

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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21(92/11) "Mühlenweg", 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 Eschenweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 29.06.2006 (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Schwarme hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21(92/11) 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21(92/11) 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21(92/11) 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 ausgelegen.

Schwarme, den Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Schwarme hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21(92/11) 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21(92/11) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Diepholz bekannt gemacht worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21(92/11) ist damit am in Kraft getreten.

Schwarme, den Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach In-Kraft-Treten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21(92/11) ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21(92/11) und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Schwarme, den Gemeindedirektor

Hinweise

Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbesetzungsdezernat direkt zu benachrichtigen.

Leitungstrassen

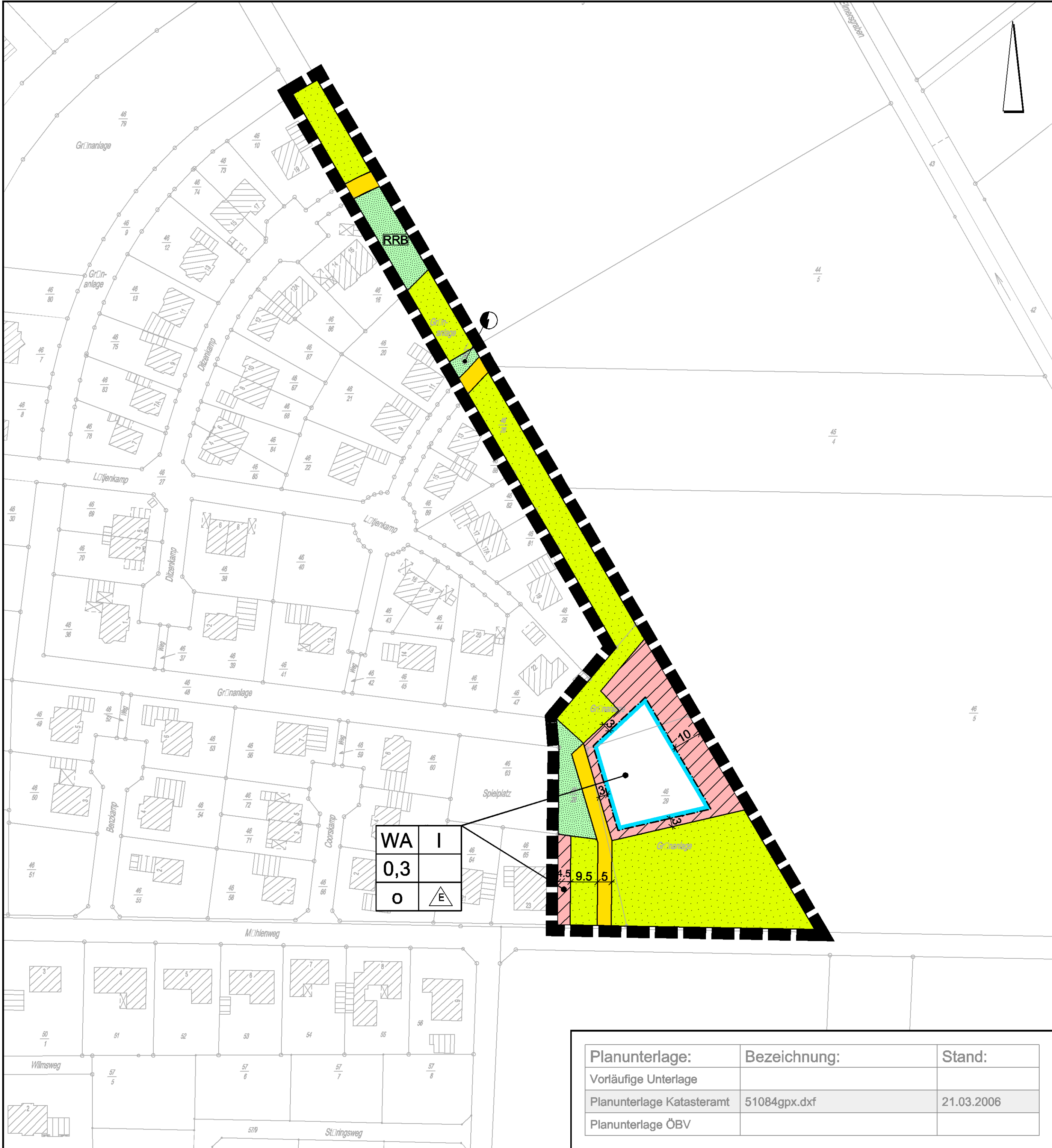
Die genaue Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

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

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

4. Nebenanlagen Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

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 straßenseitigen Baugrenze der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Auf den rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Nebengebäude mit einer Grundfläche von maximal 9 qm zulässig.

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

Innerhalb des Baugebietes sind pro angefangener 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum oder 2 hochstämmige Obstbäume anzupflanzen. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16/18 cm gemessen in 1 m Höhe besitzen.

6. 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.

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 (92/11) - „Mühlenweg“ – 2. Änderung.

Die Begrenzung ist in der Planzeichnung dargestellt.

(2) Sachlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für alle Grundstückseinfriedungen.

§2 Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(1) Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich zulässig als Holzzaun oder als Hecke. Die Höhe der Einfriedung zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche wird auf maximal 0,80 m der angrenzenden Erschließungsstraße begrenzt.

(2) Dachneigung

Vorgeschrieben ist eine Dachneigung zwischen 36° und 50°. Garagen und Nebenanlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

(3) Aussenwände

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.

§3 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).

Nachrichtliche Übernahme

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



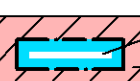
nur Einzelhäuser zulässig



Offene Bauweise



Baugrenze



überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen



Private Grünfläche



Öffentliche Grünfläche



Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken



Trafostation

15. Sonstige Planzeichen

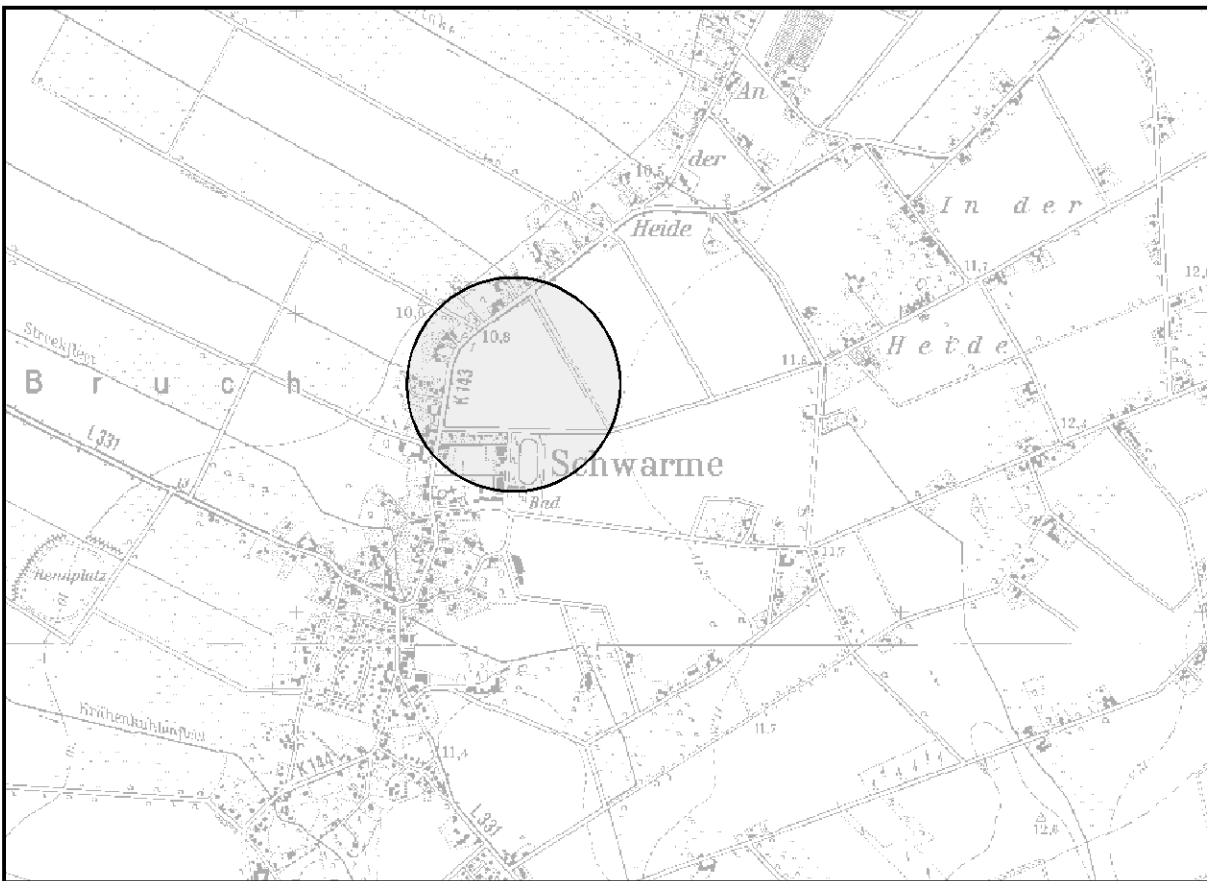


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Schwarme Landkreis Diepholz

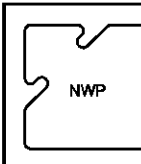
2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 21 (92/11) "Mühlenweg"

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



Übersichtsplan M 1 : 25.000

M 1 : 1.000



NWP
Planungsgesellschaft mbH
Eschenweg 1
Postfach 3967
Telefon 0441/ 97174-0
Internet: www.nwp-ol.de

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