Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Schwarme diesen Bebauungsplan Nr. 21 (92/17) "Gewerbegebiet an der Grasrennbahn", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

L.S.

Schwarme, den 02.07.2010 — gez. Schröder (Der Bürgermeister) — gez. Wiesch (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 10.05.2010). 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 -

L.S.

Syke, den 30.06.2010 — gez. Göbberd (Katasteramt Syke)

Planverfasser

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

Oldenburg, den 01.07.2010 — gez. Hinrichsen (Unterschrift)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Schwarme hat in seiner Sitzung am 01.02.2010 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 (92/17) "Gewerbegebiet an der Grasrennbahn" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.02.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 (92/17) "Gewerbegebiet an der Grasrennbahn" mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 16.02.2010 bis 15.03.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

L.S.

Schwarme, den 02.07.2010 — gez. Wiesch (Der Gemeindedirektor)

Erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde Schwarme hat in seiner Sitzung am 07.04.2010 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 21 (92/17) „Gewerbegebiet an der Grasrennbahn" und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4a Abs. 3 Sätze 2 und 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung mit Einschränkung wurden am 29.04.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 21 (92/17) „Gewerbegebiet an der Grasrennbahn" mit Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 07.05.2010 bis 20.05.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

L.S.

Schwarme, den 02.07.2010 — gez. Wiesch (Der Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Schwarme hat den Bebauungsplan Nr. 21 (92/17)"Gewerbegebiet an der Grasrennbahn" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.06.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

L.S.

Schwarme, den 02.07.2010 — gez. Wiesch (Der Gemeindedirektor)

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 21 (92/17) "Gewerbegebiet an der Grasrennbahn" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.07.2010 im Amtsblatt des Landkreises Diepholz bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 21 (92/17) "Gewerbegebiet an der Grasrennbahn" ist damit am 01.07.2010 in Kraft getreten.

L.S.

Schwarme, den 02.07.2010 — gez. Wiesch (Der Gemeindedirektor)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 21 (92/17) "Gewerbegebiet an der Grasrennbahn" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 21 (92/17) "Gewerbegebiet an der Grasrennbahn" und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

L.S.

Schwarme, den ..... — Der Gemeindedirektor

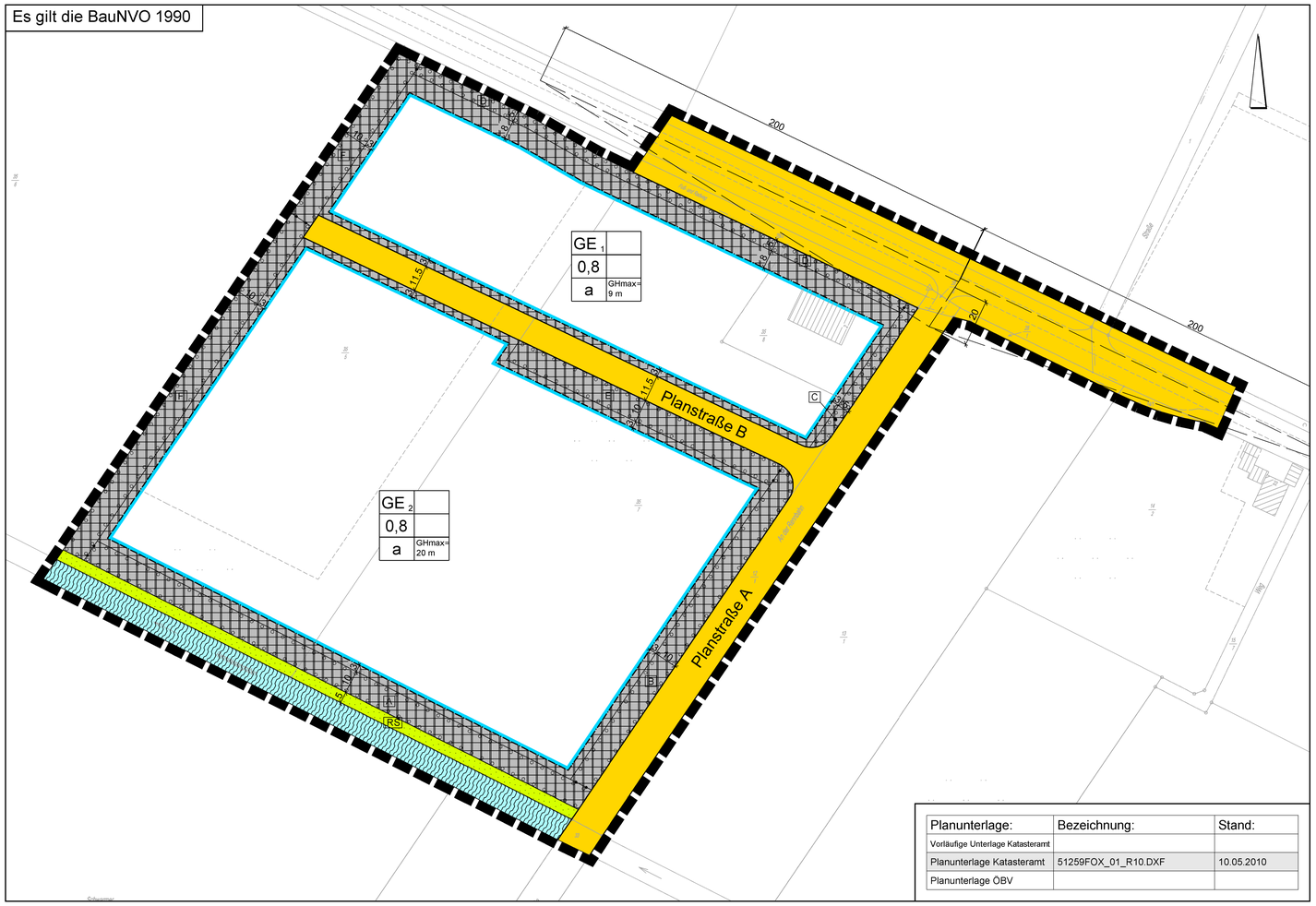
Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

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)

Es gilt die BauNVO 1990



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage Katasteramt		
Planunterlage Katasteramt	51259FOX_01_R10.DXF	10.05.2010
Planunterlage ÖBV		

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO

a) In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind allgemein zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

b) Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

c) Im Gewerbegebiet (GE) werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, die Lebensmittel, Haushaltswaren, Schuhe, Bekleidung, Drogerie- und Parfümerieartikel verkaufen (§ 1 (5) BauNVO).

2. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

Es gilt die abweichende Bauweise. Es sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

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

a) Die in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 festgesetzten Gebäudehöhen baulicher Anlagen gelten als Höchstgrenze und dürfen nur von untergeordneten Gebäude- und Anlagenteilen, z.B. Erkern, Schornsteinen und Lüftungsanlagen usw. überschritten werden. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe gilt die Oberkante Fertigdecke der nächstgelegenen, der Erschließung dienenden Verkehrsfläche, rechtwinklig zum erschlossenen Baugrundstück gemessen. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante baulicher Anlagen.

b) Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf gemäß § 9 Abs. 2 BauGB 0,6 m nicht überschreiten. Als Höhe des Erdgeschossfußbodens gilt das Maß zwischen Oberkante Fertigdecke der nächstgelegenen, der Erschließung dienenden Verkehrsfläche (unterer Bezugspunkt) und der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (oberer Bezugspunkt).

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

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, außer Einfriedungen sind im festgesetzten GE 1 und GE 2 ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Oberflächenentwässerung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und darf nur gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet werden. Die Einleitmenge wird auf 2 l/s x ha begrenzt.

Die Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser ist gemäß dem Regelwerk (DWA A 138) bei einem ausreichendem Grundwasserflurabstand sowie einem durchlässigen Boden zulässig. Die Versickerungsfähigkeit muss in jedem Einzelfall nachgewiesen werden.

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

a) Die Flächen zum Anpflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit der Kennzeichnung A, B, C, D, E und F sind flächendeckend mit Gehölzen der Pflanzliste im Rasterraß von 1,50 m x 1,50 m zu bepflanzen. Die Pflanzqualitäten entsprechen mindestens 2 xv 60-100 cm. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

b) Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzstreifen dürfen für die Grundstückszu- und -abfahrten im GE 2 pro Grundstück sowie von jeder Planstraße aus auf einer Gesamtlänge von 16 m unterbrochen werden.

d) Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzstreifen dürfen für die Grundstückszu- und -abfahrten im GE 1 pro Grundstück sowie von jeder Planstraße aus auf einer Gesamtlänge von 8 m unterbrochen werden. Die Gesamtbreite der Zu- und Abfahrten im GE 1 ist auf 8 m pro Grundstück begrenzt.

e) Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzstreifen ist die Anlage eines begrünten sowie bepflanzten Erdwalles zulässig.

f) In den öffentlichen Verkehrsflächen ist je 200 m² versiegelter Oberfläche ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum der Pflanzliste 2 (auch Sorten der hier genannten Arten) zu pflanzen in der Qualität von mind. 3 xv 16-18 cm Stammumfang. Die Baumscheibe ist in einer Größe von mind. 8 m² anzulegen und dauerhaft von Bodenversiegelungen und Überfahrungen freizuhalten.

Pflanzliste

Bäume:	
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Sträucher:	
Kupfer-Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Hasel	Corylus avellana
Weißer Hartriegel	Cornus alba
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Heckenrose	Rosa canina
Weide	Salix aurita
Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schneeball	Viburnum opulus

7. Zuordnung der Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Die Kompensation der Eingriffsfolgen wird auf einer Teilfläche von 15.000 m² auf dem Flurstück 00032/000, Flur 036, Gemarkung 032094, Bruchhausen-Vilsen (Vilser Bruchwiesen) durchgeführt. Die Teilfläche wird durch Anpflanzen von Baumarten der folgenden Pflanzliste als Eichen- und Hainbuchen-Mischwald entwickelt. An den Parzellengrenzen kann durch ein Anpflanzen von ausschließlich Sträuchern ein Waldrand entwickelt werden.

Pflanzliste

Bäume:	
Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Winterlinde	Tilia cordata
Feldahorn	Acer campestre
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Sträucher:	
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Holunder	Sambucus nigra
Faulbaum	Frangula alnus

8. Sonstiges

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Fläche mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen" sind in einem 5 m breiten Streifen entlang des Gewässers III. Ordnung „Rennwiesengraben" die Errichtung baulicher Anlagen und Anpflanzungen unzulässig. Die Vorschriften, Auflagen usw. des Unterhaltungsverbandes „Mittelweserverband Syke" sind zu beachten

Hinweise

- **Rechtskraft**

Mit Bekanntmachung des Bebauungsplan Nr. 21 (92/17) „Gewerbegebiet an der Grasrennbahn" treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 21 (92/12) „Gewerbegebiet an der Grasrennbahn/L331" außer Kraft.

- **Denkmalschutz**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken, Hölzer sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover 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.

- **Altlasten und Bodenveränderungen**

Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich mitzuteilen.

- **Kampfmittel**

Sollten bei Erdarbeiten Abwurf- oder andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, 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. Notwendige Baumaßnahmen sind frühzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich dem Leitungsträger anzuzeigen.

- **Versickerung und Einleitung von Niederschlagswasser**

Die Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers auf gewerblichen Flächen bedarf einer Erlaubnis nach § 10 NWG, die bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Diepholz zu beantragen ist.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in den „Rennwiesengraben" darf nur bis zu einer maximalen Einleitungsmenge von 2 ltr/s x ha betragen.

- **Deichgeschütztes Gebiet**

Das Plangebiet liegt im deichgeschützten Gebiet des Mittelweserverbandes. Es können Beiträge zur Deicherhaltung erhoben werden.

- **Bergrechtliches Erlaubnisfeld**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes Achim/Teilgebiet Emtinghausen, der Wintershall Holding AG, Erdölwerke, Barnstorf. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen.

- **Sichtdreieck**

Das in der Planzeichnung eingezeichnete Sichtdreieck kennzeichnet den Verkehrsbereich, der gemessen von Fahrbahnkante bis zu einer Höhe von 0,80 m, von jeglicher sichtversperrender bzw. –behindernder Nutzungsart ständig freigehalten werden muss.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl

GH max= 9 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise (siehe Textliche Festsetzung Nr. 2)

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen

Private Grünfläche

RS — Zweckbestimmung: Räumstreifen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserfläche

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

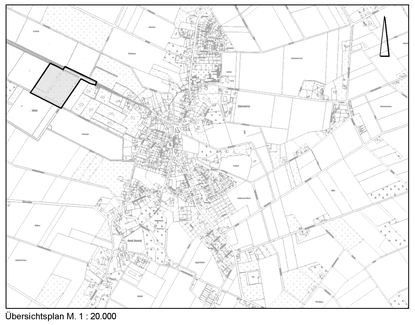
Sichtdreieck

Gemeinde Schwarme

Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 21 (92/17)

"Gewerbegebiet an der Grasrennbahn"



Übersichtsplan M. 1 : 20.000

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 · Email: info@nwp-ol.de