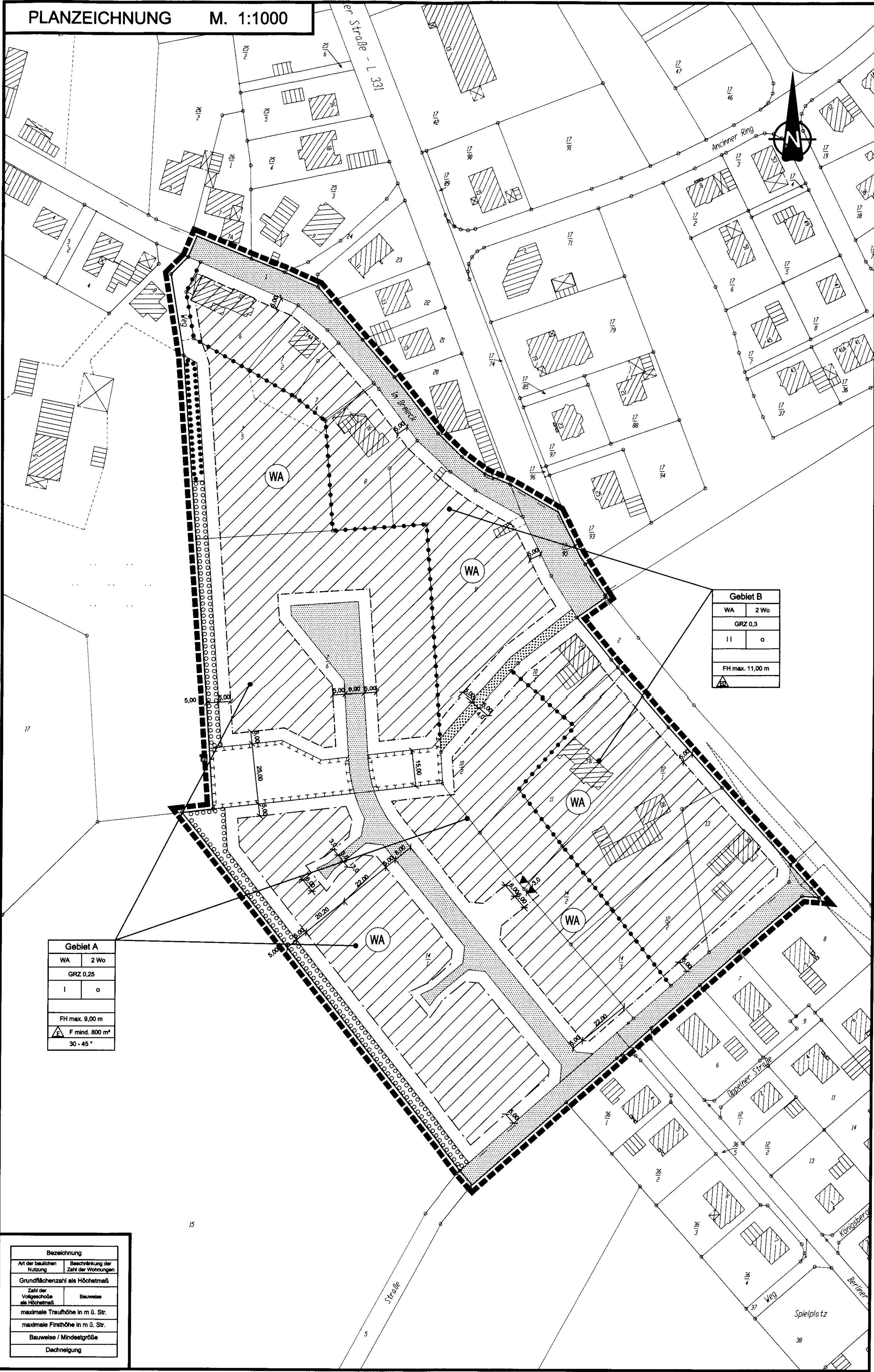




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11, sowie §§ 16 und 17, bzw. §§ 19 bis 21 BauNVO**

a) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind abweichend von § 4 BauNVO (2) Videotheken, Sexshops sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Anlagen unzulässig. Die nach § 4 BauNVO (3) Nr. 4+5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind hier ausgeschlossen.

2. **Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 sowie 23 BauNVO**

a) Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind nur Einzel- (Gebiet A) bzw. Einzel- und Doppelhäuser (Gebiet B) mit jeweils nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Bei den Doppelhäusern wird je eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude angesehen, da sie einen eigenständig nutzbaren Gebäudeteil darstellt.

3. **Wasserwirtschaftliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB**

a) Das anfallende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist auf den jeweiligen Flächen zu versickern.

4. **Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a + b BauGB**

a) Innerhalb des WA - Gebietes müssen auf den Grundstücken Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden. Je 30 m² bebaute / versiegelte Fläche ist 1 Strauch zu pflanzen. Die Arten und Pflanzqualitäten entsprechen der Festsetzung Nr. 4c. Die Gehölze sind in Gruppen zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m x 1,5 m.

b) In den Verkehrsflächen sind Laubbäume zu pflanzen. Es ist eine kleinkronige Baumart zu verwenden. Je Baumstandort ist eine mindestens 5,00 m² große, unbefestigte Baumscheibe vorzusehen. Folgende Baumarten (Hochstamm, 3xv, DB, StU 14 - 16 cm) können verwendet werden:

Acer campestre / Feldahorn
Prunus cerasifera 'Chantrelle' / Chinesische Wild-Blume
Sorbus aria / Mehlbeere

c) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Folgende grünordnerische Maßnahmen sind in den Flächen festgesetzt:

Es sind 50 v.H. der Gesamtfäche mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist aus den folgenden Gehölzarten in den aufgeführten Pflanzqualitäten vorzunehmen. Der Pflanzabstand innerhalb der Gehölzflächen liegt bei 1,5 m x 1,5 m.

Bäume 1. Ordnung: Heister 2xv., ob., 150 - 250 cm
Fagus sylvatica / Rotbuche
Quercus petraea / Traubeneiche
Quercus robur / Stieleiche
Tilia cordata / Winterlinde

Bäume 2. Ordnung: Heister 2xv., ob., 125 - 150 cm
Betula pendula / Sandbirke
Sorbus aucuparia / Eberesche

Sträucher: Strauch, v. ob., (60) 100 - 150 cm
Cornus sanguinea / Roter Hartriegel
Corylus avellana / Haselstrauch
Crataegus monogyna / Weißdorn
Ligustrum vulgare / Liguster
Rosa carina / Hundrose
Salix aurita / Weide

10 v. H. der Gehölzpflanzungen sind aus Bäumen 1. und 2. Ordnung herzustellen.

Bei Abgang der Gehölze innerhalb der Flächen nach Ziff. 20 sind Ersatzpflanzung in entsprechender Menge und Qualität vorzunehmen.

Die Anlage eines Weges in einer wasserdurchlässigen Weise ist zulässig.

d) Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b festgesetzten Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in entsprechender Art und Qualität zu ersetzen.

e) Für die notwendigen Ersatzmaßnahmen werden auf einem Grundstück in der Gemeinde Schwarme, Gemarkung Schwarme, Flur 19, Teilstück des Flurstückes 40/3 folgende Maßnahmen durchgeführt: Auf einer Fläche von 3.600 m² werden standortgerechte und heimische Gehölze gepflanzt und dauerhaft gepflegt. Die Anlage eines Weges ist unzulässig. Die Gehölze, die Pflanzqualitäten sowie das Pflanzraster sind in der textlichen Festsetzung 4 c definiert.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56, 97 und 98 BauO)

1. **Dachformen**

Dächer sind als geneigte Dächer mit einem symmetrischen Neigungswinkel von 30 - 45 Grad auszubilden, wobei sich diese Werte nur auf das Hauptdach beziehen. Flachdächer sind nur auf Garagen oder Carports mit einer max. Grundfläche von 27 m² zulässig. Über 27 m² Grundfläche sind bei Garagen und Carports in Form, Farbe und Neigung den Wohngebäuden anzupassen.

2. **Einfriedungen**

Die Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen sind mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzhecken oder einem ortsüblichen Holzzaun bis zu einer max. Höhe von 1 m zulässig.

VERFAHRENSLEISTE

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund 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 in den z. Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Schwarme diesen Bebauungsplan Nr. 21 (92/14), bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Schwarme, den 28.10.2004 (Siegel) *gfg. Schneider* Bürgermeister *gfg. Wiesel* Gemeindevorstand

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Schwarme hat in seiner Sitzung am 29.09.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 (92/14) "Kattensteert" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.02.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Schwarme, den 28.10.2004 (Siegel) *gfg. Wiesel* Gemeindevorstand

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) - Stand: 11.2003
Maßstab: 1:1000

Ordnungswidrig handelt, wer unbefugt ohne Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde Angaben des amtlichen Vermessungswesens oder Standardpräsentationen für nichtlegene oder wirtschaftliche Zwecke verwendet oder öffentlich wiedergibt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 - Niedersächsisches GVB. Nr. 1/2003, Seite 5).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 11.2003). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Syke, den 22.10.2004

Vermessungs- und Katasterbehörde Syke/Sulingen
-Katasteramt Syke- (Siegel) *ia. Wachenfeld* Unterschrift *Vom OAR*

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der IDN, Ingenieur-Dienst-Nord, Dr. Lange - Dr. Anselm GmbH, Industriestraße 32, 28876 Oytzen.

Oytzen, den 28.06.2004 *gfg. Vollmer* Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Schwarme hat in seiner Sitzung am 22.03.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB) am 22.03.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.03.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02.06.2004 bis 01.07.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Schwarme, den 28.10.2004 (Siegel) *gfg. Wiesel* Gemeindevorstand

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde Schwarme hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Schwarme, den (Siegel) Gemeindevorstand

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Schwarme hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.10.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schwarme, den 28.10.2004 (Siegel) *gfg. Wiesel* Gemeindevorstand

Vereinfachtes Verfahren

Der Rat der Gemeinde Schwarme hat in seiner Sitzung am dem geänderten bzw. ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne § 13 BauGB wurde Gelegenheit zur Stellungnahme vom bis zum gegeben. Innerhalb der Frist ist der Änderung bzw. Ergänzung nicht widersprochen worden.

Schwarme, den (Siegel) Gemeindevorstand

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan wurde am 28.10.2004 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit am 28.10.2004 rechtsverbindlich geworden.

Schwarme, den 03.11.2004 (Siegel) *gfg. Wiesel* Gemeindevorstand

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von 2 Jahren nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Schwarme, den (Siegel) Gemeindevorstand

Mängel und Abwägung

Innerhalb von zwei Jahren nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes sind Mängel beim Abwägungsvorgang nicht geltend gemacht worden.

Schwarme, den (Siegel) Unterschrift

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein. Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen

Schwarme, den 03.11.2004 (Siegel) *ia. Manuel Loh* Unterschrift

HINWEIS: Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlage für diesen Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

☒ WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

☐ 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

☐ GRZ 0,4 Grundflächenzahl

☐ I I Zahl der Vollgeschosse

☐ TH = 5,00 m Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt (Straßenhöhe) (TH = Traufhöhe)

☐ FH = 10,00 m Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt (Straßenhöhe) (FH = Firsthöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

☐ o Offene Bauweise

☐ A nur Einzelhäuser zulässig

☐ AB nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

☐ B Baugrenze

6. Verkehrsflächen

☐ Strassenverkehrsflächen

☐ Einfahrt

9. Grünflächen

☐ Grünflächen (öffentlich)

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

☐ Umgrenzung von Flächen mit Regelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

☐ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (privater Bereich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

☐ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (privater Bereich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

F mind. 800 m² Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken und Höchstmaße für Wohnbaugrundstücke

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Bauliche Anlagen, sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, ferner Bewuchs dürfen eine Höhe von 0,80m über OK fertig ausgebauter Fahrbahn nicht überschreiten (Sichtdreieck)

