

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Schwarme diesen Bebauungsplan Nr. 21 (92/22) "Stühwiesenweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

(Siegel)
Schwarme, den 21.02.2022
gez. Oldenburg
Bürgermeister
gez. Bernd Bormann
Der Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.03.2021). 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.
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Sulingen-Verden
- Katasteramt Syke -
Syke den 28.02.2022 (Siegel) Im Auftrage:
gez. Göbberd
Katasteramt Syke

Planverfasser

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

Oldenburg, den 17.02.2022
gez. Hinrichsen
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Schwarme hat in seiner Sitzung am 06.08.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 (92/22) "Stühwiesenweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Schwarme, den 21.02.2022 (Siegel)
gez. Bernd Bormann
Der Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Schwarme hat in seiner Sitzung am 19.07.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 (92/22) "Stühwiesenweg" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 (92/22) "Stühwiesenweg" mit der Begründung haben vom 14.12.2021 bis 13.01.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
In diesem Zeitraum waren diese auszulegenden Unterlagen gemäß § 4 a Abs. 4 BauGB zusätzlich über [www.schwarme.de/Bauen und Wirtschaft/Bauleitplaene/im Verfahren](http://www.schwarme.de/Bauen_und_Wirtschaft/Bauleitplaene/im_Verfahren) sowie über das Land-sportal <https://uvp.niedersachsen.de/> zugänglich.

Schwarme, den 21.02.2022 (Siegel)
gez. Bernd Bormann
Der Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Schwarme hat den Bebauungsplan Nr. 21 (92/22) "Stühwiesenweg" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.02.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schwarme, den 21.02.2022 (Siegel)
gez. Bernd Bormann
Der Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am 01.03.2022 im Amtsblatt des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 21 (92/22) "Stühwiesenweg" ist damit am 01.03.2022 in Kraft getreten.

Schwarme, den 03.03.2022 (Siegel)
gez. Bernd Bormann
Der Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 21 (92/22) "Stühwiesenweg" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Schwarme, den (Siegel)
Der Gemeindedirektor

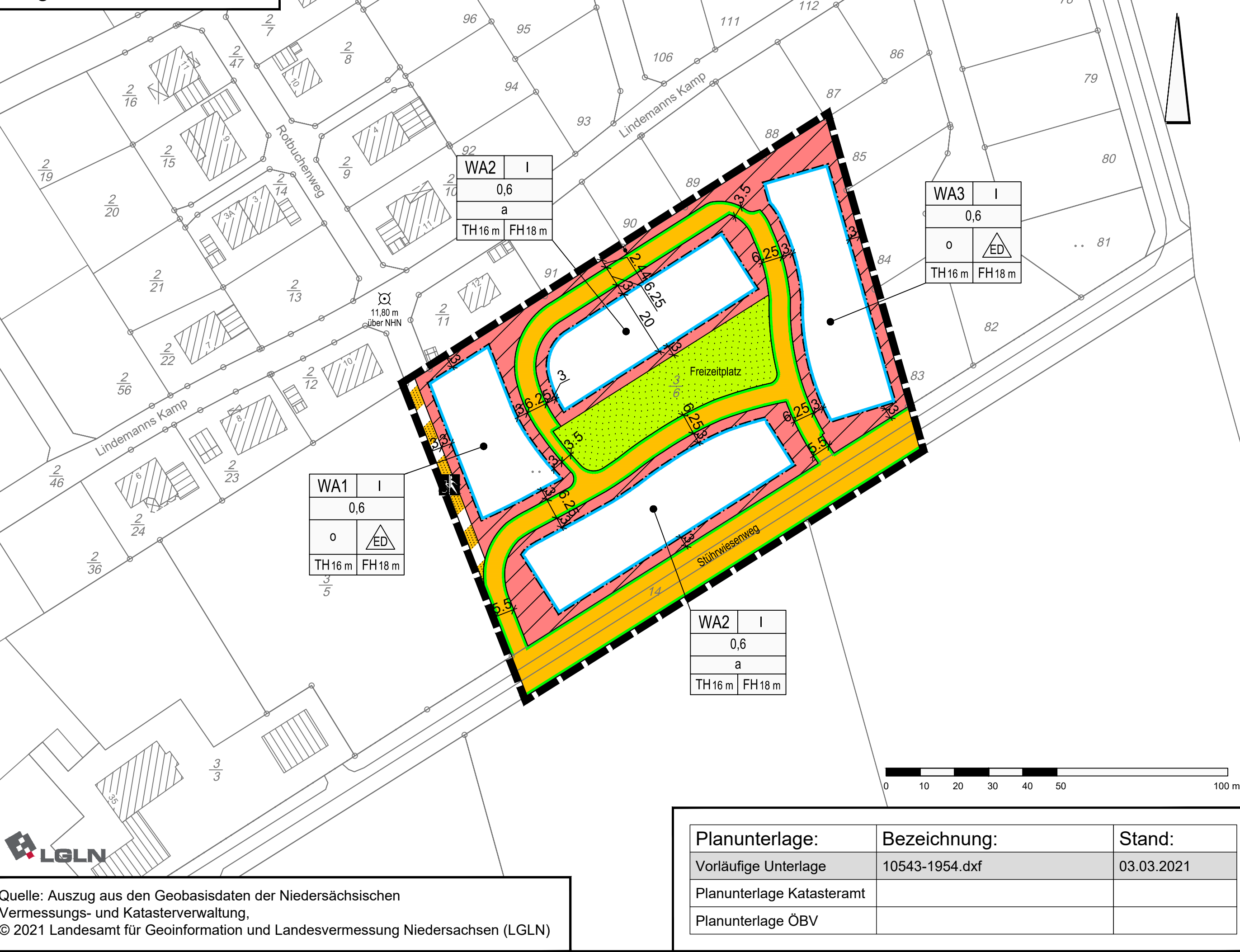
Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

SAMT-GEMEINDE
BRUCHHAUSEN-VILSEN
Der Samtgemeindebürgermeister
Im Auftrag

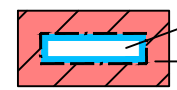
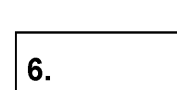
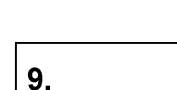
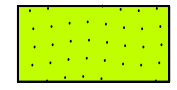
Bruchhausen-Vilsen, den (Siegel)

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1.	Art der baulichen Nutzung	
	Allgemeine Wohngebiete	
2.	Maß der baulichen Nutzung	
0,6	Grundflächenzahl	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH 16 m FH 18 m	Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß über NHN	TH= Traufhöhe, FH= Firsthöhe,
3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
a	Abweichende Bauweise	
o	Offene Bauweise	
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	überbaubare Fläche	
	nicht überbaubare Fläche	
6.	Verkehrsflächen	
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
	Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	
9.	Grünflächen	
	Private Grünfläche	
	Zweckbestimmung: Freizeitplatz	

Textliche Festsetzungen

1. Art der bauliche Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA 1) gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA₁) folgende allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind:

- nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA₂ und WA₃) folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete (WA 2 und WA 3) gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA₂ und WA₃) folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA₂ und WA₃) folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitplatz“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitplatz“ dient der Errichtung und Nutzung von Flächen für die Freizeitgestaltung.

2. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen in den Allgemeinen Wohngebiete (WA₁, WA₂ und WA₃) wie folgt festgesetzt:

Die Traufhöhe darf eine Höhe von 16,00 m über NHN nicht überschreiten.

Die Firsthöhe darf eine Höhe von 18,00 m über NHN nicht überschreiten.

Die Traufhöhe gilt für den Schnittpunkt der aufgehenden Fassade mit der Oberseite der Dachhaut, die Firsthöhe für den höchsten Punkt der Dachhaut.

3. Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA₁ und WA₃) sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA₁ und WA₃) wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA₂) wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die abweichende Bauweise definiert sich wie die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch sind Gebäudelängen über 50,00 m zulässig.

4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO in den nicht überbaubaren Flächen zwischen der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.

5. Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken und in dem Verkehrsraum zu versickern.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

1. Geltungsbereich

Um bestimmte baugestalterische Absichten zu verwirklichen, werden gemäß § 84 Abs. 3 NBauO folgende örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erlassen. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 (92/22) „Stühwiesenweg“ der Gemeinde Schwarme.

2. Dachgestaltung

1) Die Hauptdachflächen der Gebäude sind nur als geeignete Dächer zulässig. Die Dachneigung muss dabei mindestens 12° betragen. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen und Dachaufbauten sind von dieser Festsatzung nicht betroffen.

Für die Dacheindeckung bei geeigneten Dächern sind ausschließlich nicht glänzende Materialien in den genannten RAL-Farben (RAL 840 – HR-Farbregister) 2001, 2002, 3000 – 3003, 3011, 3016, 7021, 8022 und 9011 (Rot- und Schwarztöne) zulässig. Geringfügige Abweichungen von den RAL-Farben sind zulässig.

3. Fassadengestaltung

1) Die Fassaden sind in Massivbauweise auszuführen. Zur äußeren Gestaltung der Fassade sind neben Fenster, Türen und deren Rahmen bei einem Gebäude nicht mehr als drei Materialien zu verwenden. Zusätzlich zum Putz- und/oder Ziegelmauerwerk darf somit noch ein weiteres Material der Fassadenverkleidung Verwendung finden. Folgende Fassadenverkleidungen sind für die Außenwände zulässig:

- Holzverschalungen, auch wärmebehandelt (thermisch modifiziertes Holz – „thermowood“),
- Blechverkleidungen: Zink, Corten, Kupfer,
- Rechteckige, nicht glänzende Fassadenplatten und -paneele.

4. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO sind die nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks, die keiner baulichen Nutzung unterliegen, dauerhaft gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Flächige Abdeckungen von gärtnerisch anzulegenden Flächen wie z.B. Steine, Kies oder Holz sind unzulässig.

5. Einfriedungen

Die Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen sind bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig. Sofern sie als Hecke hergestellt werden, sind sie aus standortgerechten und heimischen Laubgehölzen herzustellen.

Hinweise

Außerkräfttreten von Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan Nr. 21 (92/22) „Stühwiesenweg“ überdeckt an der Westgrenze seines Geltungsbereiches einen 3 m breiten Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 21 (92/20) „Kindergarten Schwarme“. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 21 (92/22) „Stühwiesenweg“ tritt dieser Bereich des Bebauungsplanes Nr. 21 (92/20) „Kindergarten Schwarme“ außer Kraft.

Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Grafschaft Bentheim unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Abbauf von vier 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.

Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlastenablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Grafschaft Bentheim zu benachrichtigen.

Versorgungsleitungen und -kabel

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren. Vorhandene Versorgungsleitungen und -kabel sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden.

Landwirtschaft

Die zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen, die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, sind als Vorbelastung hinzunehmen.

Artenschutz

Die Vorschriften des § 39 Bundesnaturschutzgesetz (allgemeiner Artenschutz) und den besonderen Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (besonderer Artenschutz) sind unmittelbar gültig und auch auf den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans anzuwenden. Die im Zuge des Bauleitplanverfahrens vorgenommene vorausschauende Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit entbindet nicht von der Einhaltung der Vorschriften im konkreten Einzelfall.

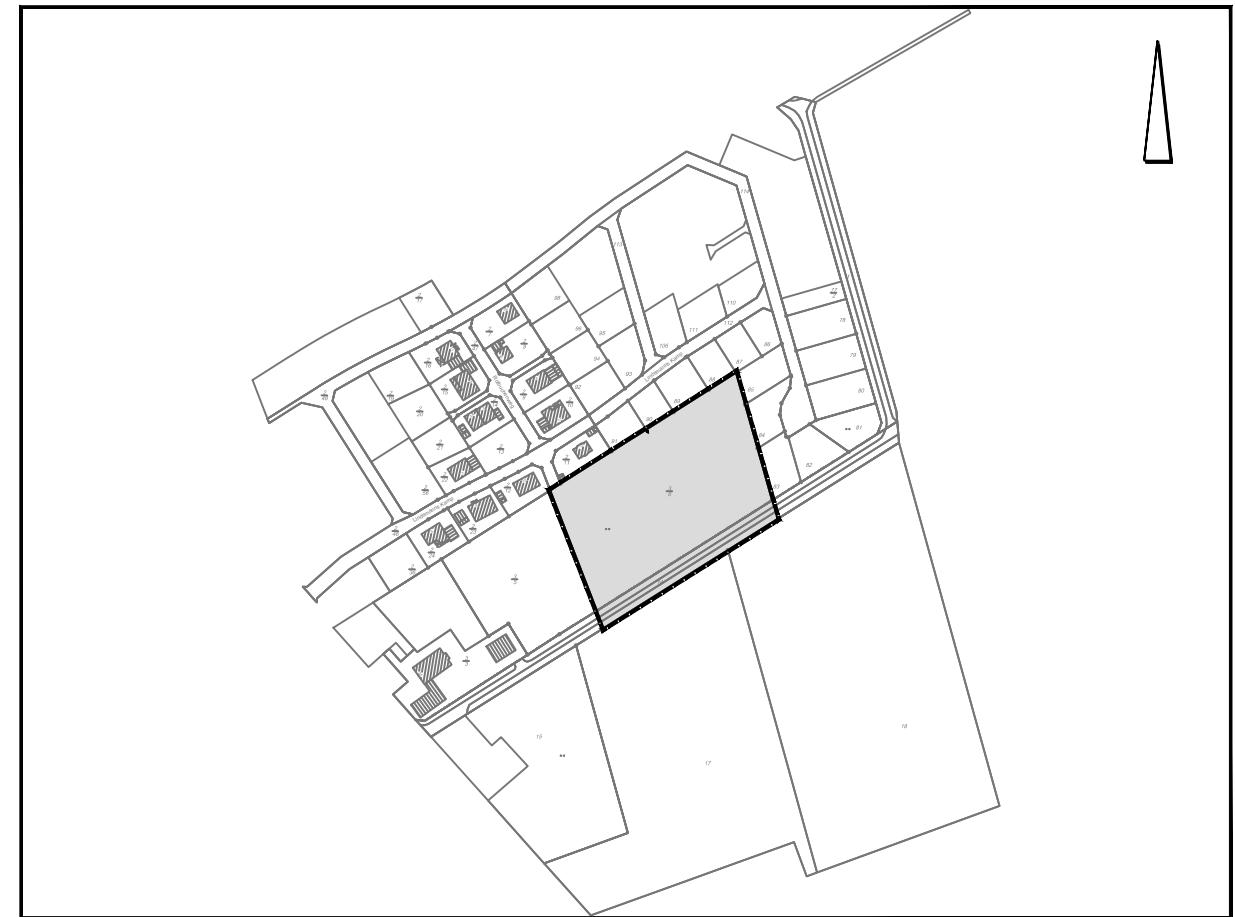
Baufeldfreimachung

Die Baufeldräumung/ Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 1. März bis zum 15. Juli eines Jahres unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Gemeinde Schwarme Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 21 (92/22) "Stühwiesenweg"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3
der Niedersächsischen Bauordnung
im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Februar 2022

M. 1 : 1.000