

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 m².

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 m² 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-, Walmd- 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 Dachendeckung 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 Dachendeckungen 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 Sichtschutzmaterialien 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

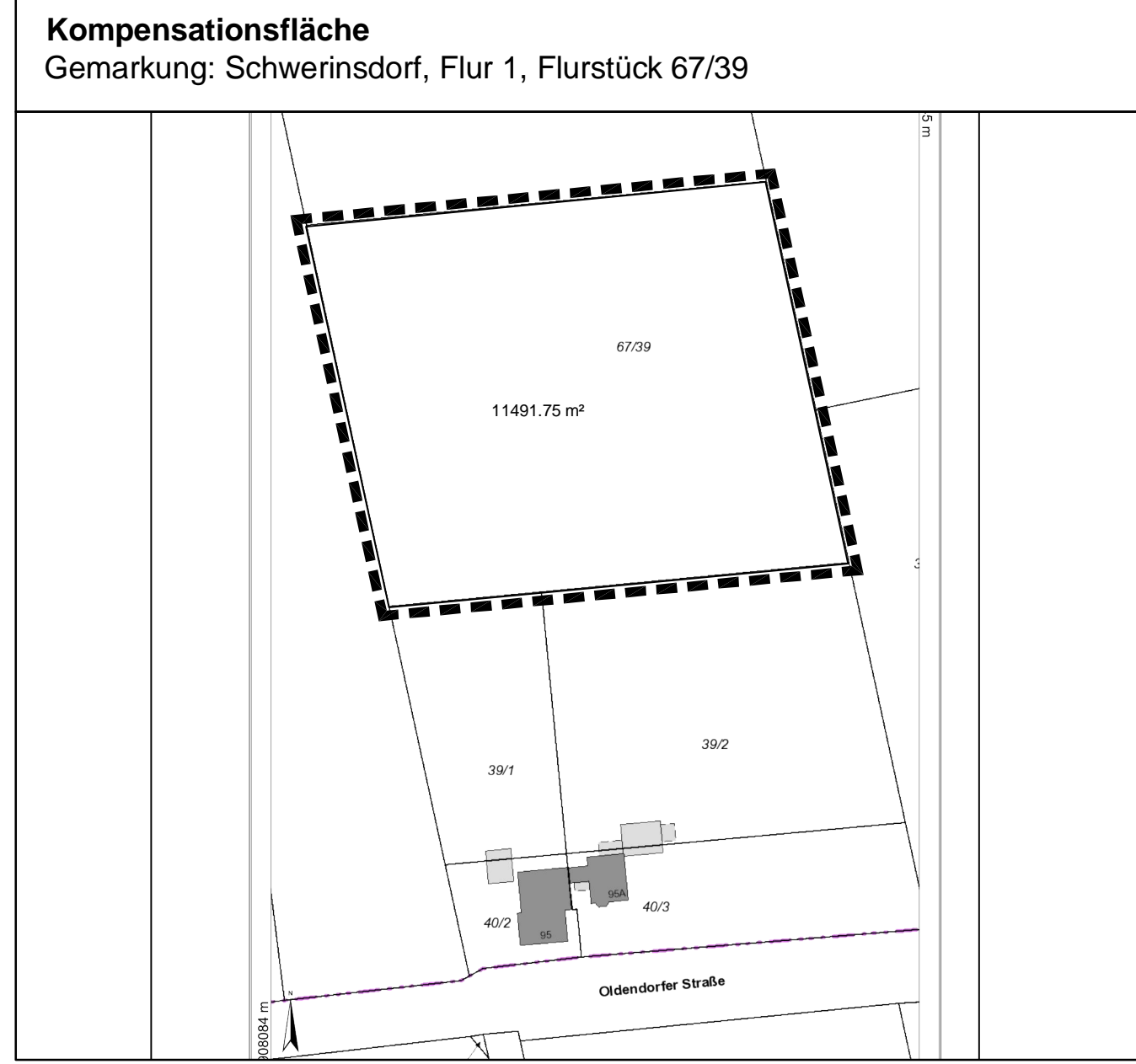
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit einer vollflächigen Begrünung anzulegen. Als vollflächige Begrünung gilt auch eine Bedeckung mit Rasen bzw. Gras. Die Anlage und flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen wie Gritzwacke, Kies, Wasserbausteinen 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 nachblicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Zuständigkeit für Ausnahmen und Befreiungen liegt bei der Gemeinde Hesel.



Hinweise

1. Bauantragsverordnung

Es gilt die Bauantragsverordnung 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 (SchWVG) 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
 30559 Oldenburg
 T 0441 991 402 - 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 Satzung (§ 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 Verantrags- 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 _____

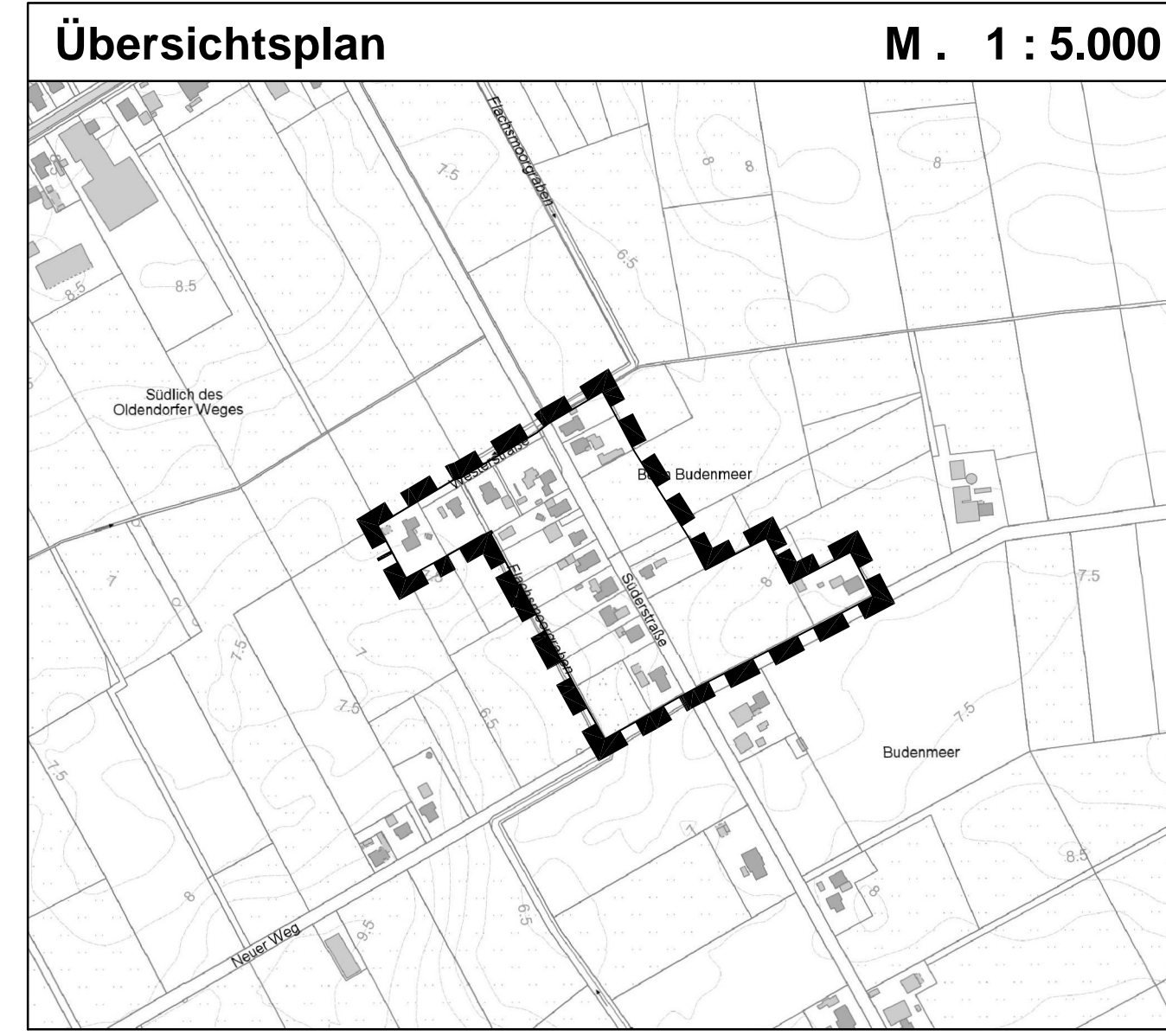
(Bürgermeister)

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