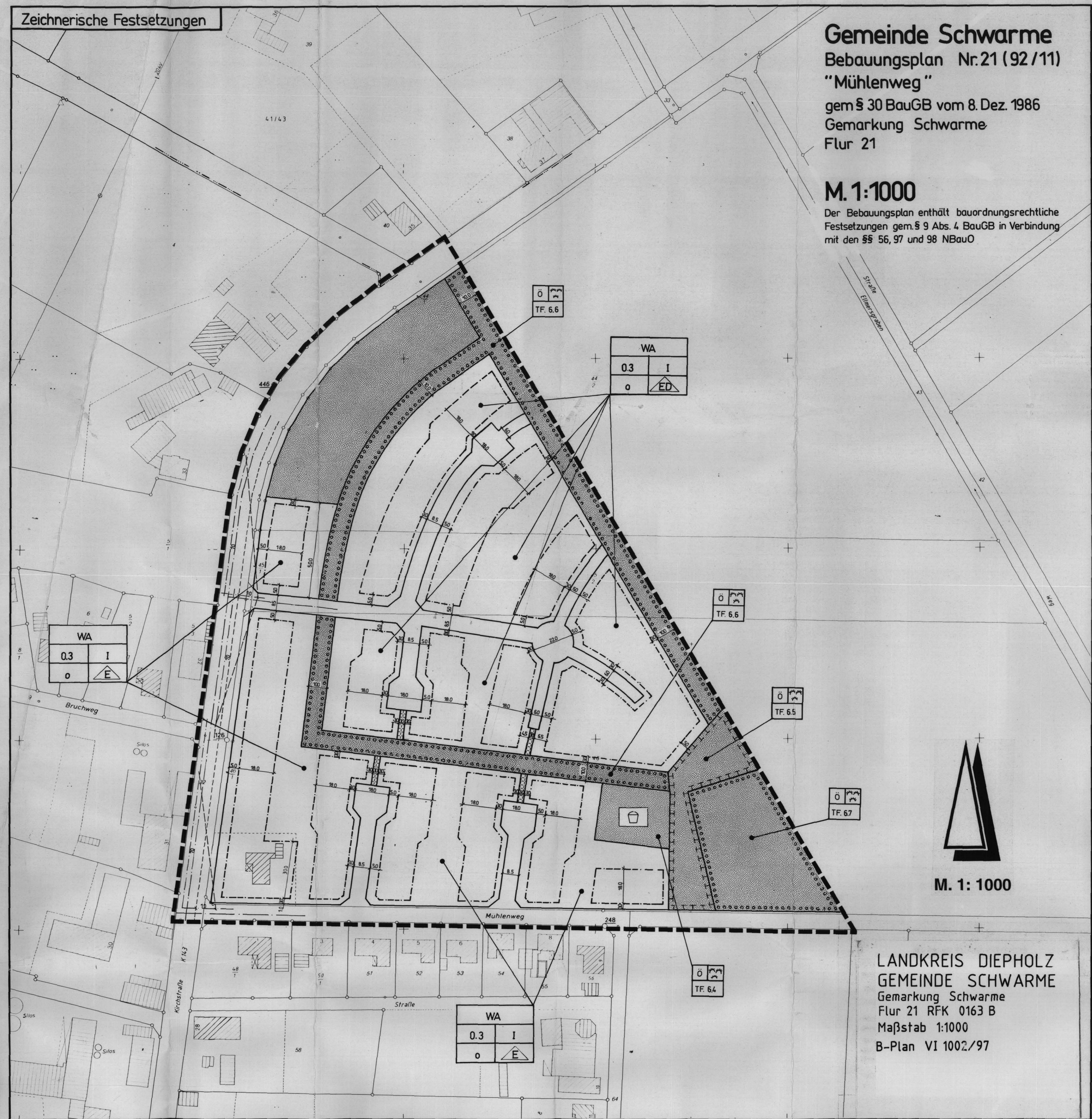


Gemeinde Schwarme
Bebauungsplan Nr.21 (92/11)
"Mühlenweg"
gem § 30 BauGB vom 8. Dez. 1986
Gemarkung Schwarme
Flur 21

M. 1:1000

Der Bebauungsplan enthält bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den §§ 56, 97 und 98 NBauO



M. 1: 1000

LANDKREIS DIEPHOLZ
GEMEINDE SCHWARME
Gemarkung Schwarme
Flur 21 RFK 0163 B
Maßstab 1:1000
B-Plan VI 1002/97

Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

1. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
- WA Allgemeine Wohngebiete
2. Maß der baulichen Nutzung
- z. B.: 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- z. B.: I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen
- o offene Bauweise
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- E Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg

5. Grünflächen

- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Spielplatz mit Rasensportmöglichkeiten
- Zweckbestimmung: Naturnahe Grünanlage

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

- Sichtdreieck
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- z. B.: TF. 1 gemäß textliche Festsetzung Nr. 1

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)
- In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO unzulässig.
2. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)
- In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.
3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Im allgemeinen Wohngebiet wird die Höchstzahl der Wohnungen pro Wohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte auf 2 beschränkt.
4. Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen (gem. § 12 BauNVO und § 14 BauNVO)
- Stellplätze und Garagen i. S. des § 12 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gebäude als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenbegrenzten Baugrenze der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Nebengebäude mit einer Grundfläche von maximal 90 qm zulässig.
5. Oberflächenwasser (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Oberflächenwasser einschließlich anfallendem Wasser von Dachflächen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Durch die Anlage von Versickerungsgräben und Mulden an den Grundstücksgrenzen ist sicherzustellen, dass für den Fall von Starkregenereignissen nicht versickerbares, überschüssiges Oberflächenwasser abgeführt und dort zur Versickerung gebracht werden kann.
6. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- 6.1 Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 0,5 m, gemessen in 1 m Höhe über Geländeoberfläche, sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang bzw. Fällung an etwa gleicher Stelle nachzupflanzen. Ausnahmeweise dürfen für die Zuwegung der Grundstücke die von der Kirchstraße erschlossen werden, einzelne Bäume gefällt werden, sofern eine Zuwegung sonst sichergestellt werden kann und eine Nachpflanzung an einer die Zuwegung ermöglichenden Stelle garantiert wird.
- 6.2 Innerhalb des Baugeländes sind pro angelpflanzter 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbau oder 2 hochstämmige Obstbäume anzupflanzen. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 10/15 cm gemessen in 1 m Höhe besitzen.
- 6.3 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind in einem Abstand von höchstens 15 m großkronige Straßenbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.
- 6.4 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind auf 15 - 20 % der Flächen gruppenweise Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Es sind ausschließlich ungenutzte Pflanzenarten zu verwenden.
- 6.5 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Grünfläche ist eine extensive Wiesenfläche durch Aussaat von Landschaftsgräsern mit hohem Kribsartenanteil anzulegen. Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Die Anlage eines naturnah ausgestalteten Geh- und Radweges sowie die Anlage von Versickerungsmulden ist zulässig.
- 6.6 Innerhalb der gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung naturnahe Grünfläche ist ein Geh- und Radweg anzulegen. Der Geh- und Radweg muß zu 30 % aus hochstämmigen Laubbäumen und zu 70 % mit heimischen Sträuchern bepflanzt werden. Die Anlage eines naturnah ausgestalteten Geh- und Radweges sowie die Anlage von Versickerungsmulden ist zulässig.
- 6.7 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung naturnahe Grünfläche ist eine flächendeckende Bepflanzung (1 Pflanze je 2 qm) mit Stieleichen und Sanddorn durchzuführen. In den Randbereichen der Fläche sind vereinzelt zusätzlich Ebereschen und Faulbäume zu pflanzen.
7. Höhenlage (gemäß § 9 Abs. 2 BauGB)
- Die Oberkante Erdgeschoßfußboden darf max. 0,6 m oberhalb der vorgelagerten Erschließungsstraße liegen. Bei Gebäuden die von der Kirchstraße erschlossen werden, darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens max. 0,6 m über der mittleren, natürlich anstehenden Geländeoberkante liegen.
8. Sichtdreiecke 0,80 m
- Das festgesetzte Sichtdreieck ist oberhalb 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante ständig von jeglicher Art Sichtversperren oder sonst behindernden Nutzung freizuhalten.

Örtliche Bauvorschriften (§§ 56, 97 und 98 NBauO)

1. Dachneigung
- Vorgeschrieben ist eine Dachneigung zwischen 36° und 50°. Garagen und Nebenanlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
2. Einfriedungen
- Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich zulässig als Hecke oder Holzzaun. Die Höhe der Einfriedungen zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche wird auf max. 0,8 m über der angrenzenden Erschließungsstraße begrenzt.
- Bei Gebäuden die von der Kirchstraße erschlossen werden, wird die Höhe der Einfriedungen auf max. 0,8 m über der Geländeoberkante begrenzt.
3. Holz
- Die Außenseiten baulicher Anlagen, die vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind, dürfen nur bis zu einem Anteil von 30 % in Holz ausgeführt werden. Ausgenommen hiervon sind offene Kleingaragen ("Carports") und Garagen nach § 12 BauNVO und Gebäude als Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese der zuständigen Denkmalbehörde zu melden.

Für diesen Bebauungsplan ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke 1990 (BauNutzungsverordnung 1990-BauNVO) maßgeblich.

Zu dem Bebauungsplan Nr. 21 (92/11) "Mühlenweg" existiert ein begleitender Grünordnungsplan.

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 diesen Bebauungsplan Nr. 21 (92/11) "Mühlenweg" bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Schwarme, den 01.02.1993

gez. Wunram (Siegel) Gemeindevorstand

gez. Löffel Gemeindevorstand

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.02.1994 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 (92/11) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.02.1994... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schwarme, den 01.02.1993

gez. Löffel (Siegel) Gemeindevorstand

gez. Wunram Gemeindevorstand

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: RFK 0163 B, Schwarme, Flur 21

Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.02.1997). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Schwarme, den 30.06.1993

Katasteramt Siegel/Schwarme

gez. Hoff Siegel

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Oldenburg, den 01.02.1993

Geändert: Projektleitung: Dipl.-Ing. R. Wolgast

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. D. Kaminski, Dipl.-Ing. J. Wulf

Technische Mitarbeit: S. Bruns



Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.06.1994... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.07.1994... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 13.08.1994... bis 11.10.1994... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Schwarme, den 01.07.1992

gez. Löffel (Siegel) Gemeindevorstand

gez. Wunram Gemeindevorstand

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.02.1994... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schwarme, den 01.02.1993

gez. Löffel (Siegel) Gemeindevorstand

gez. Wunram Gemeindevorstand

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB/§ 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: ...) unter Aufhebung mit Maßgaben mit Ausnahme der durch... ortsüblich bekannten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

den 01.02.1993

gez. Löffel (Siegel) Gemeindevorstand

gez. Wunram Gemeindevorstand

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 27.08.1993 angezeigt worden.

Der Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/Ausnahme der durch... ortsüblich bekannten Teile nicht geltend gemacht, sofern die festgesetzten rechtlichen Maßgaben eingehalten werden.

Diepholz, den 12.11.1997

Landkreis Diepholz

Der Oberkreisdirektor

Im Auftrag

gez. Schwarze

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 28.11.1997... in der Kreiszeitung für den Landkreis Diepholz bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 28.11.1997... rechtsverbindlich geworden.

Br. Diepholz, den 01.11.1997

gez. Löffel (Siegel) Gemeindevorstand

gez. Wunram Gemeindevorstand

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Schwarme, den 02.11.1998

gez. Wunram (Siegel) Gemeindevorstand

gez. Wunram Gemeindevorstand

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Schwarme, den 01.11.2004

gez. Wunram (Siegel) Gemeindevorstand

gez. Wunram Gemeindevorstand

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vorstehende Abschrift/Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift/Abschriftung des Bebauungsplans Nr. 21 (92/11) "Mühlenweg" übereinstimmt.

Die beglaubigung wird nur zur Vorlage bei...

erfolgt

Br. Diepholz, den 09.02.98

Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen

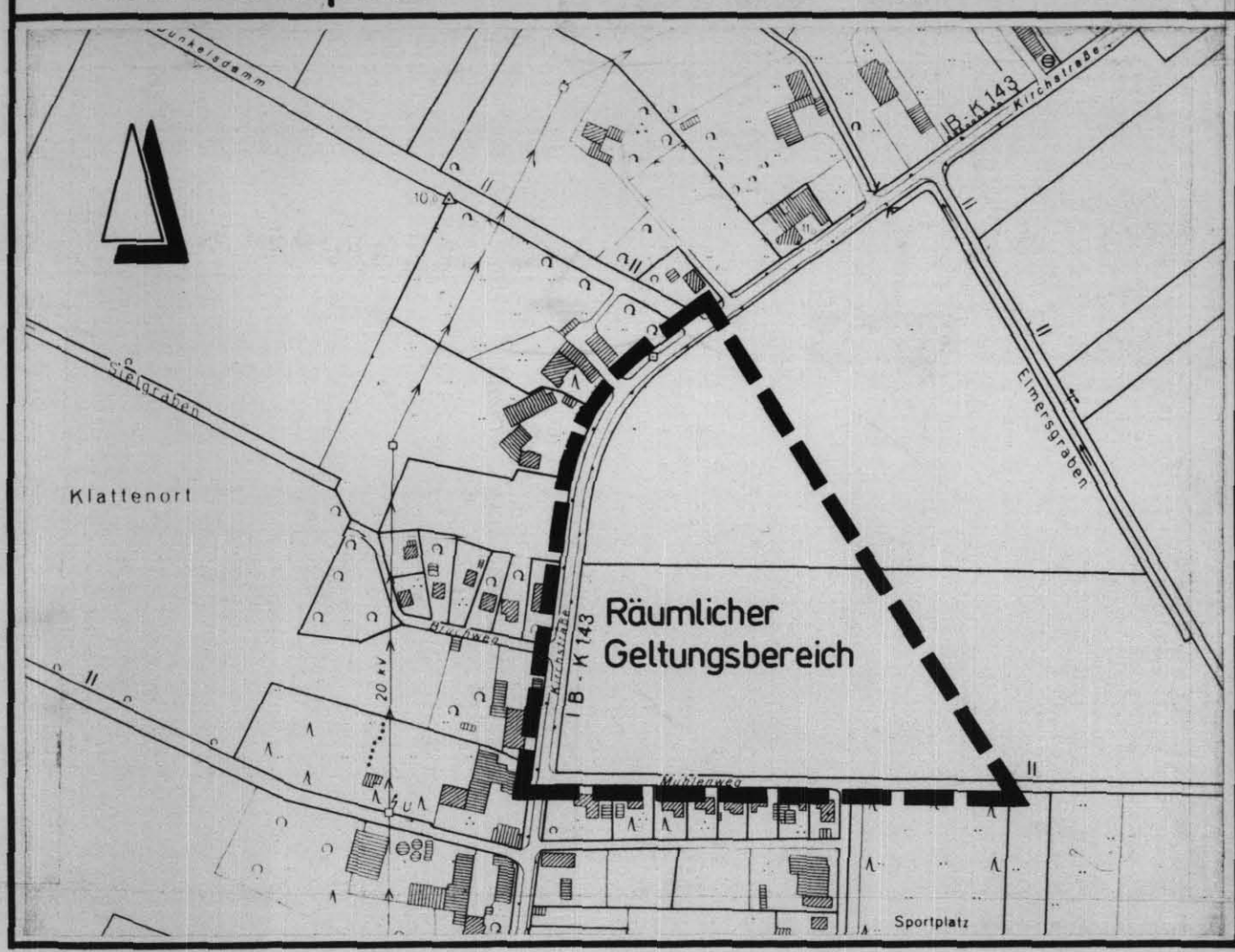
DER SAMTGEMEINDEDIREKTOR

Im Auftrag

Chafgi

Übersichtsplan

M. 1:5000



Gemeinde Schwarme

Bebauungsplan Nr. 21 (92/11)

"Mühlenweg"

M. 1:1000

Mit örtlichen Bauvorschriften