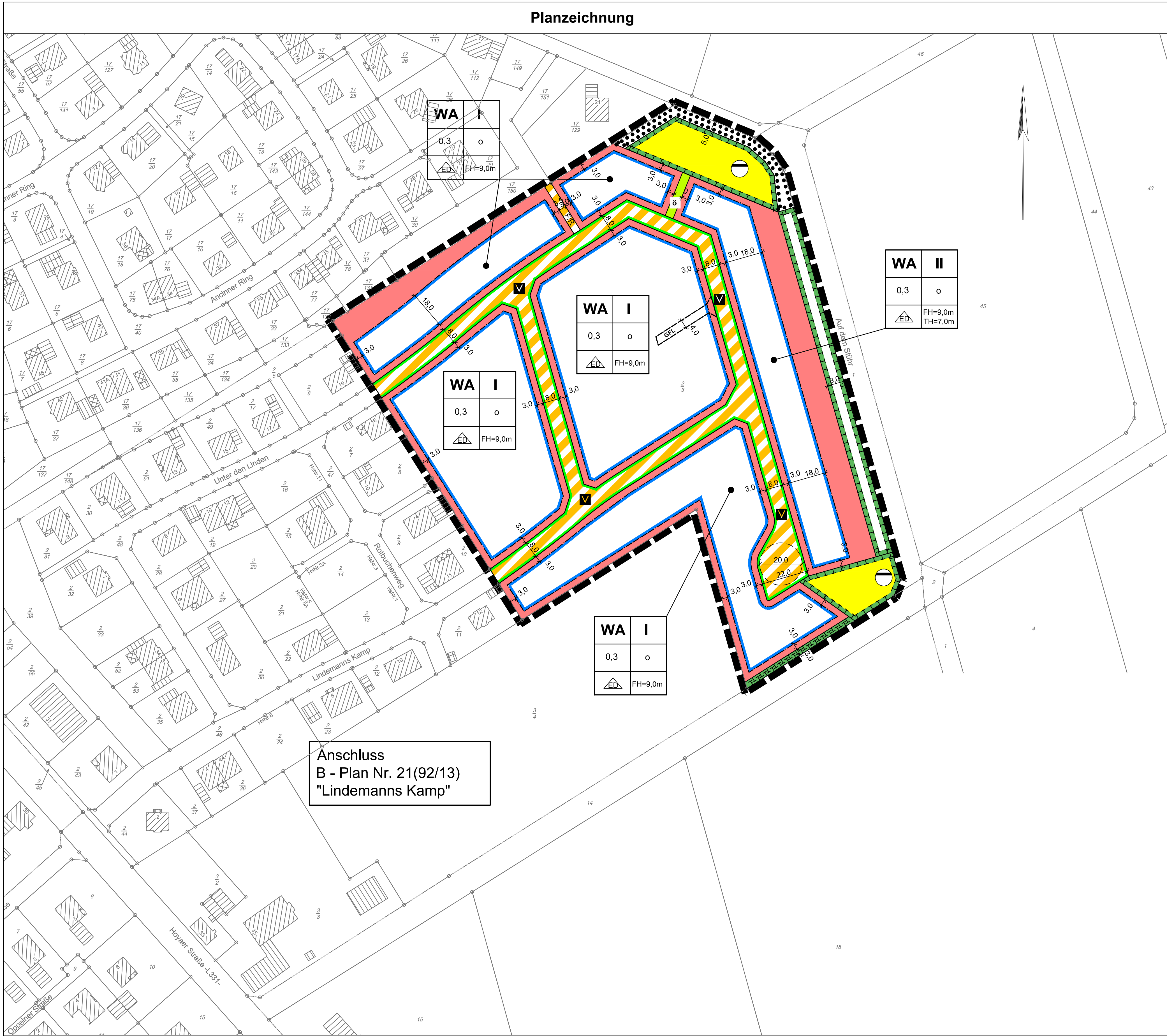




Planzeichenerklärung			
1. Art der baulichen Nutzung	6. Verkehrsflächen	9. Grünflächen	15. Sonstige Planzeichen
WA allgemeine Wohngebiete	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	0 öffentliche Grünfläche	--- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, hier: zugunsten der Eigentümer der erschlossenen Flächen, der Gemeinde Schwarme sowie der Ver- und Entsorgungsträger
2. Maß der baulichen Nutzung	✓ Verkehrsberuhigter Bereich F/R Fuß- und Radweg	13. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
0,3 Grundflächenzahl o Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß FH=9,0m Firsthöhe TH=7,0m Traufhöhe	7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Zweckbestimmung: Abwasser hier: Regenrückhaltung		

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung** (gem. § 4 BauNVO)
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
In dem allgemeinen Wohngebiet sind zulässig gem. § 4 (2) BauNVO
1. Wohngebäude
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Abweichend von § 4 (2) sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe unzulässig.
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und unzulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 16 und § 18 BauNVO)
2.1 Höhe der baulichen Anlagen:
Die maximale Gebäudehöhe wird durch die Festsetzung der Firsthöhe (FH) bestimmt. Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt des Daches. Bezugsebene ist die Oberkante des Fahrbahnbelauges (Endausbau) mittig vor der Grundstückszufahrt. Gemessen wird jeweils zwischen den Bezugshöhen. Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (Antennen und Schornsteine etc.) sind zulässig.
2.2 Traufhöhe:
Gemäß § 16 (2) BauNVO darf die Traufhöhe im WA-Gebiet bei zweigeschossigen Gebäuden nicht mehr als 7,0 m betragen. Oberer Bezugspunkt ist die Schnittkante zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenfläche der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist die nächstgelegene Verkehrsfläche. Ausgenommen von der Festsetzung zur Traufhöhenbegrenzung sind Krüppelwalm, Dachgauben, Wintergärten und Seitengiebel, wenn sie bis maximal 75 cm aus der Fassade springen.
- 3. Bauweise** (gem. § 9 (2) BauGB)
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit jeweils nicht mehr als 2 Wohnungen pro Einzelhaus/Doppelhaushälfte zulässig.
- 4. Festsetzungen für Garagen und Nebenanlagen** (gem. § 12 und § 14 BauNVO)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßenverkehrsflächen in einem Abstand von 3,0 m sind Garagen, offene Kleingaragen sowie Nebengebäude nicht zulässig.
- 5. Wasserwirtschaftliche Festsetzungen** (gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB)
Das anfallende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist auf den jeweiligen Flächen zu versickern.
- 6. Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Die straßenunabhängigen Fuß- und Radwege sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.
- 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Die Bepflanzung ist aus den folgenden Gehölzen in den aufgeführten Pflanzqualitäten vorzunehmen. Der Pflanzabstand innerhalb der Gehölzflächen liegt bei 1,5 m x 1,5 m.
Artenliste
Bäume Heister 2xv., ob, 150 - 250 cm
Stieleiche (*Quercus robur*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Sträucher Strauch, 1xv., ob, 100 - 150 cm
Gemeine Hasel (*Corylus avellana*)
Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Faulbaum (*Frangula alnus*)
Pflaenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Die das Regenrückhaltebecken umgebende Fläche ist nach Osten und Südosten mit einer 3,0 m breiten, dichten und gestuften Hecke aus standortheimischen Gehölzen gem. der Pflanzliste abzupflanzen. Die restliche Fläche ist zu 60 % mit Wildblumenwiese zu entwickeln.

Textliche Hinweise

- Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege, der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder Stadtverwaltung unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.
- Erdarbeiten**
Sind bei Bau- oder Erdarbeiten Näherungen an Versorgungsleitungen zu erwarten, sind die Versorgungsträger zu benachrichtigen. Die genaue Lage der Versorgungsleitungen ist aus den aktuellen Bestandsplänen der jeweiligen Versorgungsträger zu entnehmen.
- Wasserversorgung**
Bei der Durchführung der Planung ist auf die vorhandenen Versorgungseinrichtungen des Verbandes Rücksicht zu nehmen. Sie dürfen weder durch Hochbauten noch durch geschlossene Fahrbahndecken und Parkstreifen, ausgenommen an den Kreuzungsstellen, überbaut werden.
Für die Unterbringung der Versorgungsleitungen muss ein durchgehender Versorgungsstreifen zur Verfügung stehen. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs- oder Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen (Blumenkübel oder Entsorgungsleitungen) versehen werden. Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW-Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.
- Unterhaltungsverband**
Das Plangebiet liegt im Gebiet des Wasserverbands Hoyerhagen - Martfeld, Mittelweserverband und im deichgeschützten Bereich.
- Bodenschutz**
Sollten sich bei der weiteren Planung, der Erschließung oder der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so sind diese unverzüglich der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises mitzuteilen.
- Kampfmittel**
Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle das Ortsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.
- Oberflächenentwässerung**
Sollten bei Erdarbeiten erdbetürten Bauteilen ist hierbei zu berücksichtigen. Gleiches gilt für die im Straßenraum geplante Oberflächenentwässerung durch Versickerung im öffentlichen Straßenraum für die angrenzenden Gebäude.

Gestalterische Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (gem. § 84 NBauO)
Dachformen:
Dächer sind als geneigte Dächer mit einem symmetrischen Neigungswinkel von 25 - 45 Grad auszubilden, wobei sich diese Werte nur auf das Hauptdach beziehen.
Für Nebenanlagen, Dachgauben/ Erker, Wintergärten und Garagen gilt diese Dachneigung nicht.
Einfriedigungen:
Die Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Sofern sie als Hecke hergestellt werden, sind sie aus standortgerechten und heimischen Laubgehölzen herzustellen.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Schwarme diesen Bebauungsplan Nr. 21(92/19) "Lindemanns Kamp II", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Schwarme, den 28.11.2018
gez. Oldenburg
Bürgermeister
(Siegel)
gez. Bernd Bormann
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Schwarme hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Schwarme, den
(Siegel)
Gemeindedirektor

Planunterlage

PLANUNTERLAGE
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.04.2018). 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 30.11.2018
Katasteramt Syke
gez. Göbberd
Unterschrift
(Siegel)

PLANVERFASSER / IN
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
MUMM UND PARTNER
BERATENDE INGENIEURE UND ARCHITEKT

Im Hagen 2
27793 Wildeshausen
Telefon (04431) 9398-0
Telefax (04431) 9398-33
Wildeshausen, den 27.11.2018
gez. Mumm
Planverfasser / in

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Schwarme hat in seiner Sitzung am 11.09.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 20.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben vom 28.09.2018 bis 29.10.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum waren die auszulegenden Unterlagen gem. § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über die Homepage der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen (www.bruchhausen-vilsen.de), sowie über das Landesportal <https://uvp.niedersachsen.de> zugänglich.

Schwarme, den 28.11.2018
(Siegel)
gez. Bernd Bormann
Gemeindedirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Schwarme hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.11.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schwarme, den 28.11.2018
(Siegel)
gez. Bernd Bormann
Gemeindedirektor

BEKANNTMACHUNG

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03.12.2018 im Amtsblatt für den Landkreis Diepholz bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 03.12.2018 in Kraft getreten.

Schwarme, den 04.12.2018
(Siegel)
gez. Bernd Bormann
Gemeindedirektor

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Schwarme, den
(Siegel)
Gemeindedirektor

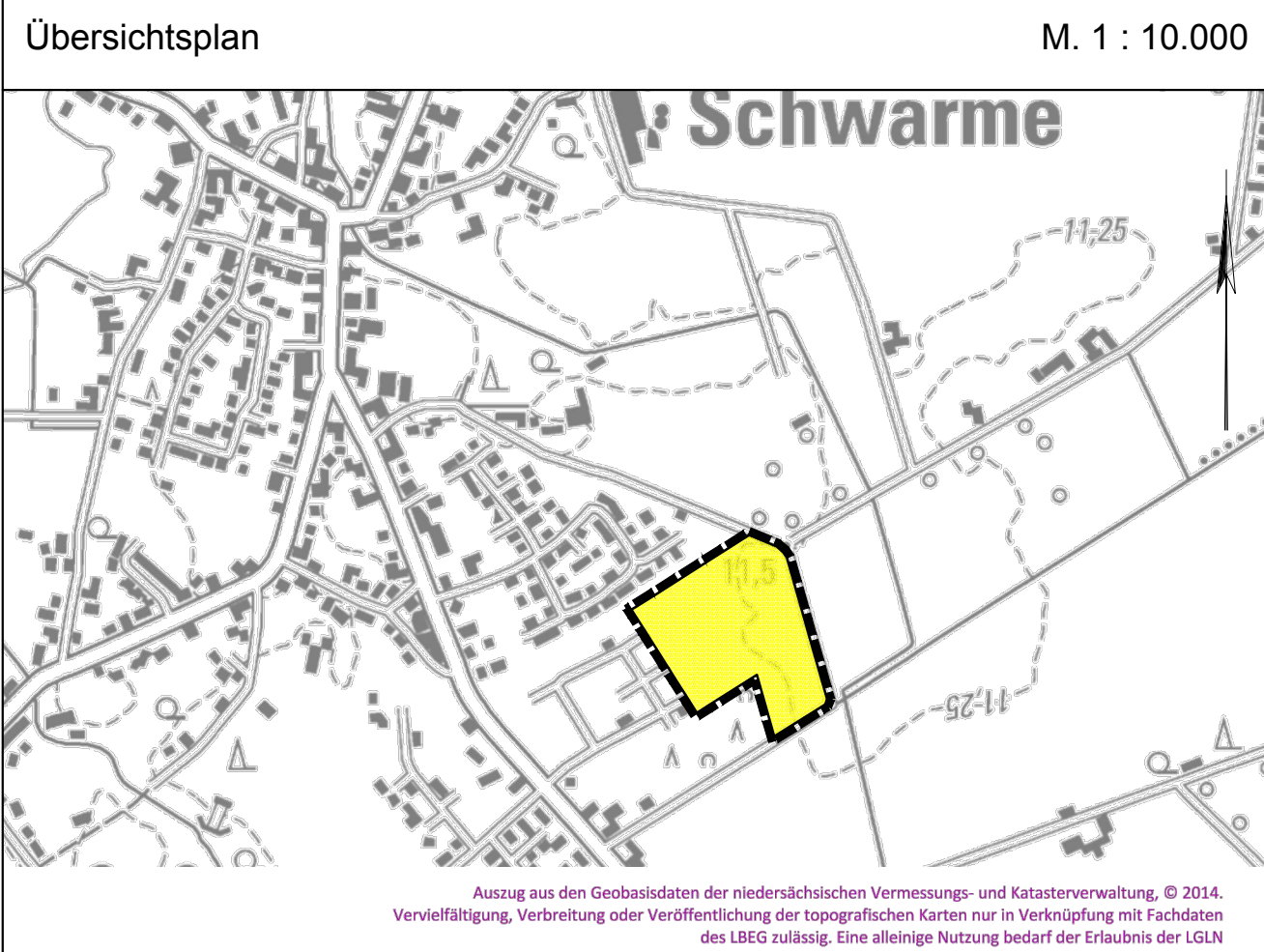
Beglaubigung

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift des Bebauungsplanes überein.

Schwarme, den
(Siegel)
Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen
Der Samtgemeindebürgermeister
Im Auftrag
.....

Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlage für diesen Bebauungsplan gilt das
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016, (Nds. GVBl. S. 226), die
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 1917 (BGBl. I S. 3786) und die
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).



Gemeinde Schwarme
Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen

Bebauungsplan Nr. 21 (92/19)
"Lindemanns Kamp II"
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung
gem. § 84 NBauO

M. 1 : 1000 Stand: 14.11.2018
PLANUNG - BAULEITUNG - BERATUNG - GUTACHTEN
Bauleitplanung, Städtebau
Umweltverträglichkeitsstudien
Landschaftsplanung
Freiraumgestaltung
Kommunaler Tiefbau
Wasserbau
MUMM UND PARTNER
BERATENDE INGENIEURE UND ARCHITEKT
Im Hagen 2
27793 Wildeshausen
Telefon (04431) 9398-0
Telefax (04431) 9398-33