ist damit am in Kraft getreten.

Schwarme, den Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21(92/10) ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21(92/10) und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Schwarme, den Gemeindedirektor

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Der Samtgemeindebürgermeister
Im Auftrag

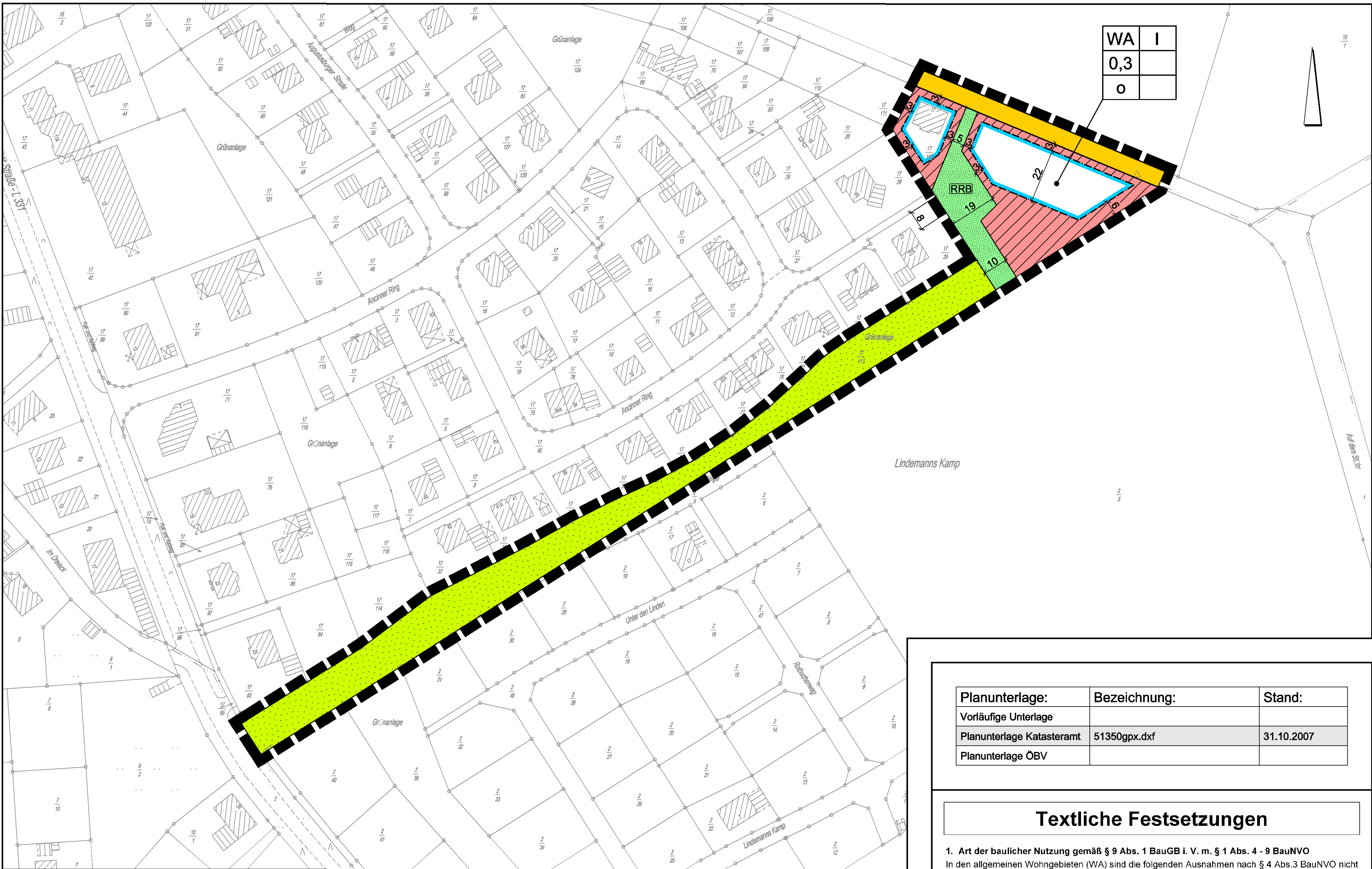
Bruchhausen-Vilsen, den SAMTGEMEINDE BRUCHHAUSEN-VILSEN

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

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



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	51350gpx.dxf	31.10.2007
Planunterlage ÖBV		

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen 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

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

In den allgemeinen Wohngebieten darf die Oberkante Erdgeschoßfußboden höchstens 0,60m oberhalb des gewachsenen Erdreichs, gemessen an dessen höchstem Punkt auf dem Grundstück, liegen.

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

In den allgemeinen Wohngebieten darf die Oberkante Erdgeschoßfußboden höchstens 0,60m oberhalb des gewachsenen Erdreichs, gemessen an dessen höchstem Punkt auf dem Grundstück, liegen.

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. 4 BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 9 qm handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 9 Abs.5 BauNVO)

6. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- In den allgemeinen Wohngebieten sind je angefangene 250 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, besitzen. Es sind Laubbäume 2. Größe vorzusehen; bei Grundstücksgrößen von mehr als 900 m 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.
- 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 -mulden an den Grundstücksgrenzen sicherzustellen, dass überschüssiges Oberflächenwasser dorthin abgeführt und in diesen rückgehalten und versickert wird.

Hinweise

• Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlelensammlungen, 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, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.

• Leitungstrassen

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

• Rechtskraft

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 21 (92/10) „Im Fleut“ treten mit Rechtskraft dieser 2. Änderung in deren Geltungsbereich außer Kraft.

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 geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 27° 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 nächstgelegenen Baugrenze auf dem Baugrundstück dürfen höchstens 1,20 m oberhalb des gewachsenen Erdreichs, 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, Erker und Krüppelpalme ausgenommen. Von 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).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen

Private Grünfläche

Öffentliche Grünfläche

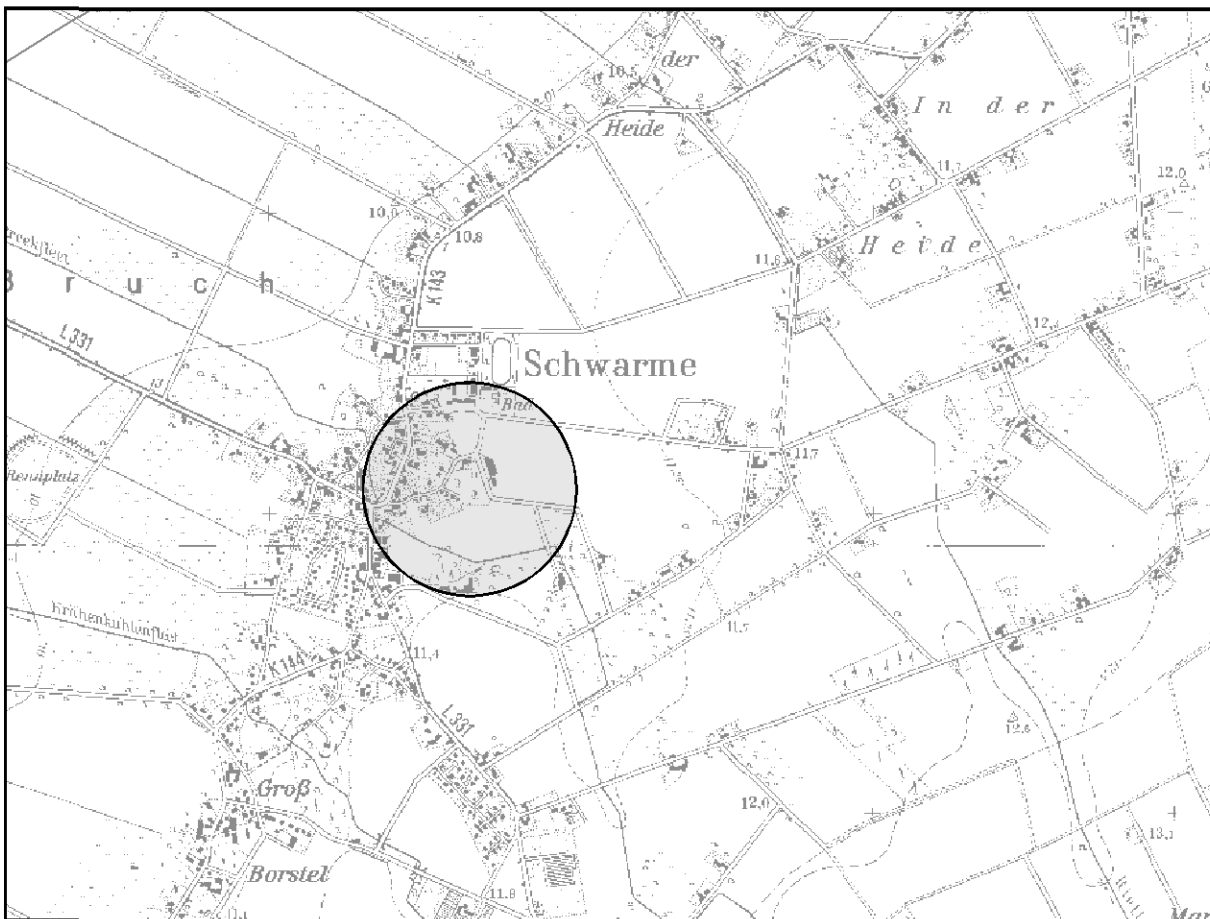
RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

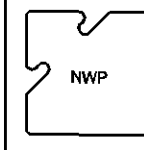
Gemeinde Schwarme Landkreis Diepholz

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



Übersichtsplan M 1 : 25.000

M 1 : 1.000



NWP
Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/ 97174-0
Internet: www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
26121 Oldenburg
26028 Oldenburg
Telefax 0441/97174-73
E-Mail: info@nwp-ol.de