PLANUNTERLAGE

Vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenzen mit Messpunkt

22/25 Flurstücksnummer

PLANZEICHENLEGENDE

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB)

WA — Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,3 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

0 — offene Bauweise

E — Einzelhäuser

Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Anforderungen an die Gestaltung

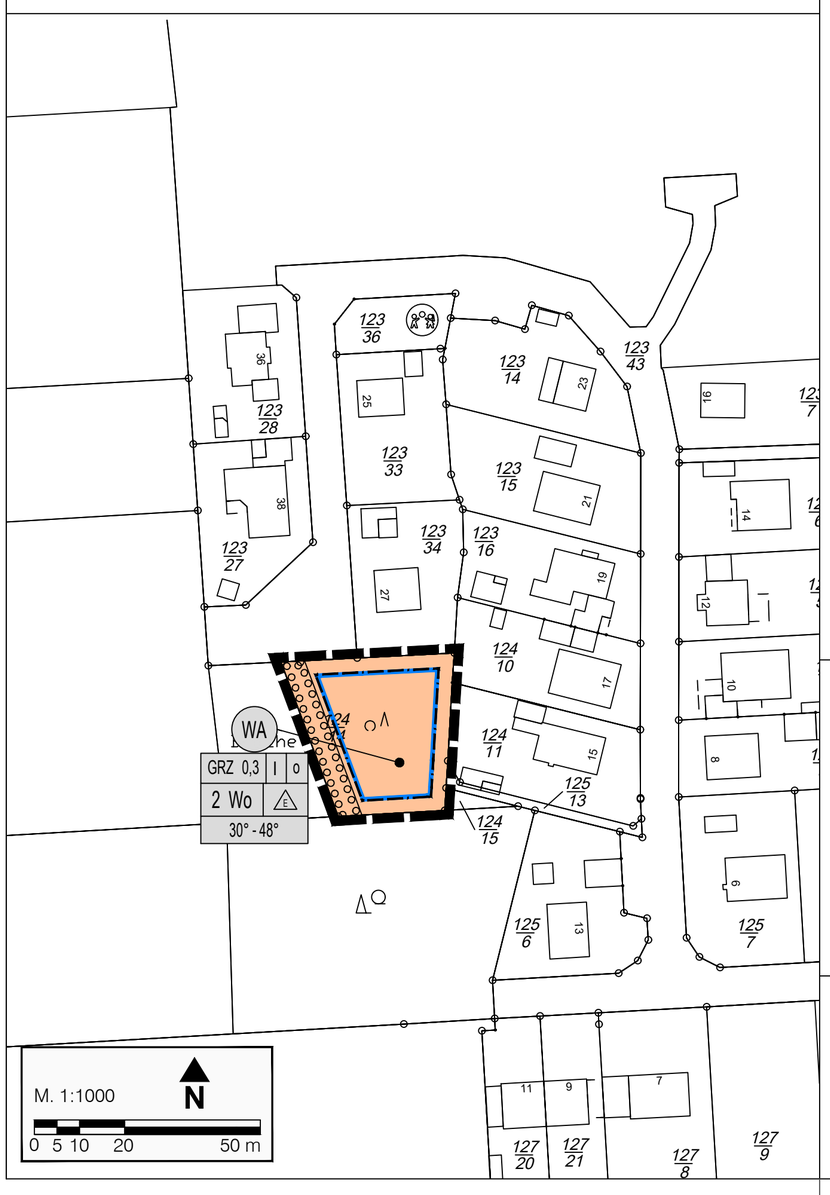
30° - 48° — Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß

ALLGEMEINE HINWEISE

I. Denkmalschutz
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“, § 14 „Bodenfunde“, § 22 „Anzeigepflicht“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

II. Bodenschutz
Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

III. Artenschutz
Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Zulässige Nutzungen im WA, § 4 BauNVO
1.1 Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude,
- kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Nicht zulässig sind:
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

§ 2 Wohneinheiten § 9 (1) Nr. 3 BauGB
Pro Gebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

§ 3 Garagen, Nebenanlagen, § 23 BauNVO
Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12, 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Erschließungsstraße unzulässig, § 23 (5) BauNVO. Dies gilt nicht für an drei Seiten offene Carports.

§ 4 Abwasserbeseitigung, § 9 (1) Nr. 14 BauGB
Das auf dem Baugrundstück anfallende Oberflächenwasser ist zu verwenden oder örtlich zu versickern.

§ 5 Maßnahmen zur Eingriffsminderung (Artenschutz), § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Bauzeitenregelung:
Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden.

§ 6 Nutzung erneuerbarer Energie, § 9 (1) Nr. 23b BauGB
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

§ 7 Naturschützerisch-grünordnerische Festsetzungen
7.1 Je Wohnbaugrundstück ist ein standortheimischer Laubbaum (St.U 12/14 cm) oder Obstbaum alter Sorten (Hochstamm) gem. Pflanzliste auf dem Grundstück zu setzen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

7.2 Die Pflanzungen auf dem Grundstück erfolgen durch den Grundstückseigentümer spätestens in der Pflanzsaison nach Fertigstellung des Bauvorhabens.

7.3 Die Überwachung der Pflanzmaßnahmen erfolgt durch die Gemeinde Schwarmstedt. Auf Grundlage von § 178 BauGB kann die Gemeinde Schwarmstedt den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb der gesetzten Frist entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

7.4 Pflanzliste
Bäume: Hochstämme (ggf. auch als Heister)

Sorbus aucuparia (Eberesche)	Tilia cordata (Winterlinde)
Quercus robur (Stieleiche)	Quercus petraea (Traubeneiche)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Betula pendula (Hängebirke)
Acer campestre (Feldahorn)	Fagus sylvatica (Rotbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche)	Acer platanoides (Spitzahorn)

Obstbäume (Hochstämme):

Äpfel	
Krügers Dickstiel	Danziger Kantapfel
Kasseler Renette	Adersleber Calvill
Sulinger Grünling	Altländer Pfannenkuchenapfel
Gelber Richard	Gestreifter Säuerling
Gravensteiner	Großmutterapfel
Prinzenapfel	sowie weitere alte Sorten
Birnen	
Bosc´s Flaschenbirne	Gellerts Butterbirne
Gute Luise	Köstliche von Charneux
Kirschen / Pflaumen	
Dolleseppler	Brennkirsche
Frühzwetschge	

Ebenfalls zulässig sind verwandte standortheimische Arten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

§ I - Anwendungsbereich
Die örtlichen Bauvorschriften gelten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 50 „Hohes Feld III“ mit örtlichen Bauvorschriften. Sie gelten nicht für Garagen / Carports oder Nebenanlagen gemäß §§ 12, 14 BauNVO sowie nicht für Wintergärten oder gläserne Fassadenvorbauten / -elemente und Terrassenüberdachungen.

§ II - Dächer
Als zulässige Dachformen für die Gebäude werden gleichhüftige Walm-, Krüppelwalm- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 48 ° vorgeschrieben.

Untergeordnete Dachflächen wie Dachgauben dürfen die vorgeschriebene Dachneigung dürfen die vorgeschriebene Dachneigung bis zu einer Neigung von 20° unterschreiten bzw. bis zu einer Neigung von 55° überschreiten. Für Garagen und Nebenanlagen kann die vorgeschriebene Dachneigung bis zu einer Neigung von 15° unterschritten werden. Flachdächer sind nur für Carports zulässig.

Die Dachflächen der Dächer mit vorgeschriebener Dachneigung sind in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Farben rot, rotbraun oder anthrazit auszuführen. Eine Ausnahme von dieser Vorschrift ist nur für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen möglich.

Dachgauben sind bis zu einer Länge von max. 50 % der Trauflänge des Gebäudes und im Abstand von mindestens 2,50 m vom Ortgang zulässig.

Bei mehreren Gauben darf deren Gesamtlänge ebenfalls 50 % der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Trapezgauben sind unzulässig.

§ III - Außenwände
Die Außenwände der Gebäude sind in Verblendmauerwerk, ausgemauertem Holzfachwerk, hellem Putz oder mit Holzverschalung auszuführen.

§ IV - Höhe
Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OK.FF.) wird auf max. 0,75 m, bezogen auf die Mittelachse der zugehörige» Erschließungsstraße, festgesetzt.

Die Traufhöhe (Schnittpunkt äußere Wandfläche und Oberkante Dachhaut) wird mit max. 4,50 m, bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, festgesetzt.

§ V - Einfriedungen
Die Einfriedung der Grundstücke ist straßenseitig nur als Hecken oder Zäune mit senkrechter Lattung (Staketenzäune) zugelassen, welche die Höhe von 100 cm nicht überschreiten dürfen.

§ VI - Gestaltung und Begrünung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
Zur Erhaltung und Stärkung des Artenbestandes und der Artenvielfalt sind private Gartenflächen gem. § 9 Abs. 2 NBauO möglichst strukturreich und naturnah zu gestalten. Die Anlage von Kies- oder Schottergärten (flächenhafte Schüttungen) sind unzulässig.

§ VII - Ordnungswidrigkeit
Verstöße gegen diese örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten, § 80 (3) NBauO, die mit einer Geldbuße gem. § 80 (5) NBauO geahndet werden.

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).
- Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- 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 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBL. I. S. 1057), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

PRÄAMBEL

Aufgrund der § 1 Abs. 3 sowie der §§ 10 sowie 13b des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 80 und 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 45) hat der Rat der Gemeinde Schwarmstedt den Bebauungsplan Nr. 50 „Hohes Feld III“ mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie die Begründung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren, § 13b BauGB, ohne frühzeitige Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Auf eine formelle Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde verzichtet.

Schwarmstedt, den

Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

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

© 2022 LGLN
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 ……..2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit neu zu bildender Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Bad Fallingbostel, den

Siegel

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden
- Katasteramt Fallingbostel -

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hademstorf hat in seiner Sitzung am …….. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Hohes Feld III“ mit örtlichen Bauvorschriften, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB am …….. ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schwarmstedt, den

Gemeindedirektor

Planverfasser
Der Bebauungsplan den Bebauungsplan Nr. 50 „Hohes Feld III“ mit örtlichen Bauvorschriften, wurde ausgearbeitet von H&P Ingenieure GmbH, Albert-Schweitzer-Straße 1, 30880 Laatzen.

Laatzen, den

Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schwarmstedt hat in seiner Sitzung am …….. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 50 „Hohes Feld III“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am …….. ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 50 „Hohes Feld III“ mit örtlichen Bauvorschriften die Begründung haben vom …….. bis einschließlich …….. gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden der Bekanntmachungstext und die Auslegungsunterlagen auf der Homepage der Gemeinde Schwarmstedt zur Verfügung gestellt.

Schwarmstedt, den

Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Schwarmstedt hat den Bebauungsplan Nr. 50 „Hohes Feld III“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 b BauGB in seiner Sitzung am …….. als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den

Gemeindedirektor

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes Nr. 50 „Hohes Feld III“ mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am …….. ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am …….. in Kraft getreten.

Schwarmstedt, den

Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Nr. 50 „Hohes Feld III“ mit örtlichen Bauvorschriften, 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.

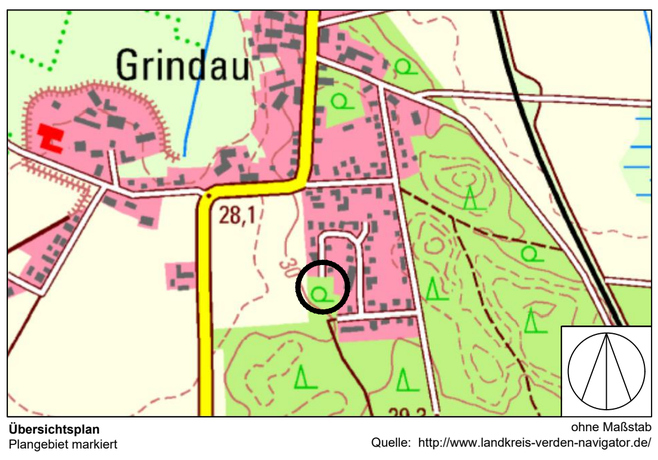
Schwarmstedt, den

Gemeindedirektor

Gemeinde Schwarmstedt
Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 50
„Hohes Feld III“

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan
Plangebiet markiert
ohne Maßstab
Quelle: http://www.landkreis-verden-navigator.de/

Verfahren § 13b BauGB

Stand: ENTWURF - 02.08.2022
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gemäß § 4 (2) BauGB

22033