

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Schwarmstedt, Flur 1.
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18. OKT. 2019). 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.

Hannover, den 04. MRZ. 2020

Siegel gez. M. Evensen

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 46 „Auf der Meinte“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Februar 2020

gez. Vogel

Aufstellungsbeschluss

Für den Bebauungsplan Nr. 46 „Auf der Meinte“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde kein Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 28.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Sie erfolgte von Mittwoch, den 03.07.2019 bis einschließlich Freitag, den 02.08.2019.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 03.07.2019.

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Schwarmstedt hat in seiner Sitzung am 28.11.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 46 „Auf der Meinte“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Veröffentlichung in der Walsroder Zeitung am 05.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 46 „Auf der Meinte“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben von Dienstag, den 17.12.2019 bis einschließlich Freitag, den 24.01.2020 gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich in das Internet eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.12.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Schwarmstedt hat den Bebauungsplan Nr. 46 „Auf der Meinte“ mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 02.03.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Genehmigung

Der Bebauungsplan Nr. 46 „Auf der Meinte“ mit örtlicher Bauvorschrift ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt entwickelt. Der Bebauungsplan Nr. 46 „Auf der Meinte“ mit örtlicher Bauvorschrift bedarf daher nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 BauGB.

Schwarmstedt, den 02.03.2020

Der Gemeindedirektor

Siegel gez. Gehrs

Inkrafttreten

Die Gemeinde Schwarmstedt hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19. MRZ. 2020 durch Veröffentlichung in der Walsroder Zeitung ortsüblich bekanntgemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 46 „Auf der Meinte“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen worden ist.

Der Bebauungsplan Nr. 46 „Auf der Meinte“ mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 19. MRZ. 2020, rechtsverbindlich geworden.

Schwarmstedt, den 25. MRZ. 2020

Der Gemeindedirektor

Siegel gez. Gehrs

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 46 „Auf der Meinte“ mit örtlicher Bauvorschrift ist eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Schwarmstedt, den

Der Gemeindedirektor

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Als Wohngebäude gilt bei einem Doppelhaus die sogenannte „Doppelhaushälfte“.
Durch die Festsetzung „2/1 Wo“ der Planzeichnung werden in einem Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und in einer „Doppelhaushälfte“ höchstens eine Wohnung zugelassen.

§ 2 Höhenlage der Gebäude

- Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens von Gebäuden darf im Mittel nicht mehr als 0,60 m über Bezugshöhe liegen. Bezugshöhe ist die mittlere Höhe des an das Grundstück anschließenden Straßenabschnitts, der das Grundstück erschließt.
- Die Trauf- und Firsthöhe dürfen das in der Planzeichnung festgesetzte Maß nicht überschreiten. Bezugshöhe ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens.
- Traufe ist die Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Oberfläche der Dachhaut.
- Die festgesetzte Traufhöhe gilt für die Hauptdachfläche. Bei Flachdächern gilt die festgesetzte Traufhöhe (TH) für das oberste Geschoss, das Vollgeschoss ist.

§ 3 Garagen und Nebenanlagen, Zufahrten

- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne von § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der parallel dazu verlaufenden Baugrenze nicht zulässig.
- Bei Eckgrundstücken können Ausnahmen von der Regelung des Absatzes 1 zugelassen werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

§ 4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Die in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg, dürfen durch Müllfahrzeuge oder Einsatzfahrzeuge (Feuerwehr, Krankenwagen etc.) mit benutzt werden.

§ 5 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Die in der Planzeichnung festgesetzte „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ist als frei wachsende Hecke mit standortheimischen Laubgehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen. Die Bepflanzung erfolgt 4- bis 5-reihig im Abstand von 1,5 m in der Reihe und zwischen den Reihen mit Bäumen (30 %, Stammumfang 12/14 cm) und zweimal verpflanzten Sträuchern (70 %) je nach Art der Sortierung 60/80 cm, 80/100 cm oder 100/120 cm. Die Bepflanzung ist in der Pflanzperiode nach Herstellung der Erschließungsanlagen durchzuführen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Artenliste Heckenpflanzung	
Bäume:	Acer campestre Betula pendula Carpinus betulus Prunus avium Pyrus pyraeaster Sorbus aucuparia Corylus avellana Crataegus monogyna Prunus spinosa Rosa canina Viburnum opulus
Feldahorn Sandbirke Hainbuche Vogelkirsche Holzbirne Eberesche Hasel Weißdorn Schlehe Hundsrose Gemeiner Schneeball	

- Zum Feld hin ist ein 2 - 3 m breiter Streifen als Gras- und Staudensaum zu entwickeln.

§ 6 Öffentliche Grünfläche, „Grünzug“

- Auf der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ sind Sickermulden, Fuß- und Radwege, ein Kinderspielplatz und eine Trafostation zulässig.
- Die Bepflanzung hat unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Absatzes 1 mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen (vgl. die Pflanzlisten §§ 5 und 7 der textlichen Festsetzungen).

§ 7 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen

Innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzten Flächen ist je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum (Stammumfang 14/16 cm, 3x verpflanzt) der folgenden Arten zu pflanzen:

Acer platanoides Acer campestre Carpinus betulus Corylus colurna Prunus avium Pyrus pyraeaster Sorbus aucuparia Sorbus torminalis Tilia cordata	Spitzahorn Feldahorn Hainbuche Baumhasel Holzbirne Eberesche Eisbäreme Winterlinde
Acer platanoides Acer campestre Carpinus betulus Corylus colurna Prunus avium Pyrus pyraeaster Sorbus aucuparia Sorbus torminalis Tilia cordata	Spitzahorn Feldahorn Hainbuche Baumhasel Holzbirne Eberesche Eisbäreme Winterlinde

Die angepflanzten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

§ 8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzten Flächen sind die nicht überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen, soweit sie nicht für eine gem. § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO zulässige Grundfläche erforderlich sind.



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(§ 84 Abs. 1 und 3 der Niedersächsischen Bauordnung)

§ 1 Stellplätze

Bei Wohnhäusern mit nur einer Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Bei Wohnhäusern mit mehr als einer Wohneinheit sind pro Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO).

§ 2 Einfriedungen

Als Einfriedungen der Grundstücke entlang der „öffentlichen Verkehrsflächen“ und der „öffentlichen Grünflächen“ sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 120 cm zulässig. Das gilt nicht für Hecken. Als Material für die Einfriedungen sind nur zulässig:

- Natur- und Ziegelsteinmauern. Die Ziegelsteinmauern in den Farben Rot bis rotbraun.
- Senkrecht gegliederte Holzzäune (Stacketzäune) und Metallzäune (z.B. Stabgittermatten).
- Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen (siehe die folgende Liste).
Carpinus betulus
Craetaegus monogyna
Cornus sanguinea
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Prunus spinosa
Rosa canina

§ 3 Versickerung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser durch bauliche und technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Die Einrichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das Gleiche gilt für die Versickerungsgründe nach § 12 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

- Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. § 60 ff. NBauO verfahrensfrei sind oder keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.
- Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag der Geldbuße ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

HINWEISE

- Externe Kompensation**
Für den Ausgleich des Kompensationsdefizites in Folge der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird auf einer 10.275 m² großen Teilfläche des Flurstücks 9/7, Flur 4, Gemarkung Schwarmstedt, eine bisherige Ackerfläche als Blühstreifen und ortsfeste sich selbst begründende Brache entwickelt.
- Artenschutz**
Die Baufeldräumung (Beseitigung von Oberboden) und die Entfernung von Bäumen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen. Ist ein Baubeginn bzw. eine Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit erforderlich, so ist vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung des Plangebiets auf mögliche Vogelbruten von einem fachlich qualifizierten Biologen durchzuführen.
Als CEF Maßnahme für das durch die Baufeldentwicklung im Zuge des B-Planes Nr. 46 „Auf der Meinte“ beeinträchtigte Brutrevier der Feldlerche ist auf dem Flurstück 9/7, Flur 4 zeitlich vorgezogen ein Streifen von in Minimum 2.500 m² Größe (min. 10 m Breite) aus der Ackernutzung zu nehmen und als sich selbst begründende Brache zu entwickeln.
Weitere Anforderungen an Flächenzuschnitt, Lage, Entwicklung und Pflege der Kompensationsflächen siehe Teil VI der Begründung: Umweltbericht.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), auf Grund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 § 18 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88), und auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.10.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309), hat der Rat der Gemeinde Schwarmstedt diesen **Bebauungsplan Nr. 46 „Auf der Meinte“ mit örtlicher Bauvorschrift**, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, **als Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Schwarmstedt, den 02.03.2020

gez. Schiesgeries
Bürgermeisterin

Siegel
gez. Gehrs
Gemeindedirektor

RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786) und
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet (WA)
Vgl. §§ 7 und 8 der textlichen Festsetzungen
2/1Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
Vgl. § 1 der textlichen Festsetzung!

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen
II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
FH 11,00 m Firsthöhe, als Höchstgrenze Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!
TH 6,00 m Traufhöhe, als Höchstgrenze Vgl. § 2 der textlichen Festsetzung!
0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!

Verkehrsflächen
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg Vgl. § 4 der textlichen Festsetzung!

Fläche für Maßnahmen, Grünflächen
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Vgl. § 5 der textlichen Festsetzung!
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz und / oder Grünzug Vgl. § 6 der textlichen Festsetzung!

Sonstige Planzeichen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts hier: Landschaftsschutzgebiet

BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung des **Bebauungsplans Nr. 46 „Auf der Meinte“ mit örtlicher Bauvorschrift** der Gemeinde Schwarmstedt mit der Urschrift wird beglaubigt.

Schwarmstedt, den

Der Gemeindedirektor

Samtgemeinde Schwarmstedt
Gemeinde Schwarmstedt
Landkreis Heidekreis

**Bebauungsplan Nr. 46
"Auf der Meinte"**
mit örtlicher Bauvorschrift
Maßstab 1 : 1.000
Satzung - beglaubigte Abschrift



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet im Februar 2020:
Susanne Vogel
Architektin
Bauleitplanung
Kontaktdaten:
Kontaktdaten 14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 54 80 80
Fax: 0511-43 34 40
Internet: www.gffm-planung.de
E-Mail: vogel@gffm-planung.de
In Zusammenarbeit mit:
pu Planungsgruppe Umwelt
Dipl.-Ing. Irmgard Peters
Süßstraße 12
30159 Hannover
Tel.: 0511/51948785
i.peters@planungsgruppe-umwelt.de