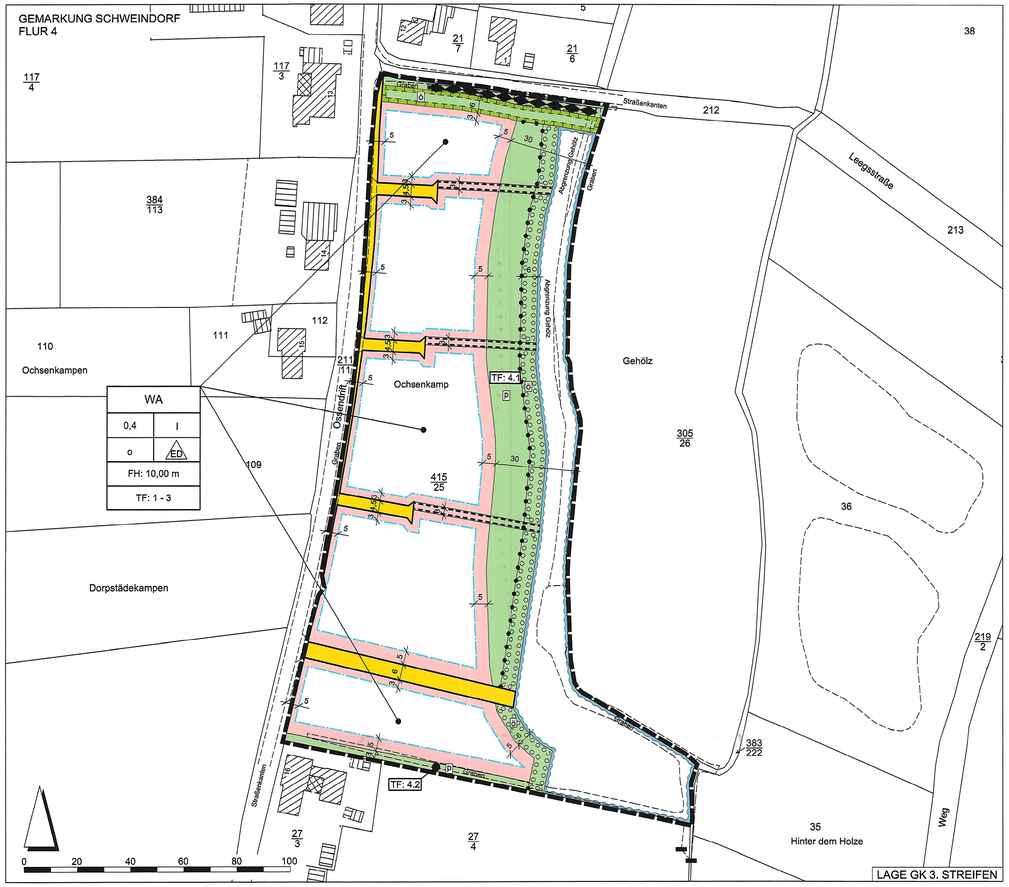
BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "OCHSENKAMP"

M. 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl

I — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH: 10,00 m — Firsthöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

Ö — öffentliche Grünfläche

P — private Grünfläche gemäß TF: 4

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

Umgrenzung von Flächen für die Rückhaltung des Oberflächenwassers gemäß TF: 5

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß TF: 6

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß TF: 7

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß TF: 8

TF: 1 — textliche Festsetzung Nr. 1

II. Nachrichtliche Übernahmen

Wallhecke

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. 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.

3. 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.

4. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

4.1 Die festgesetzten privaten Grünflächen sind als Hausgarten 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 Bauordnungsrechtes 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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 früchtetragenden 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 Strauchar ten 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*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Ohrweide (*Salix aurita*)
Aschweide (*Salix cinerea*) Pflanzqualität: Sträucher 60-80 cm

Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Nachpflanzung zu ersetzen.

8. 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

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017.

2. Bodenfunde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmale bekannt.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Boden-funde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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, Ofener 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.

3. 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.

4. 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 (KrWG) 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 Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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), NEUGEFASST DURCH BESCHLUSS VOM 03.11.2017 (BGBL. I S. 3634) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHISCHEN KOMMUNAL-VERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) 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 20.08.2019 DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

SCHWEINDORF, DEN 18.09.2019

GEZ. HELMUT AHRENDS
BÜRGERMEISTER (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE SCHWEINDORF HAT IN SEINER SITZUNG AM 14.12.2018 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10 "OCHSENKAMP" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 23.01.2019 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

SCHWEINDORF, DEN 18.09.2019

GEZ. HELMUT AHRENDS
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 STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRAßEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 22.01.2018). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

WITTMUND, DEN 06.08.2019

KATASTERAMT WITTMUND

GEZ. HEMMEN
(UNTERSCHRIFT)

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE SCHWEINDORF HAT IN SEINER SITZUNG AM 14.12.2018 DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 23.01.2019 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 11.02.2019 BIS 14.03.2019 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

SCHWEINDORF, DEN 18.09.2019

GEZ. HELMUT AHRENDS
BÜRGERMEISTER

4. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE SCHWEINDORF HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "OCHSENKAMP" NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 20.08.2019 ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

SCHWEINDORF, DEN 18.09.2019

GEZ. HELMUT AHRENDS
BÜRGERMEISTER

5. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE SCHWEINDORF IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM 30.09.2019 IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS WITTMUND BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "OCHSENKAMP" IST DAMIT AM 30.09.2019 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

SCHWEINDORF, DEN 01.10.2019

GEZ. HELMUT AHRENDS
BÜRGERMEISTER

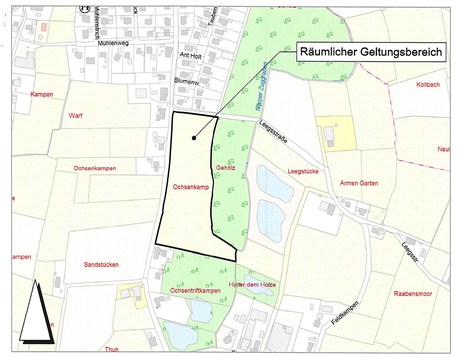
6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

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"

Hiermit beglaubige ich, dass diese Kopie des Bebauungsplanes Nr. 10 „Ochsenkamp", der Gemeinde Schweindorf in Text und Zeichnung mit der Urschrift übereinstimmt.
Westerholt, 06.07.2020
Samtgemeinde Holtriem
Der Samtgemeindebürgermeister
Im Auftrage
(Janssen)

MASSSTAB 1:1.000

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
10794	Bottenbruch	Block		594 x 970	§ 13 b BauGB

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATEI	DATUM	PLANSTAND
2020_06_05_10794_BP10_S.vwx	20.06.2019	Satzung, Abschrift

PLANVERFASSER

Thalen Consult GmbH
INGENIEURE · ARCHITEKTEN · STADTPLANER
Sitz der Gesellschaft: Urwaldstr. 39 26340 Neuenburg Tel: 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de
STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG