



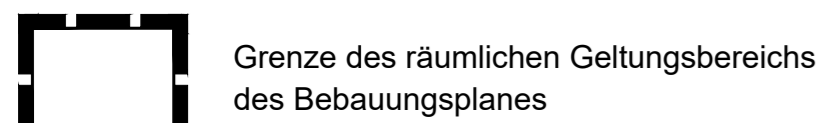


PLANUNTERLAGE

-  Vorhandene Gebäude
-  Flurstücksgrenzen mit Messpunkt
-  Flurstücksnummer
-  Rad-/Fußweg

PLANZEICHENLEGENDE



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet, siehe § 1 der textl. Festsetzungen

2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen hier: 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus und Doppelhaushälfte

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl, GRZ

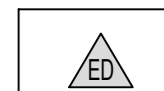
FH 1,0 Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt, hier: Firsthöhe, siehe § 2 der textl. Festsetzungen

TH 1,0 Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt hier: Traufhöhe, siehe § 2 der textl. Festsetzungen


SH 0,50 Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt hier: Sockelhöhe, siehe § 2 der textl. Festsetzungen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

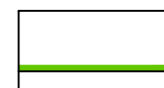
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 Baugrenze


 überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

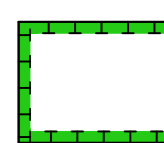
 Straßenverkehrsfläche, öffentlich

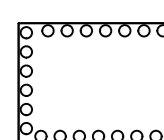
 Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

 Grünflächen, öffentlich, mit Zweckbestimmung, siehe § 8 der textl. Festsetzungen, siehe nachrichtliche Übernahme

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, siehe § 9 der textl. Festsetzungen

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe § 9 der textl. Festsetzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Es werden Allgemeine Wohngebiete, WA, § 4 BauNVO, festgesetzt.

- Zulässig sind: § 4 (2) BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ausnahmsweise können zugelassen werden: § 4 (3) BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind: § 1 (5/6/9) BauNVO
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbetriebe
 - Tankstellen

§ 2 Bezugspunkt

Als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhenmaße (FH / TH / SH) gilt die Oberkante der fertig ausgebauten Erschließungsstraße (Achse), gemessen auf der Mitte des anliegenden Grundstücks. Bei mehreren angrenzenden Straßen gilt die gemittelte Höhe.

§ 3 Nebenanlagen

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche von 3 m Tiefe beidseitig der Haupteerschließungsstraße ist von Stellplätzen und Garagen gemäß § 12 BauNVO und von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO freizuhalten.

§ 4 Grundstückszuwegungen

Pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte ist nur eine Zuwegung mit einer Breite von max. 4,50 m zulässig. Dies gilt für Kfz-Verkehr wie für fußläufigen Zugang.

§ 5 Regelungen für den Oberflächenwasserabfluss

- Anfallendes Regenwasser von Dachflächen ist zu verwenden (Brauchwasser) oder flächenhaft auf den Wohngrundstücken zu versickern bzw. kann über eine Schacht- oder Rigolenversickerung entsorgt werden, § 9 (1) Nr. 16, 20 BauGB.
- Anfallendes Oberflächenwasser befestigter Grundstückszufahrten oder nicht überdachter Stellplätze ist über die belebte Bodenzone flächenhaft zu versickern bzw. kann über Mulden auf den Wohngrundstücken entsorgt werden, § 9 (1) Nr. 16, 20 BauGB.
- Anfallendes Oberflächenwasser von Verkehrsflächen ist über Mulden in den Seitenräumen zur Versickerung zu bringen, § 9 (1) Nr. 16, 20 BauGB.

§ 6 Oberflächenbefestigung

Grundstückszufahrten und nicht überdachte Stellplätze auf den Grundstücken sind mit breittüftigem Öko-Verbundpflaster, Beton-Rasensteinen oder vergleichbar wasserdurchlässigen oder -speicherfähigen Materialien zu befestigen, § 9 (1) Nr. 20 BauGB.

§ 7 Bewuchs

Nadelbäume sind ausschließlich als Solitärbäume zulässig.

§ 8 Öffentliche Grünfläche

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Randeingrünung mit Fuß-/Radweg“ ist eine 2,50 m breite Fuß-/Radwegverbindung zulässig. Die Befestigung hat mit wasserdurchlässigem oder speicherfähigem Material zu erfolgen.

Auf die nachrichtliche Übernahme wird hingewiesen.

§ 9 Naturschützerische / grünordnerische Festsetzungen, § 9 (1) Nr. 20/ 25 a, b BauGB i.V.m. § 1a BauGB:

- Dieses Verfahren begründet einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Zum Ausgleich dieses planungsbedingten Eingriffs i.S. BNatSchG werden bei Zuordnung gemäß § 9 (1a) BauGB folgende Einzelmaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen am Ort des Eingriffs, § 1a Abs. 3 BauGB, festgesetzt:
- Festgesetzte Pflanzstreifen sind mit standortheimischen Gehölzen mind. zweireihig zu bepflanzen. Es ist eine standortgerechte Feldhecke, HFN, zu entwickeln. In einer der Reihen sind dafür alle 15 m Überhälter (Hochstamm mit Stammumfang 10-12 cm, Sicherung durch Kokusstrickbindung an Pflanzpfählen) zu setzen. Alternativ: Anpflanzung von Heistern, 200 - 250 cm, Pflege / Herausbildung als Überhälter.
 - Pro Baugrundstück ist ein Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen.
 - Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind fünf Laubbäume zu setzen. Die genauen Standorte sind in der Ausbauplanung festzulegen.

Es sind ausschließlich Gehölze / Bäume der Pflanzliste gemäß § 10 zu verwenden.

Die Pflanzstreifen sind spätestens in der auf die Bauantragstellung folgenden Pflanzperiode anzulegen. Die Erstbepflanzung der Pflanzstreifen erfolgt durch die Gemeinde.

Die privaten Baumpflanzungen auf den Grundstücken sind spätestens in der zweiten auf den Bezug des Hauses folgenden Pflanzperiode herzustellen.

[Auf den allg. Hinweis III wird verwiesen].

§ 10 Pflanzliste

Bäume: Hochstämme 3 xv, 12-14

Acer pseudoplatanus und A. platanoides (Bergahorn und Spitzahorn)	Sorbus aucuparia (Eberesche)
Quercus petraea (Traubeneiche)	Quercus robur (Stieleiche)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Fraxinus excelsior (Esche)
Obstbäume und Wildobst (z.B. Wildbirne, Wildapfel, Vogelkirsche)	Tilia cordata (Winterlinde)

Hecken und Feldgehölze: Heister 2 xv, 100-125 / Sträucher 3 Triebe 60-100

Sorbus aucuparia (Eberesche)	Salix caprea (Kätzchen-Weide)
Rhamnus frangula (Faulbaum)	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Acer campestre (Feldahorn)	Prunus spinosa (Schlehe)
Taxus baccata (Gemeine Eibe)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Betula pendula (Hängebirke)	Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Ribes uva-crispa (Stachelbeere)
Cornus sanguinea (Hartriegel)	Ilex aquifolium (Stechpalme)
Corylus avellana (Hase)	Quercus robur (Stieleiche)
Rubus idaeus (Himbeere)	Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Rosa canina (Hundsrose)	Prunus avium (Waldkirsche)
V. opulus (Wasserschneeball)	Crataegus sp. (Weißdorn)

ALLGEMEINE HINWEISE

I. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde, insbesondere da in der Umgebung des Ortes Bothmer eine Vielzahl archäologischer Fundstellen vorgefunden wurden. Daher ist es erforderlich, dass Erdarbeiten (Erschließung) durch einen archäologischen Sachverständigen begleitet und dokumentiert werden.

Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6 „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen.

Allgemein gilt: Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutage treten durch Baumaßnahmen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des LK Heidekreis anzuzeigen.

II.

Die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, ist bei bekannt werden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung unverzüglich einzuschalten. Dies können zum Beispiel Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Gerüche) sein.

III.

Ergänzend zu den Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 der textlichen Festsetzungen sind weitere Kompensationsmaßnahmen mit einem Wert von 10.200 Punkten gemäß Stadtletagsmodell 2008 durchzuführen. Vorgehen ist eine Aufwertung um zwei Wertpunkte pro m² auf einem 5.100 m² großen Teilbereich des gemeindeeigenen Flurstücks 306/7 in direkter räumlicher Nähe zum Geltungsbereich.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Randeingrünung“ sowie innerhalb des östlichen Bereichs der öff. Grünfläche „Randeingrünung mit Fuß-/Radweg“ befinden sich Kompensationsmaßnahmen zu Gunsten des westlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 33 „Vor dem Dorfe“. Vgl. dazu näher Abschnitt 8 der Begründung.

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Baunutzungsverordnung, BauNVO in Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

PRÄAMBEL

Aufgrund der § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Schwarmstedt am 02.02.2017 diesen Bebauungsplan Nr. 38 „Johann Caspar Weg“ (bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen), OT Bothmer, sowie die Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den 16.02.2017

gez. Schiesgeries
Bürgermeisterin
L.S.
gez. Gehrs
Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schwarmstedt hat in seiner Sitzung am 18.07.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Johann Caspar Weg“ beschlossen.

Schwarmstedt, den 16.02.2017

gez. Gehrs
Gemeindedirektor

Kartengrundlage

Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2013

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.12.2012). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Bad Fallingb., den 09.02.2017

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Regionaldirektion Sulingen-Verden

- Katasteramt Fallingb. -

gez. Wittkugel

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Schwarmstedt wurde ausgearbeitet von der H&P Ingenieure GbR, Albert-Schweitzer-Straße 1, 30 880 Laatzen.

Laatzen, 07.02.2017

gez. Schneider
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Schwarmstedt hat in seiner Sitzung am 05.12.2013 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 38 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 14.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 38 und der Begründung haben vom 27.01.2014 bis 27.02.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Schwarmstedt, den 16.02.2017

gez. Gehrs
Gemeindedirektor

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Schwarmstedt hat in seiner Sitzung am 09.06.2016 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 38 und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurde am 18.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 38 und der Begründung haben vom 27.06.2016 bis 05.08.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Schwarmstedt, den 16.02.2017

gez. Gehrs
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Schwarmstedt hat den Bebauungsplan Nr. 38 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 02.02.2017 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den 16.02.2017

gez. Gehrs
Gemeindedirektor

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans Nr. 38 der Gemeinde Schwarmstedt ist am 17.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden, § 10 Abs. 3 BauGB.

Der Bebauungsplan ist damit am 17.02.2017 in Kraft getreten, § 10 Abs. 3 BauGB.

Schwarmstedt, den 17.02.2017

gez. Gehrs
Gemeindedirektor

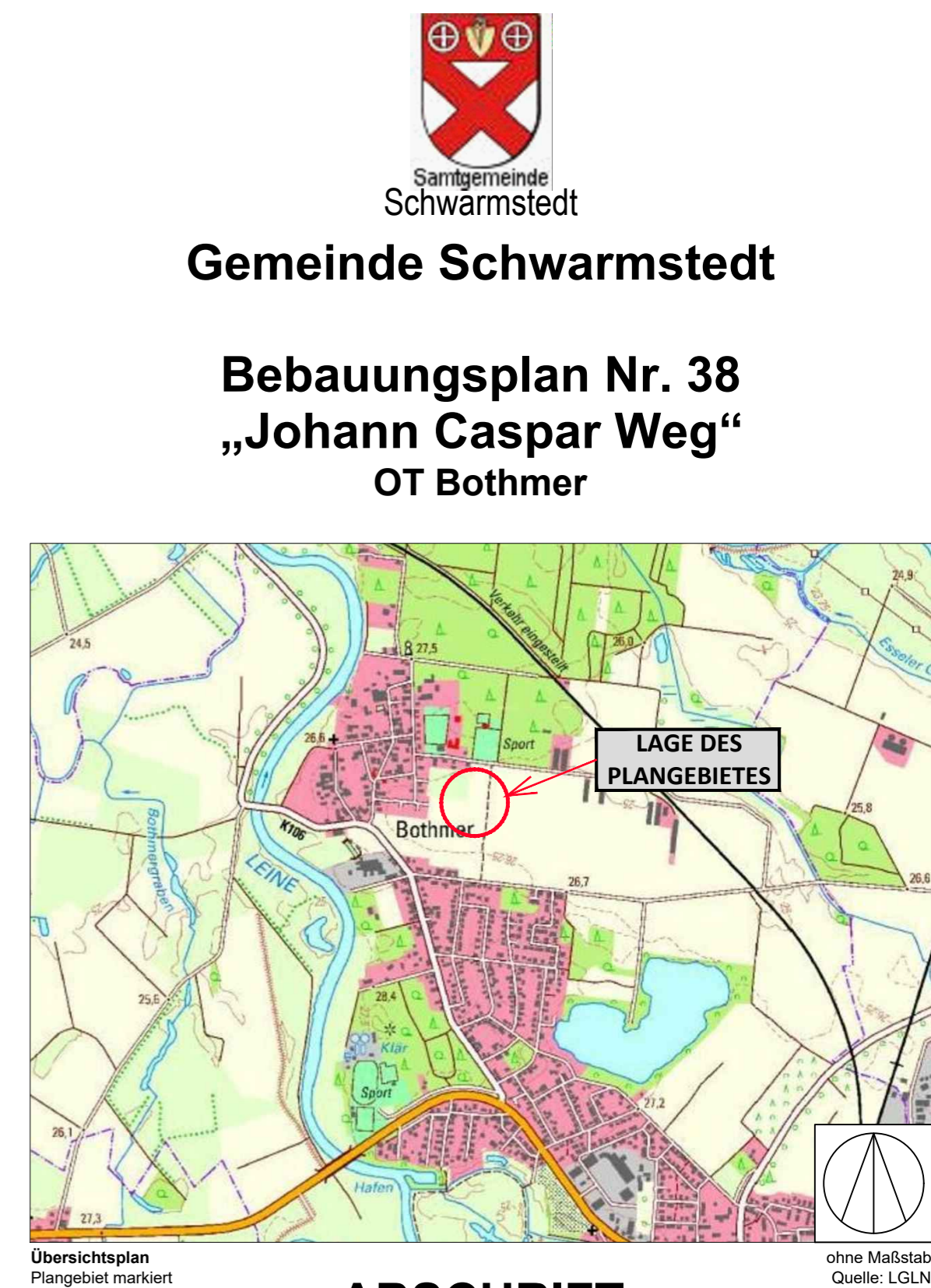
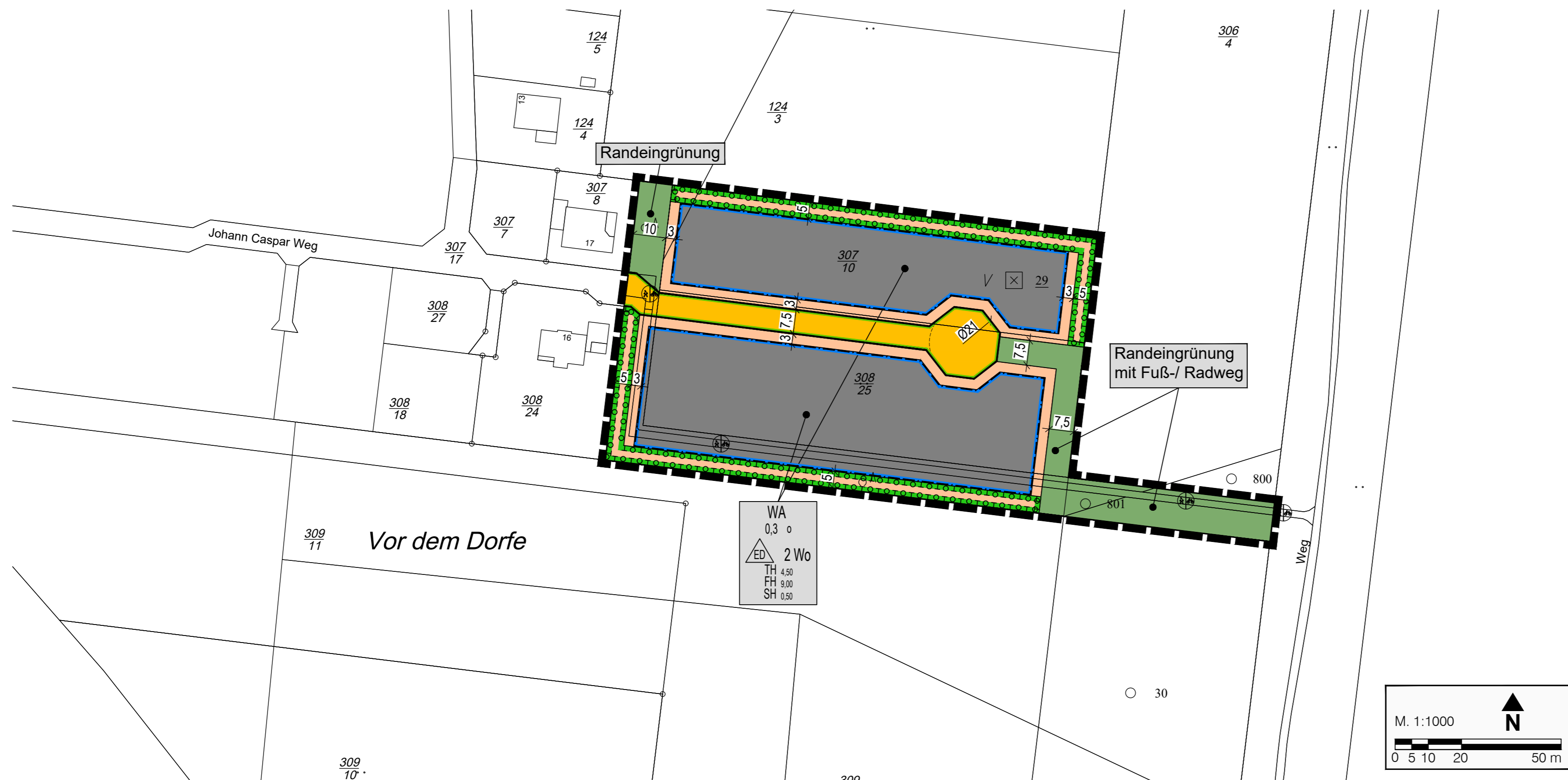
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 38 sind

- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerks gemäß § 214 Abs. 1 BauGB,
- eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Schwarmstedt, den

Gemeindedirektor
(Gehrs)



ABSCHRIFT
Beglaubigungsvermerk
Diese Abschrift des Bebauungsplans Nr. 38 „Johann Caspar Weg“ stimmt mit der Urschrift überein.
Schwarmstedt, L.S.
Satzungsbeschluss, § 10 BauGB
Stand: 09.08.2016