

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Schweringen diesen Bebauungsplan Nr. 10 „Wohngebiet Birkenweg Süd“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, über die Gestaltung, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Hoya, den 16.01.2018, Bürgermeister, Gemeindevorstand

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemeinde Schweringen - Gemarkung Schweringen – Flur 15 Maßstab 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2017 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.06.2017).

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (§9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12.12.2002 Nds. GVBl. Nr. 1/2003, Seite 5).

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.

Nienburg, den 15.01.2018, (öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

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

Oldenburg, den 11.01.2018, (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Schweringen hat in seiner Sitzung am 12.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 b in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Hoya, den 16.01.2018, Gemeindevorstand

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Schweringen hat in seiner Sitzung am 12.09.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 16.10.2017 bis 16.11.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Hoya, den 16.01.2018, Gemeindevorstand

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Schweringen hat den Bebauungsplan Nr. 10 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.12.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hoya, den 16.01.2018, Gemeindevorstand

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Schweringen wird hiermit ausfertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Schweringen im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Hoya, den 16.01.2018, Gemeindevorstand

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Schweringen ist gemäß § 10 (3) BauGB am 19.01.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 10 ist damit am 19.01.2018 in Kraft getreten.

Hoya, den 01.03.2018, Gemeindevorstand

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 10 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 10 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

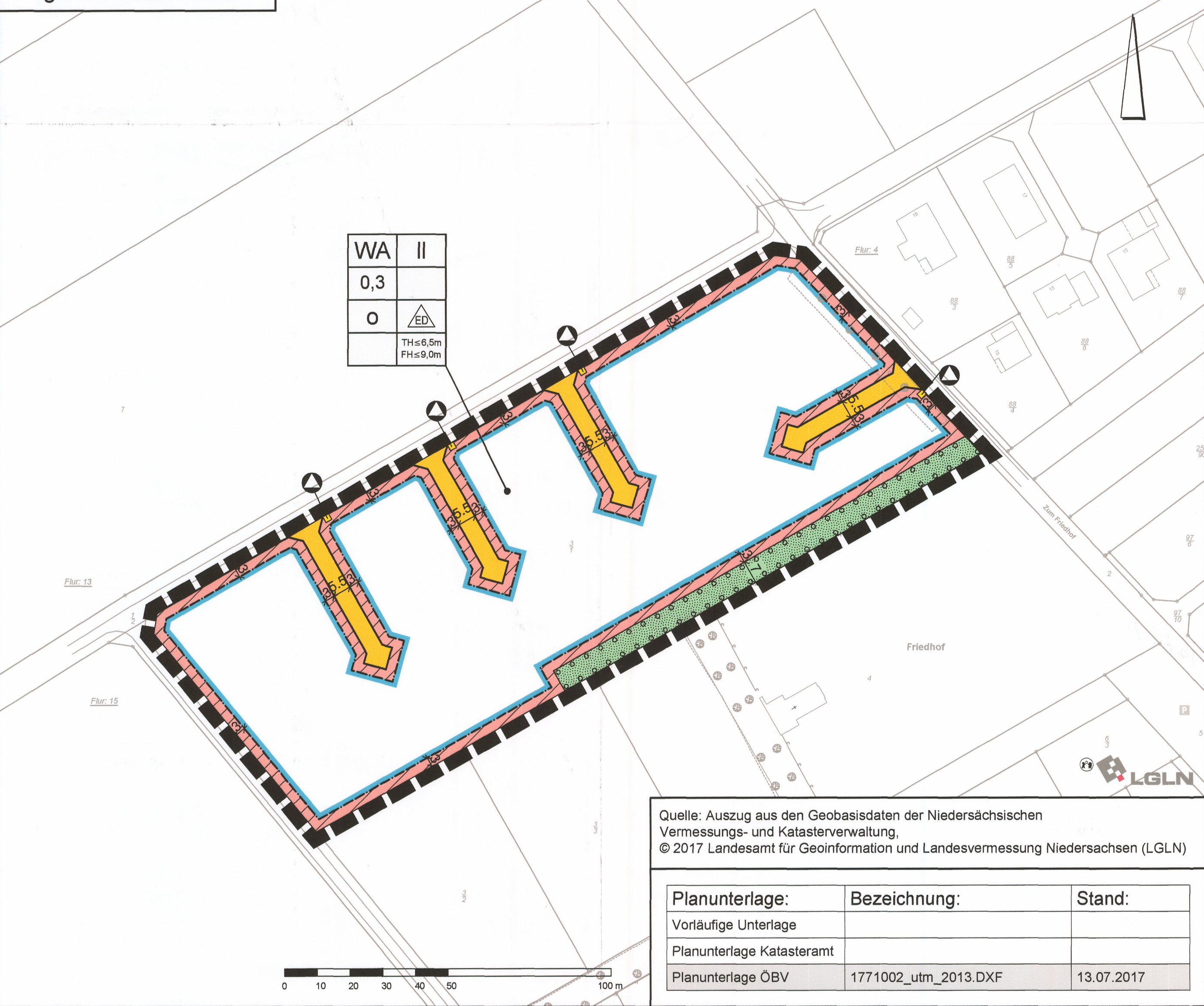
Hoya, den, Gemeindevorstand

Beglaubigungsvermerk

Hoya, den, STADT HOYA Der Gemeindevorstand

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) 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) Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) 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)

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	1771002_utm_2013.DXF	13.07.2017

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in dem **Allgemeinen Wohngebiet WA** folgende, ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung/Anzahl der Wohneinheiten/nicht überbaubare Flächen/Höhe baulicher Anlagen/Bauweise**
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Baugrundstück eine Wohneinheit und bei Doppelhäusern (je Haushälfte) je angefangene 400 qm eine Wohneinheit zulässig.
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in den allgemeinen Wohngebieten WA zwischen der Baugrenze und den im Bebauungsplan festgesetzten angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Nicht überdachte begrünte Einstellplätze z.B. aus Rasengittersteinen können ausnahmsweise zugelassen werden.
 - Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (3) Nr. 2 BauNVO wird für das Baugelände eine Oberkante Gebäude (Trauf- und Firsthöhe – oberer Bezugspunkt) über Fahrbahnoberkante des Birkenweges (unterer Bezugspunkt), gemessen in der Mitte der Fahrbahn, im rechten Winkel zum Gebäude, festgesetzt.
- Vollgeschosse**
 - Oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind keine Räume für den dauernden Aufenthalt von Menschen zulässig.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 - Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche ist eine mindestens dreireihige Anpflanzung aus standortgerechten heimischen Straucharten und Bäumen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzqualität: Sträucher mindestens 100 – 150 cm Höhe, Bäume als Hochstämme mit mindestens 10 cm Stammumfang. Die Gehölze sind zu pflegen und bei Abgängen gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>

- Grundstückszufahrten**

Zur Erschließung der Baugrundstücke ist je Einzelhausgrundstück oder je Doppelhaushälfte insgesamt nur eine Grundstückszufahrt mit einer maximalen 5,0 m und eine Grundstückszuwegung mit einer maximalen Breite von 1,5 m zulässig. Die zulässige Grundstückszufahrt und die Grundstückszuwegung müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zueinander haben.

Örtliche Bauvorschriften

- Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Wohngebiet Birkenweg Süd“.
- Dachneigung**

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Dächer der Hauptgebäude mit einer Mindestdachneigungen von 15 Grad zu errichten.

Hinweise

- Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde:** Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang fehlenden systematischen Erhebung nicht auszuschließen. Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohlensammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: Berthold(g)SchaumburgerLandschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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.
- Leitungen:** Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Altablagerungen:** Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Kampfmittel:** Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.
- besonderer Artenschutz:** Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Gemäß Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde ist auf folgendes hinzuweisen:

Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Bauflächerrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG nur in der Zeit vom 31. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen/ Gehölzen keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Untere Naturschutzbehörde ist hierüber im Vorfeld zu informieren.

Weiterhin ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen vorhanden sind, die zum Fällungs- oder Rodungszeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen im Sinne des § 44 BNatSchG relevanten Tieren dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

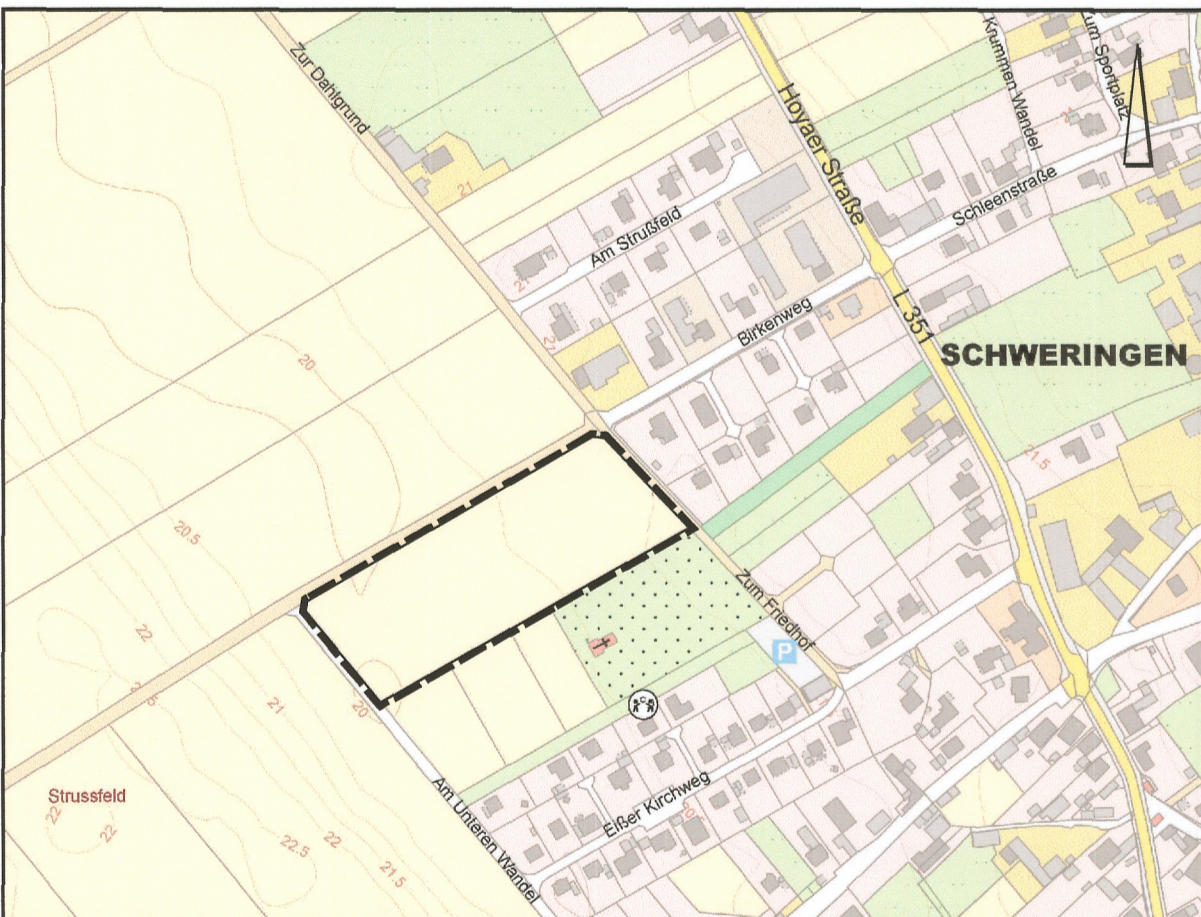
PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - TH ≤ 6,5 m
FH ≤ 9,0m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (TH= Traufhöhe, FH= Firsthöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - o offene Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
 - Flächen für Versorgungsanlagen
 - Zweckbestimmung: Sammelplatz für Abfallbehältnisse, 2,0x2,0 m
- Grünflächen**
 - Öffentliche Grünfläche
- 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
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Schweringen
Samtgemeinde Grafschaft Hoya

Bebauungsplan Nr. 10
"Wohngebiet Birkenweg Süd"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung im Verfahren gemäß § 13b BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Dezember 2017

URSCHRIFT

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1
26121 Oldenburg
Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
Postfach 3867
26023 Oldenburg
E-Mail: info@nwp-sl.de
Internet: www.nwp-sl.de

