

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der
Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Sulingen-Verden, Katasteramt Fallingbostal

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.01.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Bad Fallingbostal, den 28.07.2020

gez. Arno Wittkugel VOAR Siegel

Planverfasser

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 21 „Hinter dem Mönke“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Mai 2020

gez. Vogel

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.05.2017 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Hinter dem Mönke“ mit örtlicher Bauvorschrift im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB und die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurden am 17.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte von Montag, den 20.11.2017 bis einschließlich Freitag, den 22.12.2017.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 erfolgte mit Schreiben vom 17.11.2017 mit einer Frist bis zum 22.12.2017.

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02.03.2020 den Entwurf der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 21 „Hinter dem Mönke“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 21 „Hinter dem Mönke“ mit örtlicher Bauvorschrift, die Begründung dazu und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben von Dienstag, den 24.03.2020 bis einschließlich Montag, den 27.04.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.03.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 21 „Hinter dem Mönke“ mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am 02.07.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Genehmigung

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 21 „Hinter dem Mönke“ mit örtlicher Bauvorschrift bedarf nach § 10 Abs. 2 des BauGB nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB. Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB).

Schwarmstedt, den 06. AUG. 2020

Der Gemeindedirektor

gez. Gehrs

Inkrafttreten

Die Gemeinde Schwarmstedt hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19. DEZ. 2020 in der Walsroder Zeitung bekannt gemacht, dass die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 21 „Hinter dem Mönke“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen worden ist.

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist damit am 19. DEZ. 2020 rechtsverbindlich geworden.

Schwarmstedt, den 21. DEZ. 2020

Der Gemeindedirektor

gez. Gehrs

Siegel

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans sind

- 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 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
- nach § 214 Abs. 2a beachtliche Fehler und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Schwarmstedt, den _____

Der Gemeindedirektor

BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 21 „Hinter dem Mönke“ mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Schwarmstedt mit der Urschrift wird beglaubigt.

Schwarmstedt, den _____

Der Gemeindedirektor

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1

Mischgebiet (MI, Mig)

Das Mischgebiet (MI) ist gegliedert. In dem Teil, der als Mig festgesetzt ist, sind Wohngebäude im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

§ 2

höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

§ 3

Grundflächenzahl (GRZ)

Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann auf den Flurstücken 190/13, 1532/189 und 1475/189, Flur 1, Gemarkung Schwarmstedt, die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (u.a. Stellplätze mit ihren Zufahrten) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

§ 4

Garagen und Nebenanlagen

- 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.

§ 5

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.

§ 6

Fläche mit Bindung für die Erhaltung eines Baumes

- Die Bäume auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Bindung für die Erhaltung eines Baumes sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortheimische Laubbäume zu ersetzen.
- Ausnahmen von der Erhaltungsbinding nach Satz 1 können zugelassen werden, wenn von einem Baum Gefahren für Personen oder Sachen ausgehen oder wenn der Baum krank ist. Auch im Fall der Ausnahme ist ein Ersatz durch standortheimische Laubbäume vorzunehmen.

§ 7

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm

Innerhalb der in der Planzeichnung als „Umgebung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz gegen Gewerbelärm“ festgesetzten Fläche sind an der Süd-Fassade von Gebäuden zu öffnende Fenster oder ins Freie führende Türen von Aufenthaltsräumen ab einschließlich dem ersten Obergeschoss ausgeschlossen. Sollten Fenster von Aufenthaltsräumen vorgesehen werden, muss das Öffnen dieser Fenster durch technische Vorkehrungen wie z. B. Festverglasungen verhindert werden.

§ 8

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm

- Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) und für „Mischgebiete“ (MI) durch den Verkehrslärm der Esseler Straße tags und nachts in einem Abstand bis zu 40 m im WA und bis zu 20 m im MI von der Straßenachse sind Maßnahmen zum Schallschutz vorzusehen:
 - Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind vorzugsweise auf der der Esseler Straße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen,
 - Bei Räumen, die zum Schlafen genutzt werden und die nicht auf der der Esseler Straße abgewandten Gebäudeseite liegen, ist ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenem Fenster sicherzustellen. Dies kann z.B. durch den Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.
- Die sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz sind zu beachten.
- Ausnahmen von Absätzen 1 und 2 können zugelassen werden, wenn im Einzelfall auf Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere maßgebliche Außengeräuschpegel als festgesetzt erreicht werden können.
- Innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen sind in einem Abstand bis zu 35 m von der Straßenachse der Esseler Straße Außenwohnbereiche (Terrassen) auf der straßenabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

HINWEISE

DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans und in dem schalltechnischen Gutachten zitierten DIN-Vorschriften können in der Gemeindeverwaltung im Rathaus in Schwarmstedt, Am Markt 1, 29690 Schwarmstedt, eingesehen werden.



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(§ 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung)

§ 1

Dächer

- Bei den Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur gleich geneigte Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30 bis 50 Grad zulässig. Das gilt nicht für Dachaufbauten, Wintergärten, gewerblich genutzte Wirtschaftsgebäude (ohne Wohnungen), Nebenanlagen und Garagen. Mansarddächer sind nicht zulässig.
- Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachsteine aus Ziegel oder Beton in den Farbtönen rot bis rotbraun zulässig. Das gilt nicht für Vordächer, Wintergärten, Garagen, Nebenanlagen und gewerblich genutzte Wirtschaftsgebäude (ohne Wohnungen) sowie bei Verwendung von Solarelementen und Dachflächenfenstern und bei begrüntem Dächern.
- Abweichend von Absatz 1 können Dächer mit einer geringeren Dachneigung zugelassen werden, wenn sie intensiv oder extensiv begrünt werden.

§ 2

Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens von Gebäuden darf im Mittel nicht mehr als 0,80 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.

§ 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 Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

§ 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.

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), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I, S. 587), auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309), und auf Grund des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88), hat der Rat der Gemeinde Schwarmstedt diese 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 21 „Hinter dem Mönke“ mit örtlicher Bauvorschrift bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift als Satzung und die Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den 06. AUG. 2020

gez. Gehrs

Siegel

gez. Schiesgeries

Gemeindedirektor

Bürgermeisterin

RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baubauverordnungsverordnung - 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 (Planzeichenverordnung - 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).

Samtgemeinde Schwarmstedt Gemeinde Schwarmstedt Landkreis Heidekreis

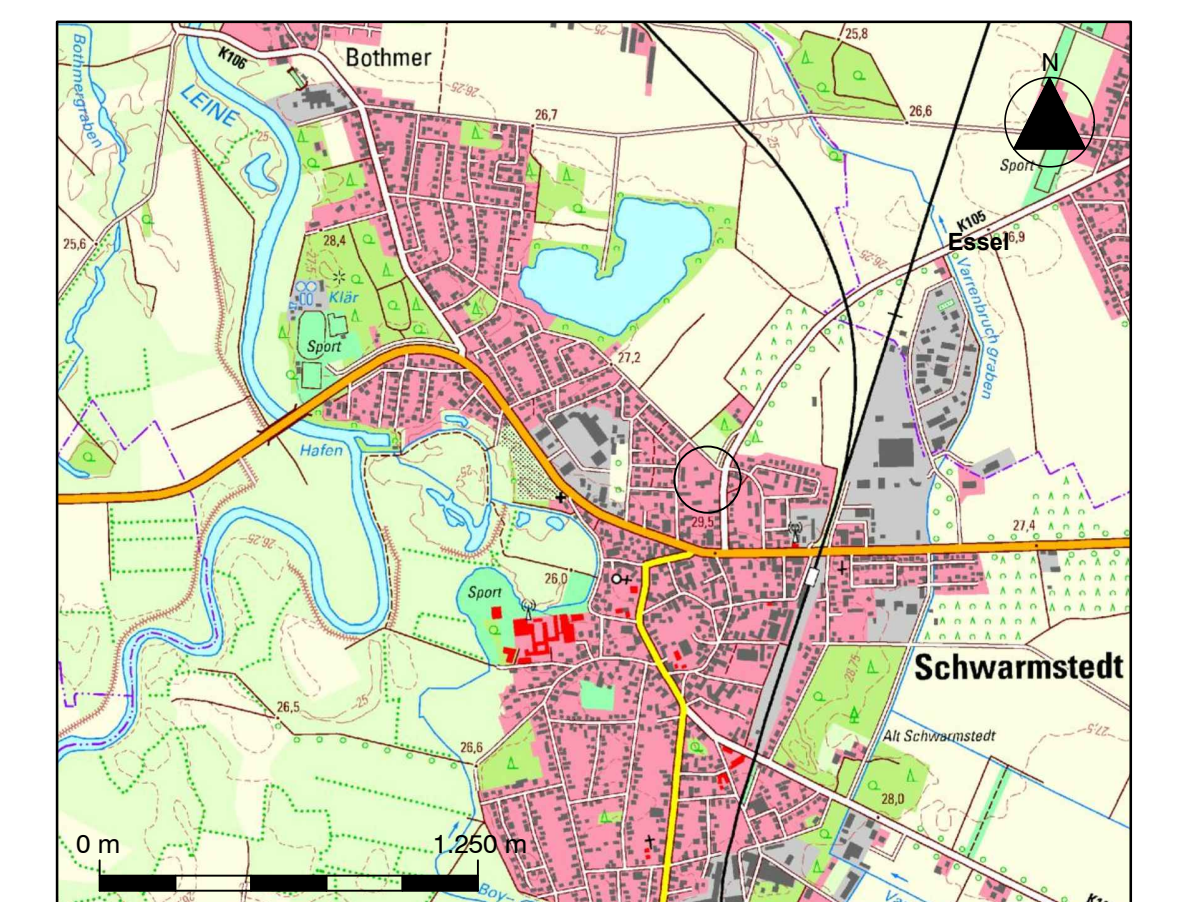


3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 21 "Hinter dem Mönke"

mit örtlicher Bauvorschrift

Maßstab 1 : 1.000

- beglaubigte Abschrift -



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

Ausgearbeitet im Mai 2020

Susanne Vogel
Architektin
Baufleitplanung

Konkordanz: 14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 99 80
Fax: 0511-45 34 40
Internet: www.geffers-planung.de
E-Mail: vogel@geffers-planung.de