

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Schwarme diese 3. 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)

Bruchhausen-Vilsen, den 09.01.2013
gez. Oldenburg
Der Bürgermeister
gez. Wiesch
Der Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2012



Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.09.2012). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Syke, den 31.01.2013
(Siegel)
gez. Göbberd
Katasteramt Syke

Planverfasser

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

Oldenburg, den 03.12.2012
gez. Janssen
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Schwarme hat in seiner Sitzung am 25.06.2012 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 (92/11) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.09.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

(Siegel)

Bruchhausen-Vilsen, den 09.01.2013
gez. Wiesch
Der Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Schwarme hat in seiner Sitzung am 25.06.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.09.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 (92/11) mit der Begründung haben vom 02.10.2012 bis 01.11.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 02.10.2012 bis 01.11.2012.

(Siegel)

Bruchhausen-Vilsen, den 09.01.2013
gez. Wiesch
Der Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Schwarme hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 (92/11) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.12.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

(Siegel)

Bruchhausen-Vilsen, den 09.01.2013
gez. Wiesch
Der Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am 01.02.2013 im Amtsblatt des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 (92/11) ist damit am 01.02.2013 in Kraft getreten.

(Siegel)

Bruchhausen-Vilsen, den 08.02.2013
gez. Wiesch
Der Gemeindedirektor

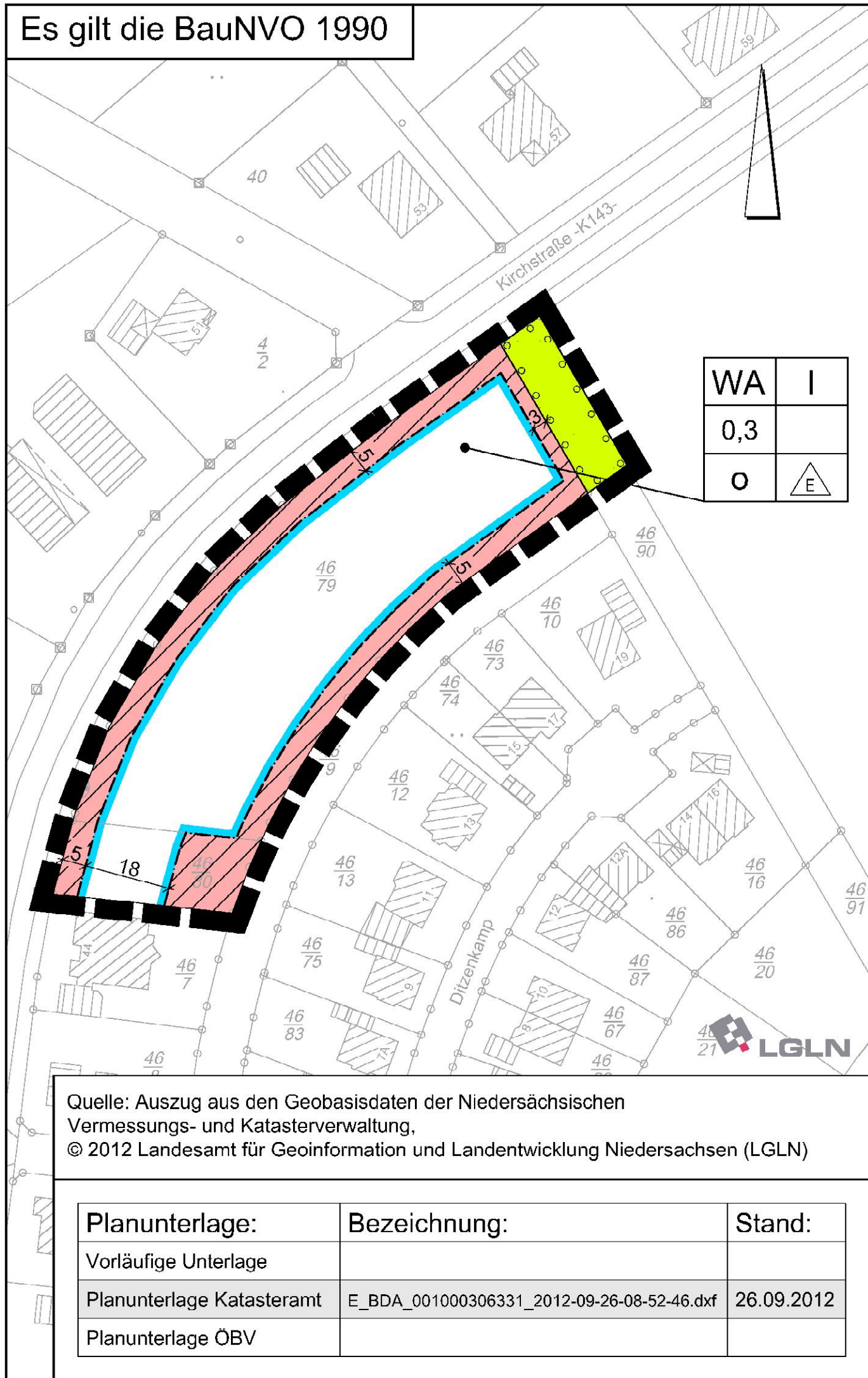
Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 (92/11) ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 (92/11) und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

(Siegel)

Bruchhausen-Vilsen, den
Der Gemeindedirektor

Es gilt die BauNVO 1990



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2012 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	E_BDA_001000306331_2012-09-26-08-52-46.dxf	26.09.2012
Planunterlage OBV		

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 hochstammige Obstbäume anzupflanzen. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16/18 cm gemessen in 1 m Höhe besitzen.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzte private Grünfläche ist vollständig mit Gehölzen in einem Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m zu bepflanzen. Der Baumanteil muss mindestens 8 % betragen. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Gehölze zu ersetzen. Es sind nur standortheimische Gehölze zu verwenden. Eine Liste der zu verwendenden Gehölze ist dem Anhang zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 21 (92/11) „Mühlenweg“ – 3. Änderung zu entnehmen.

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.

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

o Offene Bauweise
 nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche

9. Grünflächen

Private Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund des § 84 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“ – 3. Änderung. Die Begrenzung ist in der Planzeichnung dargestellt.

(2) Sachlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für alle Hauptgebäude und 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 1,20 m der angrenzenden Erschließungsstraße begrenzt.

(2) Dachneigung

Vorgeschrieben ist eine Dachneigung zwischen 25° und 50°.

(3) Aussernwände

Die Aussenseiten baulicher Anlagen, die vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind, dürfen nur bis zu einem Anteil von 30 % in Holz ausgeführt werden.

§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).

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

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.

• Leitungstrassen

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

Nachrichtliche Übernahme

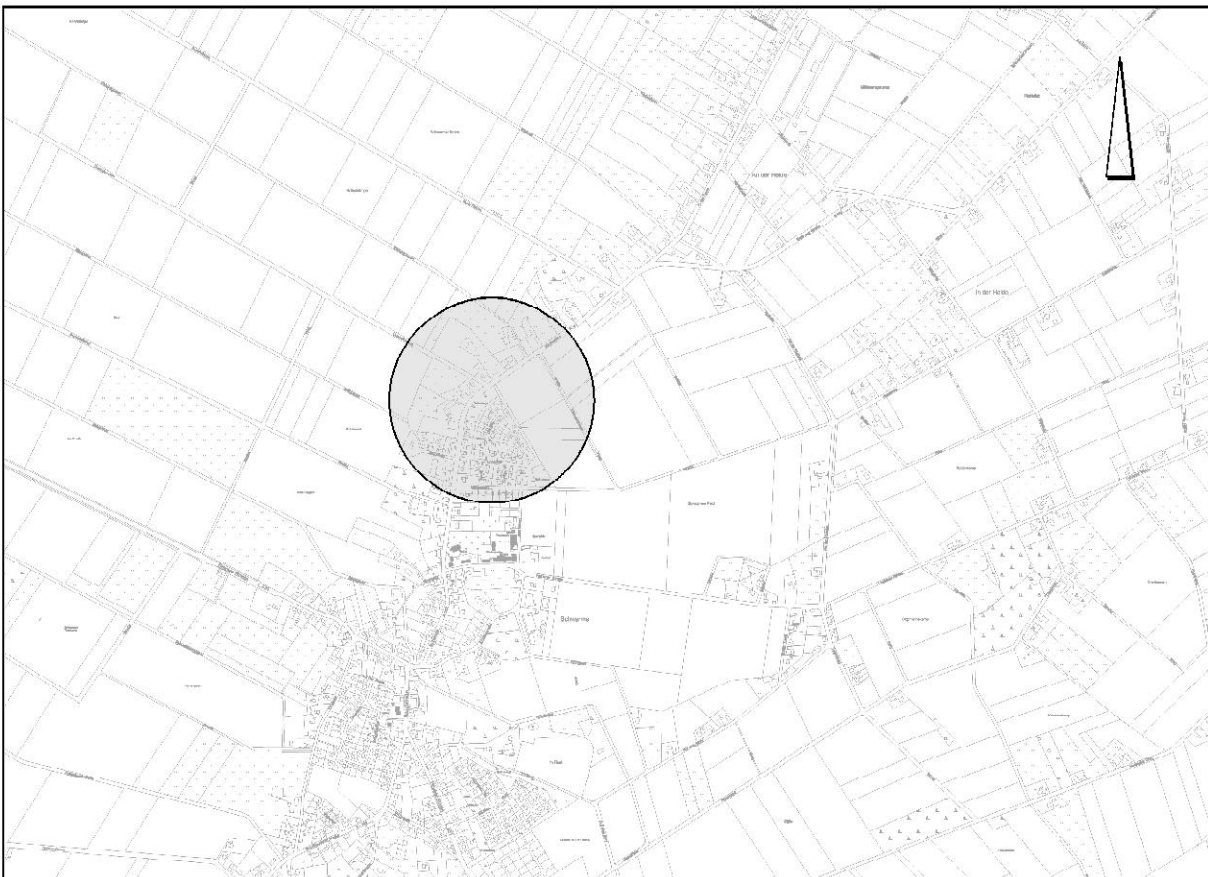
Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 (92/11) „Mühlenweg“ liegt innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Achim (neu)“ der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen.

Gemeinde Schwarme

Landkreis Diepholz

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

Verfahren nach § 13a BauGB
mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO



Übersichtsplan M 1 : 25.000

06. Dezember 2012

M 1 : 1.000

	NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1 Postfach 3567 Telefon 0441/97174-0 Internet: www.nwp-ol.de	Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung • 26121 Oldenburg • 26020 Oldenburg • Telefax 0441/97174-73 • Email: info@nwp-ol.de
--	--	--