



GEMEINDE SCHWERINGEN
SAMTGEMEINDE GRAFSCHAFT HOYA
LANDKREIS NIENBURG / WESER

B E B A U U N G S P L A N

Nr.11

„Am Feldhof“

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



ABSCHRIFT

Impressum

Auftraggeber:

**Fritz Stumpenhausen
Schulstr. 10
27333 Schweringen**

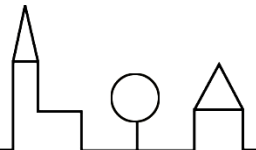
Stand :

Februar 2020

Bearbeitung:

planungsbüro für architektur
stadt- u. raumplanung

weichselweg 5 / 31608 marklohe
tel. 05021/911211
fax 05021/910002
eMail: Rolf.Unger@t-online.de



rolf unger
dipl. – ing.
architekt

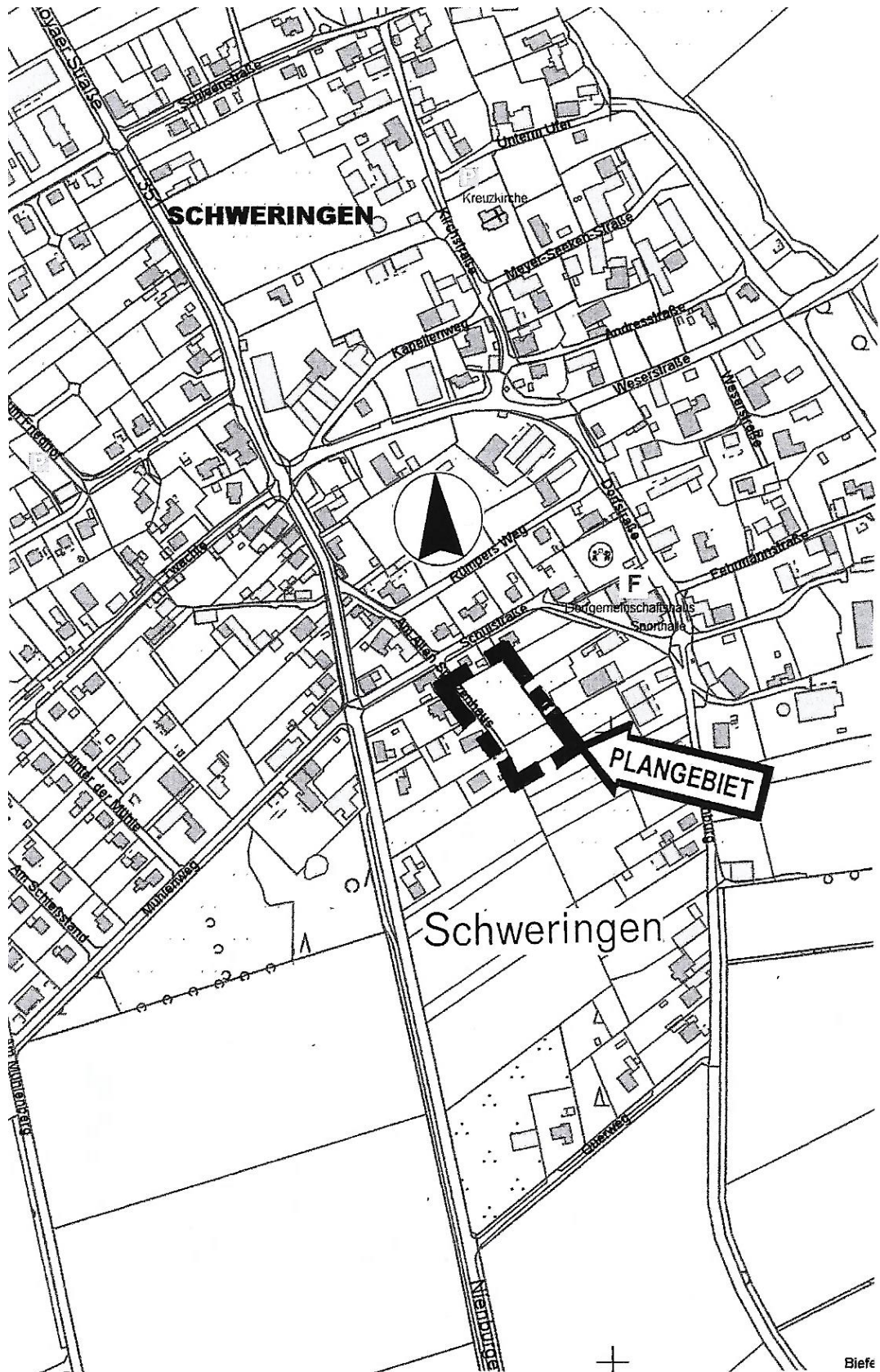
**Die Durchführung erfolgte in enger
Zusammenarbeit mit der Samtge-
meindeverwaltung Grafschaft Hoya**

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)**
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)**
- **Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)**
- **Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)**

in der jeweils gültigen Fassung

ÜBERSICHTSKARTE

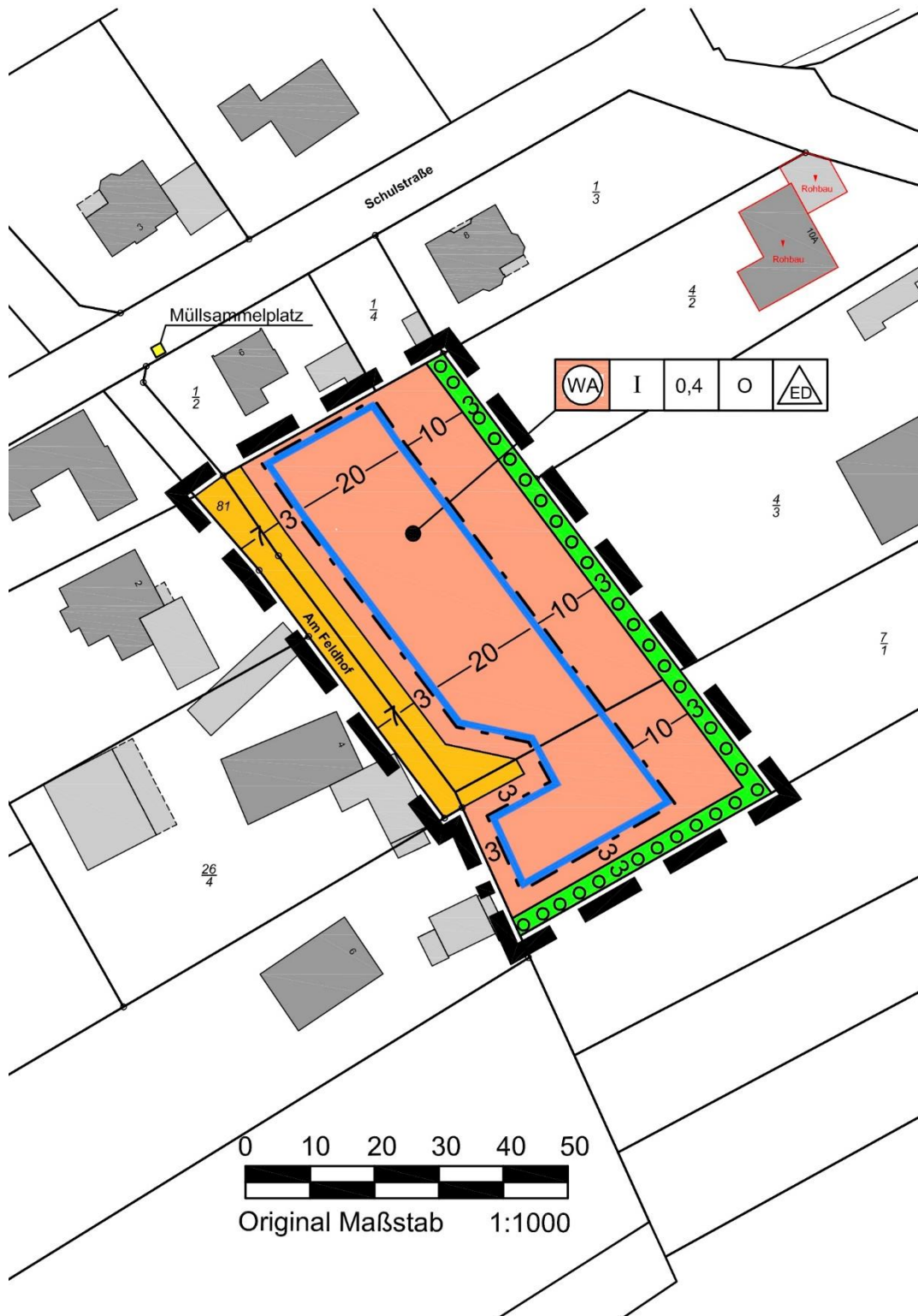


(VERKLEINERUNG)



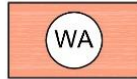
PLANZEICHNUNG

Original Maßstab
M.: 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I

Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

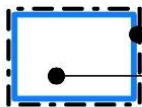
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

O

offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN

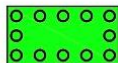


Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Straßenverkehrsfläche

PLANUNGEN, NUTZUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 u. 1 Abs. 6 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. mit § 4 BauNVO ausgeschlossen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetrieb
5. Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung/Anzahl der Wohneinheiten/nicht überbaubare Flächen/Höhe baulicher Anlagen/Bauweise

- (1) 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 (max. 2WE/Grundstück).
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in den allgemeinen Wohngebieten WA zwischen 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.

3. Grundstückszufahrten

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

4. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das innerhalb der Flächen des Plangebietes anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken sowie im Straßenseitenraum vollständig zu versickern. Die Versickerung von Fahrwegen oder Hofflächen hat über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Die Versickerungsflächen und -mulden sind zu begrünen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25a BauGB)

Entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenzen sind auf einer Breite von 3 m freiwachsende Hecken wie folgt herzustellen: Sträucher (Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, 60 – 100 cm) als Gruppenpflanzung, mindestens je 3 Stück von einer Art; Abstand in der Reihe 1 m; zu pflanzen. Pflanzenarten sind der Liste 1 zu entnehmen.

Alternativ ist eine geschnittene Hecke (Hainbuche, Eingriffeliger Weißdorn, Rotbuche, Liguster, Taxus) zulässig; diese Hecken sind mit 3 Gehölzen (Strauch, verpflanzt, 60 – 100 cm) je laufenden Meter anzulegen und in einer Endhöhe von max. 180 cm und einer Breite von 50 cm zu pflegen.

Liste Nr. 1: Standortheimische Gehölze

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fagus sylvatica	-	Buche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde

Bäume II. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Prunus avium	-	Vogelkirsche

Sträucher

Coryllus avellana	-	Haselnuss
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

HINWEISE

1. Bodenschutz

Sollten sich bei der Planung, Erschließung oder Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, ist durch den Vorhabenträger unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Nienburg/W. zu unterrichten.

2. Artenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB "Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft")

Bei Umsetzung der folgenden Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die ökologischen Funktionen in Bezug auf die lokalen Populationen der vorkommenden Arten erhalten bleiben und keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt werden.

2.1. Artenschutzrechtliche Bestimmungen auf der Umsetzungsebene: Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind zu beachten. Die im Rahmen der vorliegenden Satzung durchgeführten Prüfungen zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbinden nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

2.2. Baufeldherrichtung: Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufeldherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden, Abriss von Gebäuden etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen von § 44 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden sollte, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen / in den betroffenen Gehölzen / Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren. Sollten die Ergebnisse der vorgenannten Prüfung ergeben, dass Verbote gemäß § 44 BNatSchG berührt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

2.3 Sichtkontrolle vor Beginn der Arbeiten: Weiter ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen und/oder dem Abriss von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen, den Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs- oder Rodungszeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen Tierarten dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde ist hinzuziehen. Ggf. werden vorgezogenen Ausgleichs-, Ersatz- oder Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

2.4. Außenbeleuchtung (Insektenschutz): Im Plangebiet sind für die Objekt- und Stellplatzbeleuchtung insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden.

3. Bodendenkmalschutz

Die Untere Denkmalschutzbehörde weist darauf hin, dass sich in unmittelbarer Nähe zum historischen Ortskern von Schweringen. Passend zur Erwähnung des Ortes im Jahr 987, wurden bei Bauarbeiten in den 1950er Jahren nur rund 100 m nordöstlich des Plangebietes frühmittelalterliche Keramikfunde gemacht. (Schweringen FStNr. 17) Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist zu rechnen. Die genannten Fundstellen sind Kulturdenkmale i. S. v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört. Sämtliche in

den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

4. Kampfmittel

Hinweise auf eine Luftbildauswertung auf Abwurfkampfmittel (Bomben) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen nicht vor. Eine entsprechende Überprüfung wird empfohlen. Sollten sich bei Erdarbeiten Hinweise oder der Verdacht auf Kampfmittel (Bomben, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) ergeben, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung von baulichen Anlagen für Schweringen in der Fassung vom 08.02.1984.

Die Vorschriften gelten somit auch für den hier zur Disposition stehenden Bebauungsplan Nr. 11 „Am Feldhof“.

Explizit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurden weitere gestalterische Festsetzungen für die nicht überbauten Flächen wie folgt getroffen:

- 80% der Vorgartenflächen sind als Pflanzfläche anzulegen. Unzulässig sind Kunststoffflächen, großflächige Kies-, Schotter- oder Steinschüttungen.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den jeweiligen aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Schweringen in seiner Sitzung am 18.06.2020 den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Begründung sowie die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung beschlossen.

Hoya/Weser, den 02.07.2020

gez. Bernd Meyer
Bürgermeister

Siegel

gez. D. Meyer
Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Schweringen hat in seiner Sitzung am 02.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Am Feldhof" beschlossen.

Hoya/Weser, den 02.07.2020

gez. D. Meyer
Gemeindedirektor

PLANUNTERLAGE

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemeinde Schweringen - Gemarkung Schweringen – Flur 5
Maßstab 1:1000

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



Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.07.2019).

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.

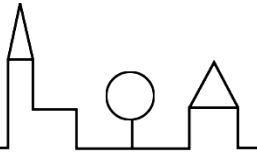
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Nienburg, den 26.06.2020

gez. Kaupmann
ÖbVI Stephan Kaupmann, Nienburg

PLANVERFASSER

planungsbüro für architektur
stadt- u. raumplanung



weichselweg 5 / 31608 marklohe
tel. 05021/911211
fax 05021/910002
eMail: Rolf.Unger@t-online.de

rolf unger
dipl. - ing.
architekt



Marklohe, den 17.02.2020

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Rat der Gemeinde Schweringen hat am 10.12.2019 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 16.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 02.01.2020 bis 03.02.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hoya/Weser, den 02.07.2020

gez. D. Meyer
Gemeindedirektor

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB hat in der Zeit vom 02.01.2020 bis 10.02.2020 stattgefunden.

Hoya/Weser, den 02.07.2020

gez. D. Meyer
Gemeindedirektor

Gemeindedirektor