



PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

<b>I. Festsetzungen</b>	
<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>	
WA	Allgemeines Wohngebiet
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>	
0,4	Grundflächenzahl
I	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH: 10,00 m	Firsthöhe als Höchstmaß
<b>3. Bauweise, Baugrenzen</b>	
o	offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
---	Baugrenze
<b>4. Verkehrsflächen</b>	
■	öffentliche Straßenverkehrsflächen
---	Straßenbegrenzungslinie
<b>5. Grünflächen</b>	
o	öffentliche Grünfläche
p	private Grünfläche gemäß TF: 4
<b>6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</b>	
□	Umgrenzung von Flächen für die Rückhaltung des Oberflächenwassers gemäß TF: 5
<b>7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	
□	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß TF: 6
o	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß TF: 7
<b>8. Sonstige Planzeichen</b>	
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
•	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
---	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß TF: 8
TF: 1	textliche Festsetzung Nr. 1
<b>II. Nachrichtliche Übernahmen</b>	
◆	Wallhecke

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)  
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 4 und 5 (Gartenbetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Maß der baulichen Nutzung: Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 u. 18 BauNVO)  
2.1 Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des bestehenden oder neu einzumessenden Grundstücks mit der Mittelachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße, gemessen in Fassadenmitte. Bei Grundstücken, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt der Schnittpunkt der Mittelachse der Zufahrt mit der Mittelachse der Erschließungsstraße.  
2.2 Die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens muss mindestens auf der o. g. Bezugshöhe und darf maximal 0,40 m über dieser liegen.  
2.3 Überschreitungen der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch notwendige untergeordnete Bauteile wie Schornsteine können zugelassen werden.
- Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)  
Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.
- Private Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
4.1 Die festgesetzten privaten Grünflächen sind als Hausgärten zu bewirtschaften. Bauliche Anlagen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig.  
4.2 Die Flächen, welche keine Gewässer sind, sind als Grünflächen im Sinne des Bauplanungsrechtes herzustellen, dauerhaft zu erhalten und von jeglicher Bebauung und sonstigen Hindernissen (z. B. Umzäunung, Lagerflächen, Gehölzen) freizuhalten. Die Verwendung von organischem und anorganischem Dünger sowie von Pestiziden ist unzulässig. Die Lagerung von organischem oder anorganischem Material (z. B. Komposthaufen) ist ebenfalls zu unterlassen.
- Fläche für die Rückhaltung des Oberflächenwassers** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)  
5.1 Die festgesetzte Fläche dient der Anlage von Einrichtungen für die Regenrückhaltung und der zugehörigen Nebenanlagen.  
5.2 Die nicht für Einrichtungen der Regenrückhaltung genutzten Flächen sind als extensiv gepflegte Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Wasserwirtschaftlich notwendige Maßnahmen sind zulässig.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Die festgesetzte Fläche ist als extensiv gepflegte Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Oberflächenversiegelungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und das Anpflanzen von Gehölzen sind unzulässig.
- Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Auf den festgesetzten Flächen ist eine durchgehende, freiwachsende Strauchhecke anzupflanzen. Der Anteil der blüten- und fruchttragenden Arten hat mindestens 2/3 zu betragen. Die Gehölze sind in einem Raster von 1 \* 1 m zu setzen, wobei zu den Grenzen der festgesetzten Fläche ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten ist. Die einzelnen Straucharten sind innerhalb der Pflanzfläche in Gruppen zwischen 4 und 7 Stück zu setzen. Für die Anpflanzung sind die Arten der nachfolgend aufgeführten Liste zu verwenden:  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Weißdorne (*Crataegus spp.*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Haselnuß (*Corylus avellana*)  
Faulbaum (*Frangula alnus*)  
Schliehe (*Prunus spinosa*)  
Ohnweide (*Salix aurita*)  
Pflanzqualität: Straucher 60-80 cm  
Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Nachpflanzung zu ersetzen.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
Die festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Betreibers der Regenwasserkanalisation zu belasten.

HINWEISE

- Baunutzungsverordnung**  
Es gilt die BauNVO in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017.
- Bodenfunde**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodenkennwerte bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Boden-funde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzlebenssammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Olener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.
- Schädliche Bodenveränderungen/Altlasten**  
Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Altablagerungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Hinweise auf Altablagerungen liegen nicht vor. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Wittmund, Untere Bodenschutzbehörde, zu informieren.
- Verwendung überschüssigen Bodens**  
Fallen bei Bau- und Aushubmaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KWVG) einer Verwertung zugeführt werden. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung oder Vergeudung zu schützen.
- Kampfmittel**  
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Samtgemeinde Holtriem zu benachrichtigen.
- Oberflächenentwässerung und Maßnahmen an Gewässern**  
Die Einleitung von Oberflächenwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Für Umbaumaßnahmen an Gewässern sind wasserrechtliche Genehmigungen nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 108 Nds. Wassergesetz (NWG) erforderlich. Das gleiche gilt für Verrohrungen (Überfahrten/Überwegungen). Hierfür sind Genehmigungen nach § 36 des WHG i. V. m. § 57 NWG einzuholen.
- Tatsächliche Lage der Leitungen**  
Die tatsächliche Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen kann von der im Plan gekennzeichneten Lage erheblich abweichen. Daher ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen in der Nähe einer Leitung vom Leitungsträger die genaue Lage des Leitungsverlaufs in der Örtlichkeit feststellen zu lassen.
- Einsichtnahme in technische Vorschriften**  
Die den Festsetzungen der Bauleitplanung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN- und ISO-Vorschriften) können bei der Verwaltung der Samtgemeinde Holtriem (Auricher Straße 9, 26556 Westerholt) eingesehen werden.
- Geschützter Landschaftsbestandteil**  
Die nachrichtlich übernommene Wallhecke steht gemäß § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG unter Schutz. Demnach sind alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, verboten.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB), NEUGEFAST D DURCH BESCHLUSS VOM 03.11.2017 (BGBL I S. 3634) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNAL-VERFASSUNGSGESETZES (INKOMVG) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES ZUR ÄNDERUNG DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALABGABENGESETZES UND ANDERER GESETZE VOM 02.03.2017 (NDS. GVBL. S. 48) HAT DER RAT DER GEMEINDE SCHWEINDORF IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

SCHWEINDORF, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_ (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

**1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
DER RAT DER GEMEINDE SCHWEINDORF HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10 "OCHSENKAMP" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM \_\_\_\_\_ ÖRTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

SCHWEINDORF, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

**2. PLANUNTERLAGE**  
AMTLICHE PRÄSENTATION (AP5) MAßSTAB: 1 : 5.000  
LIEGENSCHAFTSKARTE MAßSTAB: 1 : 1.000  
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG © 2018 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Aurich

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 22.01.2018). SIE IST HINSTÜBLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

..... DEN \_\_\_\_\_  
(ORT) (DATUM)

.....  
(AMTLICHE VERMESSUNGSSTELLE)

..... SIEGEL  
(UNTERSCHRIFT)

**3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
DER RAT DER GEMEINDE SCHWEINDORF HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM \_\_\_\_\_ ÖRTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

SCHWEINDORF, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

**4. SATZUNGSBESCHLUSS**  
DER RAT DER GEMEINDE SCHWEINDORF HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "OCHSENKAMP" NACH PRÜFUNG DER BEDEKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

SCHWEINDORF, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

**5. INKRAFTTRETEN**  
DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE SCHWEINDORF IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM \_\_\_\_\_ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS \_\_\_\_\_ UND IM \_\_\_\_\_ BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "OCHSENKAMP" IST DAMIT AM \_\_\_\_\_ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

SCHWEINDORF, DEN \_\_\_\_\_

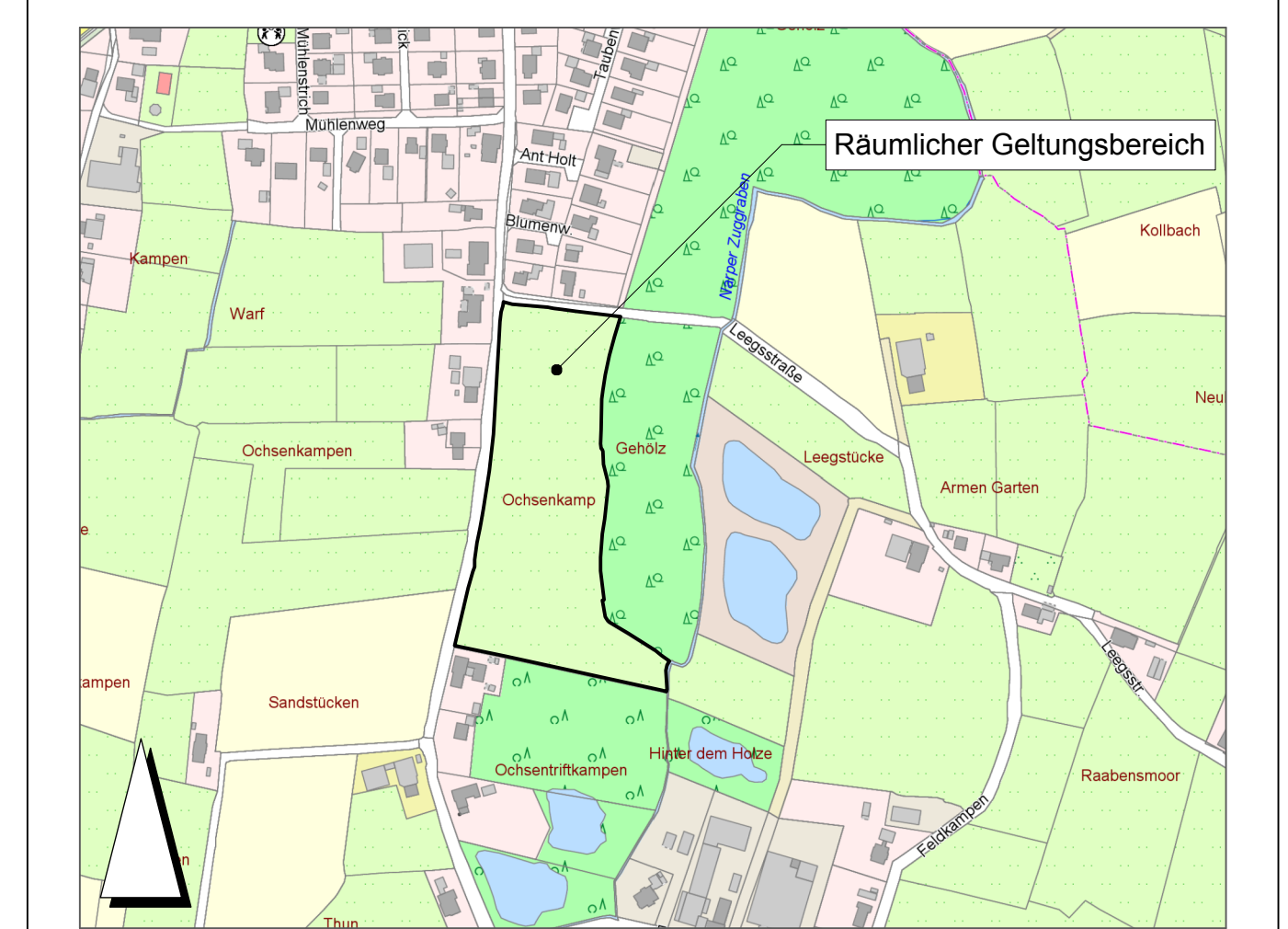
BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

**6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN**  
INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

SCHWEINDORF, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

ÜBERSICHTSKARTE M 1: 5.000



GEMEINDE  
**GEMEINDE SCHWEINDORF**

PLANINHALT  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "OCHSENKAMP"**

MAßSTAB  
**1:1.000**

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
10794	Bottenbruch	Block		594 x 970	

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATUM	DATUM	PLANSTAND
2018_11_23_10794_BP10_E.vwx	23.11.2018	Entwurf

PLANVERFASSER  
**Thalen Consult GmbH**  
Sitz der Gesellschaft: Uvaldstr. 39 26340 Neerburg Tel: 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de  
INGENIEURE - ARCHITECTEN - STADTPLANER  
STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG