

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlagen

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

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.03.2020). 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 Fallingb., den 28.07.2020

gez. Arno Wittkugel VOAR Siegel

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 43 „Neue Gärten“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Mai 2020

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seinen Sitzungen am 18.05.2017 und am 26.10.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 „Neue Gärten“ mit örtlicher Bauvorschrift gem. § 13b i.V.m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13b i.V.m. § 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 vom 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 26.09.2019 dem (1.) Entwurf des Bebauungsplans Nr. 43 „Neue Gärten“ 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 28.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der (1.) Entwurf des Bebauungsplans Nr. 43 „Neue Gärten“ mit örtlicher Bauvorschrift, die Begründung dazu und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben von Dienstag, den 08.10.2019 bis einschließlich Freitag, den 08.11.2019 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 02.10.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02.03.2020 dem 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 43 „Neue Gärten“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, mit der Einschränkung, dass Stellungnahmen nur zu den gegenüber dem (1.) Entwurf geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 43 „Neue Gärten“ 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 erneut 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 17.03.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplan Nr. 43 „Neue Gärten“ mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am 02.07.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Genehmigung

Der Bebauungsplan Nr. 43 „Neue Gärten“ mit örtlicher Bauvorschrift bedarf nach § 10 Abs. 2 des BauGB nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB. Der Flächen-nutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB).

Schwarmstedt, den 06. AUG. 2020

Der Gemeindedirektor

gez. Gehrs

Siegel

Inkrafttreten

Die Gemeinde Schwarmstedt hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19. DEZ. 2020 in der Walsroder Zeitung bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 43 „Neue Gärten“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen worden ist. Der Bebauungsplan Nr. 43 „Neue Gärten“ mit örtlicher Bauvorschrift 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 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 des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans,
- 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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Innerhalb der im Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzten Flächen sind die Ausnahmen von § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

§ 2

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.

§ 3

abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise (a) gelten die Regelungen der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung.

§ 4

überbaubare Grundstücksfläche, Erdgasbohrung

Im Bereich der verfüllten Erdgasbohrung ist eine Kreisfläche mit einem Radius von 5 m von Überbautungen und Abgrabungen freizuhalten. Eine Zufahrt zu der Bohrung ist freizuhalten.

§ 5

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm

1. Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für „Allgemeine Wohngebiete“ am Tage und in der Nacht durch den Verkehrslärm der Kreisstraße K 105 bis zu einem Abstand von rd. 57 m zur Achse der Esseler Straße (K 105) (festgesetzte Lärmpegelbereich II bis IV) sind Maßnahmen zum passiven Schallschutz vorzusehen:

- Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind in dem von Überschreitungen betroffenen Bereich vorzugsweise auf der der K 105 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
- Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außengeräuschpegeln nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz beachtet werden.
- In dem Bereich mit festgesetzten Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß von Außenbauteilen ist nachts ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenem Fenster sicherzustellen. Dies kann z.B. durch den Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.

2. Abweichungen von Absatz 1 können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall auf der Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass z.B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere maßgebliche Außengeräuschpegel als festgesetzt, erreicht werden können.

3. Innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Flächen sind bis in eine Tiefe von 47 m zur Achse der „Esseler Straße“ (K 105) Außenwohnbereiche (Terrassen) vorzugsweise auf der der Straße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

HINWEISE

1. Zur Lebensraumaufwertung für den durch die Umsetzung des Bebauungsplans potenziell beeinträchtigten Höhlenbrüter Star wurden 3 Nisthilfen am östlichen Gehölzrand des Kießees bei Bothmer auf Flächen der Gemeinde angebracht. Die Maßnahme erfolgt aus naturschutzfachlicher Vorsorge, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 43 für den Star nicht ausgelöst.

2. Zur Vermeidung des Eintretens des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Satz 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für die Artengruppe der Fledermäuse sind 6 Fledermauskästen an Gehölzen in näheren Umfeld des Plangebietes anzubringen. Dies erfolgte auf Flächen der Gemeinde Schwarmstedt an dem östlichen Gehölzrand, der den Kießee bei Bothmer eingrünt. Es handelt sich dabei um eine sogenannte CEF Maßnahme, die zeitlich vorgezogen durchzuführen ist.

3. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 43 „Neue Gärten“ sind mit einer Waldumwandlung im Sinne von § 2 NWaldG verbunden. Daher bedarf es nach § 8 NWaldG einer Ersatzaufforstung mindestens im Flächenverhältnis von 1. Gemäß Ermittlung des Flächenumfangs der Ersatzaufforstung in Anlehnung an den Erlass des Niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 5.11.2016 (ML 2016) ist eine Ersatzaufforstung mit einem Flächenumfang von rd. 6.050 m² erforderlich.

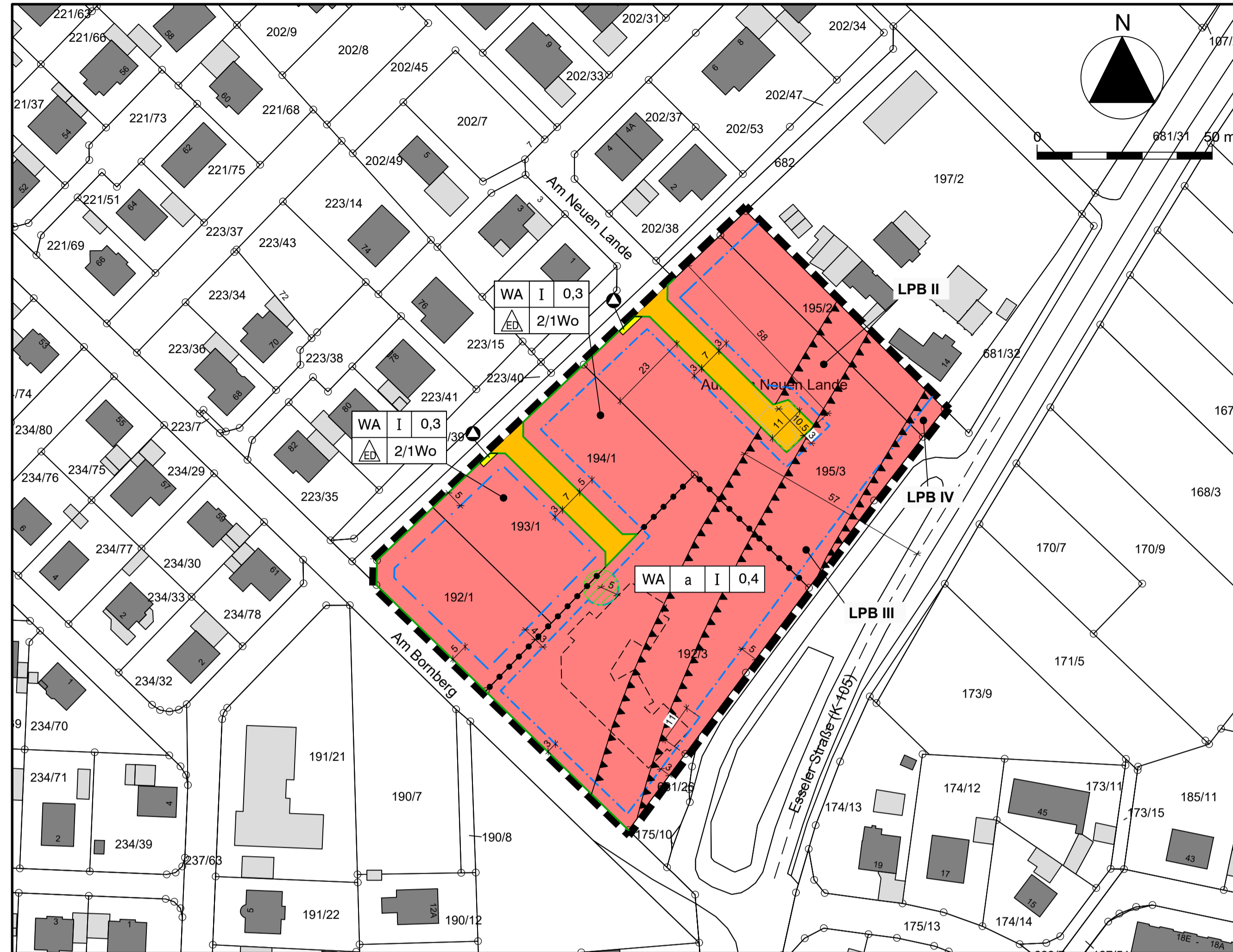
4. Die in den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans und in dem schalltechnischen Gutachten zitierten DIN-Vorschriften können in der Gemeindeverwaltung im Rathaus in Schwarmstedt, Am Markt 1, 29690 Schwarmstedt, eingesehen werden.

BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung des **Bebauungsplans Nr. 43 „Neue Gärten“ mit örtlicher Bauvorschrift** der Gemeinde Schwarmstedt mit der Urschrift wird beglaubigt.

Schwarmstedt, den _____

Der Gemeindedirektor



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(Rechtsgrundlage: § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung)

§ 1

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 Versagungsgründe nach § 12 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

§ 2

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 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. 3834) 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 diesen **Bebauungsplan Nr. 43 „Neue Gärten“** 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
Gemeindedirektor

Siegel

gez. Schiesgeries
Bürgermeisterin

RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)
Vgl. § 1 der textl. Festsetzungen

2/1Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
Vgl. § 2 der textl. Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a abweichende Bauweise Vgl. § 3 der textl. Festsetzungen!

Baugrenze Vgl. § 4 der textl. Festsetzungen!

Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Flächen für die Abfallentsorgung, Zweckbestimmung: Mülltonnenstandplatz

Abgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm, Lärmpegelbereiche (LPB)
Vgl. § 5 der textl. Festsetzungen!

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Verfüllte Erdgasbohrung (Schwarmstedt 1) der Exxon Mobil Produktion Deutschland GmbH, ungefähre Lage mit 5 m Abstandsradius Vgl. § 4 der textl. Festsetzungen!

Sonstige Planinhalte ohne Normcharakter

Gebäudebestand (noch nicht ins Liegenschaftskataster übernommen)

Samtgemeinde Schwarmstedt Gemeinde Schwarmstedt



Bebauungsplan Nr. 43 "Neue Gärten"

mit örtlicher Bauvorschrift

Maßstab 1 : 1.000

- beglaubigte Abschrift -



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet im Mai 2020

Susanne Vogel
Architektin
Bauleitplanung

In Zusammenarbeit mit:

pu Planungsgruppe
Umwelt

Kontaktdaten 14.4.
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40
Internet: www.gfflers-planung.de
E-Mail: vogel@gfflers-planung.de

Dipl.-Ing. Irmgard Peters
Sittstraße 12
30159 Hannover
Tel.: 0511/51949785
i.peters@planungsgruppe-umwelt.de