Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Schwaförden die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Westerkämpe", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Schwaförden, den 20.03.2012

.....

(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Schwaförden hat in seiner Sitzung am 13.10.2011 die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Westerkämpe" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.10.2011 in der Sulinger Kreiszeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schwaförden, den 20.03.2012 .....
(Gemeindedirektor)

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
©Jahr 2011 **LGLN**
Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen
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 15.03.2011). 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

Barnstorf, den __.__.____

Vermessungsbüro Lambers & Ostendorf .....
(Unterschrift)

Planverfasser

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Westerkämpe" wurde ausgearbeitet von Stefan Winkenbach in der Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung Schwarz + Winkenbach, Delmenhorst

Delmenhorst, den 20.03.2012 .....

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Schwaförden hat in seiner Sitzung am 13.10.2012 dem Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Westerkämpe" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB 2 beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.10.2012 in der Sulinger Kreiszeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 27.10.2011 bis 30.11.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Schwaförden, den 20.03.2012 .....
(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Schwaförden hat in seiner Sitzung am 20.03.2012 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Westerkämpe" als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Schwaförden, den 20.03.2012 .....
(Gemeindedirektor)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss für die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Westerkämpe" ist gemäß § 10 BauGB am 02.04.2012 im Amtsblatt des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden. Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Westerkämpe" ist damit am 02.04.2012 in Kraft getreten.

Schwaförden, den 05.04.2012 .....
(Gemeindedirektor)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Schwaförden, den __.__.____ .....

Textliche Festsetzungen

1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 [1] 6 BauGB)
In den allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 9 [1] Nr. 6 BauGB je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.

2 Traufhöhe
Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte maximale Traufhöhe ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.
Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks Und der äußeren Dachhaut. Gebäuderücksprünge und - vorsprünge bleiben unberücksichtigt. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Krüppelwalme, Erker, Dachgauben und andere Gebäudeteile, die aus der Dachhaut herausstehen.

3 Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Stellplätze und Garagen

In den festgesetzten privaten Grünflächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Stellplätze und Garagen unzulässig. In den festgesetzten Baugebieten sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden auf der Fläche zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze bzw. deren geradlinger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen unzulässig.

4 Anpflanzungen
Innerhalb der festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortheimische Laubgehölze zu pflanzen. Auf je zwei Quadratmeter festgesetzter Pflanzfläche ist mindestens eine Pflanze zu setzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind unverzüglich Ersatzpflanzungen an derselben Stelle vorzunehmen. Die Arten- und Qualitätsauswahl ist anhand der nachfolgend abgedruckten Pflanzenliste zu treffen.
Arten:
Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Silberweide, Hainbuche, Eberesche und Obstbäume (Kernobst, alte Sorten, Äpfel, Birne), Hartriegel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schlehe, Weißdorn, Hasel.
Qualitäten:
Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; bei Obstbäumen: Hochstamm, mindestens 6 - 8 cm Stammumfang. Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen.

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung v. 1965)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)

MI — Mischgebiet (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

Nutzungsschablone

WA	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
0,3	0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
o	ED	Bauweise	Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig)
TH=3,50		maximale Traufhöhe in Meter (vgl. textliche Festsetzung 2)	

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)

0,4 — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22+23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenzen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.12 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung: Standort Transformator

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)

Pr — Private Grünfläche

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Parkanlage

Zweckbestimmung: Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Bemaßung in Meter

Es gilt die BauNVO '90

Hinweise

Mit der Bekanntmachung dieses Planes treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen des bisherige Bebauungsplanes sowie dessen Änderungen außer Kraft.

Bodenveränderungen oder Altlasten

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..

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese nach § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Übersichtsplan

Gemeinde Schwaförden
Bebauungsplanes Nr. 13
"Westerkämpe"
9. Änderung
Bebauungsplan der Innenentwicklung

Planungsstand: **Satzung** Datum: 20.03.2012 Maßstab: 1:1.000 Nord

Schwarz + Winkenbach
Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung
Hasberger Dorfstraße 9, 27751 Delmenhorst
Telefon 04221 / 444 02 Telefax 444 49

URSCHRIFT