

**Gemeinde Schwerinsdorf**  
**Bebauungsplan Nr. SC 01**  
**"Wohngebiet an der Kreuzung Süderstraße und Neuer Weg"**  
**mit örtlichen Bauvorschriften**

**-Vorentwurf-**  
**M. 1 : 1000**

**Planzeichenerklärung**

**I. Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**

**WA** Allgemeine Wohngebiete

überbaubare Grundstücksflächen  
 nicht überbaubare Grundstücksflächen

**2. Maß der baulichen Nutzung**

z.B. 0,35 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
 z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 z.B. FH: 9,00 m Firsthöhe als Höchstmaß

Einzel- und Doppelhäuser

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Baugrenze

**4. Verkehrsflächen**

Straßenverkehrsflächen

**5. Grünflächen**

Grünfläche

-öffentlich  
 -privat

**6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

**R** Regenrückhaltebecken

**7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald**

Flächen für die Landwirtschaft

**8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - Wallhecke

**9. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**Textliche Festsetzungen**

**1. Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO**

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 3 sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 bis 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen „nicht störenden Handwerksbetriebe“ und „Anlagen für sportliche Zwecke“ nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 3 sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 bis 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplans (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

**2. Höhe der baulichen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA gemäß § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO**

3.1 Die Höhen der Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden dürfen das Maß von 0,60 m nicht überschreiten, unterer Bezugspunkt ist die Fahrbahnmitte der öffentlichen Verkehrsflächen.

3.2 Die Gebäudehöhe wird senkrecht zur straßenseitigen Gebäudefront gemessen. Unterer Bezugspunkt ist die Fahrbahnmitte der öffentlichen Verkehrsflächen, über die das Baugrundstück erschlossen ist; gemessen rechtswinklig zur straßenseitigen Gebäudefassade, oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

**3. Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO**

In den allgemeinen Wohngebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, die Länge für den gesamten Gebäudekörper ist auf höchstens 18 m begrenzt. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Anlagen nach § 12 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt.

**4. Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

Es sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

**5. Mindestgrundstücksgröße gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB**

Es gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 750 m<sup>2</sup>.

**6. Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB in Verbindung mit § 12 und 14 (1) BauNVO**

Es werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen, wie z.B. Garten-, Gewächshaus- und Gerätehäuser auf maximal 60 m<sup>2</sup> Grundfläche pro Grundstück für Nebengebäude begrenzt. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) nicht zulässig.

**7. Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB (Solarfestsetzung):**

7.1 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 70 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

7.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

7.3 Genehmigte Gebäude haben Bestandsschutz, sie sind daher von der Solarpflicht ausgenommen. Dies gilt nicht für Bestandsmodulen bei denen das Dach komplett erneuert wird, in diesem Fall ist das aktuelle Baurecht mit „Solarpflicht“ anzuwenden.

**8. Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**

Der Bewuchs innerhalb der gekennzeichneten Pflanzfläche ist zu erhalten. Lücken sind vollflächig mit heimischen, standortrechten Laubbäumen zu bepflanzen. Es sind folgende Arten zu verwenden: Stieleiche (*Quercus robur*), Fagus sylvatica (Rotbuche), Hängebirke (*Betula pendula*). Es sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Hochstamm mit Ballen, 2x verjüngt, Stammumfang 10–12 cm. Die Anpflanzung hat in der nächsten Vegetationsperiode nach erhaltener Baugenehmigung durch den Eigentümer zu erfolgen. Abgänge sind zu ersetzen.

**Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)**

Für das Plangebiet gelten folgende örtliche Bauvorschriften:

**1. Dachform und Dachneigung**

Es sind Sattel-, Wal- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° - 50° zulässig. Hiervon ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sowie Dachgauben, Wintergärten, offene Kleingärten und Carports.

**2. Dachfarben**

Für die Dachbedeckung der geneigten Dachflächen sind rote, rot-orangene bis kastanienbraune Farbtöne und anthrazit zulässig. Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne der Ton- und Betondachsteine gelten den RAL Farbwerten 2001, 2002, 3000 - 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 7011, 7012, 7016, 7017, 7021, 7021, 8002 und 8012 entsprechende Farbtöne. Es sind Tonziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Zulässig sind in die Dachflächen integrierte oder aufgesetzte Anlagen für Solarenergie. Auf den geneigten Dächern sind glasierte Dachziegel oder Dachbedeckungen mit ungewellter Oberfläche nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sowie Dachgauben, Wintergärten, offene Kleingärten und überdachte Stellplätze.

**3. Fassaden**

Für die Fassaden sind Vormauerziegel in roten, rot-orangenen bis kastanienbraunen und rotbraunen Farbtönen zulässig. Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne gelten den RAL Farbwerten 2001, 2002, 3000 - 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8002 und 8012 entsprechende Farbtöne. Abweichend davon sind Fassadenanteile von bis 10 % in Holz zulässig. Hiervon ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sowie Dachgauben, Wintergärten, offene Kleingärten und überdachte Stellplätze.

**4. Einfriedigungen**

Es sind Einfriedigungen nur als lebende Schnitthecke (s. nachfolgende Pflanzenliste), senkrechter Holzlattenzaun (alternativ Kunststoff-Lattenzaun in Holzoptik) oder als Maschendraht-/Gitterstab-Mattenzaun zulässig. Maschendraht-/Gitterstabmattenzäune sind entlang aller Grundstücksgrenzen nur mit mindestens gleichhoher, dahinter oder davor gepflanzter lebender Hecke zulässig. Unzulässig ist bei Gitterstabmattenzäunen der Einbau von Sichtschutzlamellen aus Kunststoff. Die Höhe von Einfriedigungen entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen darf maximal 0,80 m betragen.

Pflanzenliste für Schnitthecken:

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Elbe (*Taxus baccata*)

Es ist verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu besenigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

**5. Gestaltung der privaten nicht überbaubaren Flächen**

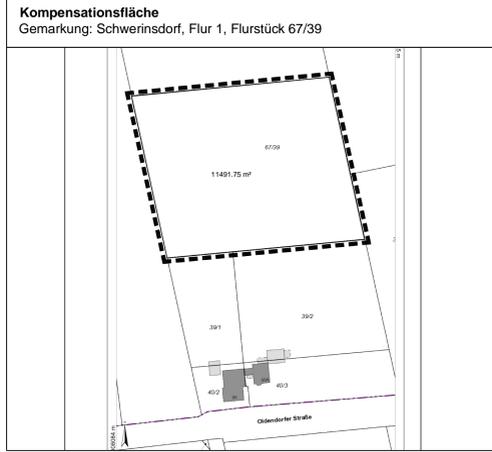
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit einer vollflächigen Begrünung anzulegen. Als vollflächige Begrünung gilt auch eine Bedeckung mit Rasen bzw. Gras. Die Anlage und flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen wie Grittschmelze, Kies, Wasserbaustoffen o.ä. ist unzulässig. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten. Die überbaubaren Flächen sind, soweit diese nicht bebaut werden, ebenfalls gärtnerisch anzulegen.

**6. Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baummaßnahme durchführt oder durchlässt, die nicht den Anforderungen der Satzung zu den örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis 50.000 Euro geahndet werden.

**7. Ausnahmen**

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, und wenn die Abweichung nach unter Wahrung nachbäuerlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Zuständigkeit für Ausnahmen und Befreiungen liegt bei der Gemeinde Hesel.



**Hinweise**

**1. Bauabstandsverordnung**

Es gilt die Bauabstandsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**2. Bodenfunde**

Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzleichenansammlungen, Schlacken sowie zufällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der LfDSchB des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hallesstraße 11 in Aurich, Tel.: 04941/1799-32 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 der NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen oder es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**3. Altlasten**

Im Plangebiet liegen keine Kenntnisse über Altlastenstandorte vor.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

**4. Wallheckenschutz gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

Die Wallhecken und der Bewuchs ist gesetzlich geschützt. Jegliche Bodenversiegelung und -verdichtung im Bereich der Wallhecke hat zu unterbleiben. Die Abtragung organischer Abfälle ist unzulässig. Veränderungen der Bodenoberfläche (Abtragungs-/Aufschüttungen), mit Ausnahme der Instandhaltung vorhandener Gräben, sind unzulässig.

**5. Wasserschutzgebiet Hesel-Hassel**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Wasserschutzgebietes Hesel-Hassel innerhalb der Schutzzone III B. Die Veränderung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (Schw) sowie die Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserversorgungsbereiches Moormerland-Upjengen in Hesel-Hassel sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 88 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Schwerinsdorf den Bebauungsplan Nr. SC 01 „Wohngebiet an der Kreuzung Süderstraße und Neuer Weg“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Sitzung beschlossen.

Schwerinsdorf, den \_\_\_\_\_

(Bürgermeister) (Siegel)

**Verfahrensvermerke**

**1. Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Schwerinsdorf hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SC 01 „Wohngebiet an der Kreuzung Süderstraße und Neuer Weg“ nach BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

Schwerinsdorf, den \_\_\_\_\_

(Bürgermeister)

**2. Plangrundlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Maßstab: 1:1000

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

© 2020 LGLN  
 Landesvermessungsamt Niedersachsen  
 Leibnizstraße 10  
 30559 Hannover

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom \_\_\_\_\_). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen gemessungswirksam einwandfrei.

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

Leer, den \_\_\_\_\_

ObV/Dipl.-Ing. Bearing (Siegel)

(Unterschrift)

**3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux  
 Technische Mitarbeit: D. Nordhofen

Im Technologiepark Nr. 4  
 39120 Oldenburg  
 T 0441 991 492 - 10  
 info@lux-planung.de  
 www.lux-planung.de

Oldenburg, den 13.12.2021

**4. Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde Schwerinsdorf hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Schwerinsdorf, den \_\_\_\_\_

(Bürgermeister)

**5. Vereinfachte Änderung**

Der Rat der Gemeinde Schwerinsdorf hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ Gelegenheit zur Stellungnahme bis \_\_\_\_\_ gegeben.

Schwerinsdorf, den \_\_\_\_\_

(Bürgermeister)

**6. Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Schwerinsdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Schwerinsdorf, den \_\_\_\_\_

(Bürgermeister)

**7. Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

Schwerinsdorf, den \_\_\_\_\_

(Bürgermeister)

**8. Verzierung von Veranrens- und Formvorschriften**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Schwerinsdorf, den \_\_\_\_\_

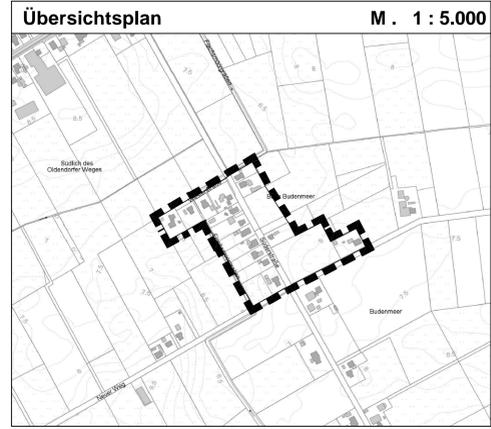
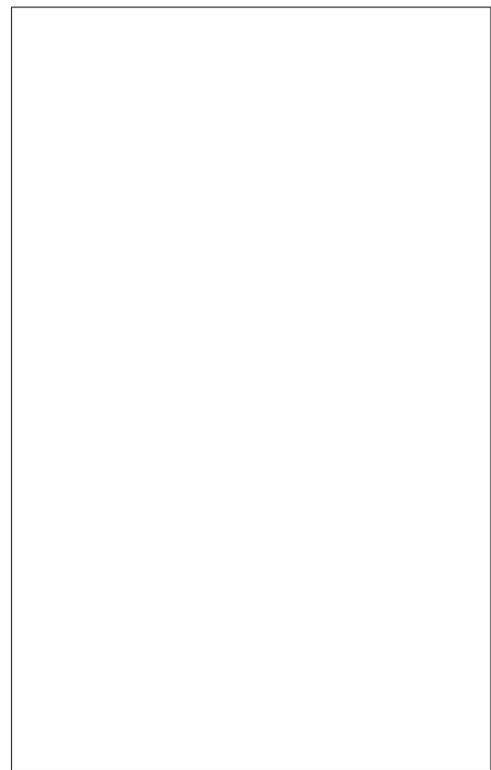
(Bürgermeister)

**9. Mängel der Auslegung**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Schwerinsdorf, den \_\_\_\_\_

(Bürgermeister)



**Gemeinde Schwerinsdorf**  
**Bebauungsplan Nr. SC 01**  
**"Wohngebiet an der Kreuzung Süderstraße und Neuer Weg"**  
**mit örtlichen Bauvorschriften**  
**- Vorentwurf -**  
**M. 1 : 1000**