

**Textliche Festsetzungen**

- Nutzungen der eingeschränkten Gewerbegebiete gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 1 BauNVO**
  - Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 8 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten für Gewerbegebiete gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil der eingeschränkten Gewerbegebiete dieses Bebauungsplanes.
  - Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Ziffer 2 BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet GE-E 2 im Abstand von 20 m zum Flurstück 96/1, Feldkampen Nr. 3, nur Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.
- Abweichende Bauweise**  
Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Abweichend hiervon sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
- Wallheckenneuanlage (§ 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB)**  
Die neu anzulegende Wallhecke ist im Zuge der Erdarbeiten aufzusetzen. Der Wall ist in einer Höhe von 1 m mit einer Wallfußbreite von 2,50 m aufzuschütten. Die etwa 0,50 m breite Wallkuppe ist muldenförmig auszuführen.
- Bepflanzung der Wallhecken (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB)**  
Die für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wallhecke ist mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzabstände sind für Bäume auf 5 - 10 m, für Sträucher auf 1 - 2 m festgesetzt.
- Erhalt der Gehölzstreifen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB)**  
Auf den festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und der Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der Bestand der standortgerechten Gehölze zu erhalten.
- Ermittlung der Grundfläche**  
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen im eingeschränkten Gewerbegebiet GE-E2 nicht zulässig. Werden nicht transparente Dachflächen von Anlagen nach den §§ 12 und 14 BauNVO dauerhaft flächendeckend begrünt und/oder Stellplätze und Zufahrten für Anlagen nach § 12 BauNVO mit breitflügig verlegtem Material (mehr als 25 % Fugenanteil) wasserdurchlässig befestigt, ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu 20 % (GRZ = 0,8) zulässig.

**Hinweise**

- Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen B-Plan in der zur Zeit geltenden Fassung:
  - BauGB vom 27.08.1997
  - BauNVO vom 23.01.1990
  - PlanZVO 90 vom 18.12.1990
  - NBauO vom 13.07.1995
- Bodenfunde**  
Bei Erarbeiten können archaische Funde zutage kommen. Das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlickstein sowie zufällige Bodenverfärbungen, auch geringe Spuren solcher Funde. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterliegen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Unteren Denkmalschutzbehörden, der Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft - Abteilung Archäologische Landschaftsaufnahme Aurich entgegen.
- Bodenbelastungen**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Altfallbehörde zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die ausführende Firma.
- Externe Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen)**  
Zur Kompensation der Eingriffsfolgen werden in räumlicher Nähe zum Eingriffsort Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen. Hierzu sind auf dem Flurstück 20/1 (0,5448 ha von 0,7881 ha), Flur 6, Gemarkung Neuschoo, folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen:  
Die dauerhafte extensive Grünlandbewirtschaftung des Flurstücks 20/1, Flur 6, Gemarkung Neuschoo, ist sicherzustellen.  
Ausgeschlossen ist die Anwendung von Pestiziden und Bioziden, Grünlandumbruch und Neulandbesatz sowie das Walzen der Flächen. Das Schleppen ist nur im Zeitraum vom 01.11. - 15.03. zulässig.  
Grundsätzlich keine Düngung mit folgenden Ausnahmen:  
\* auf reinen Wiesen kann einmal jährlich Festmist mit max. 1 Dungeinheit/je ha außerhalb der Wiesen- vögelbrutzeit (15. März bis 1. Juli) ausgebracht werden.  
\* auf Flächen, die einer Wechselnutzung unterliegen (z. B. einmal jährliche Mahd mit Nachweidung) kann in einem Turnus von 2 Jahren Festmist mit max. 1 Dungeinheit/je ha außerhalb der Wiesen- vögelbrutzeit (15. März bis 1. Juli) ausgebracht werden.  
Die Mahd soll zur Aushagerung in den ersten zwei Jahren 2 x im Jahr (Juni/September) und den darauffolgenden Jahren 1 x im Jahr nicht vor dem 1. Juli erfolgen. Das Märgut ist abzuräumen.  
Die Realisierung der externen Kompensationsmaßnahmen wird durch einen Städtebaulichen Vertrag und eine grundbuchliche Sicherung gewährleistet.

**Präambel und Ausfertigung**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Schweindorf diesen Bebauungsplan Nr. 3 "Erweiterte Neufassung" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

Schweindorf, den 09.03.2006

gez. Schuster  
Bürgermeister

---

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.10.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Erweiterte Neufassung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.11.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schweindorf, den 09.03.2006

gez. Schuster  
Bürgermeister

---

**Planunterlage**

Kartengrundlage:  
Liegenschaftskarte:  
Maßstab: 1:1000

Die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist ohne Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde nur für kommunale Körperschaften im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung zur Bereitstellung eigener Informationen an Dritte gestattet (§ 5 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen, NVermG, vom 12. Dezember 2002, Nds.GVBl. 2003, S.5). Hierzu gehört auch die Veröffentlichung von Bauleitplänen.  
Öffentliche Wiedergaben sind der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde mitzuteilen (§ 5 Abs. 3 Satz 3 NVermG). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.02.2005). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Aurich, den 09.02.2006

öffentlich bestellte  
Vermessungsingenieure  
Dipl. Ing. Thomas  
Dipl. Ing. Splonskowski

Siegel

gez. Thomas  
Unterschrift

---

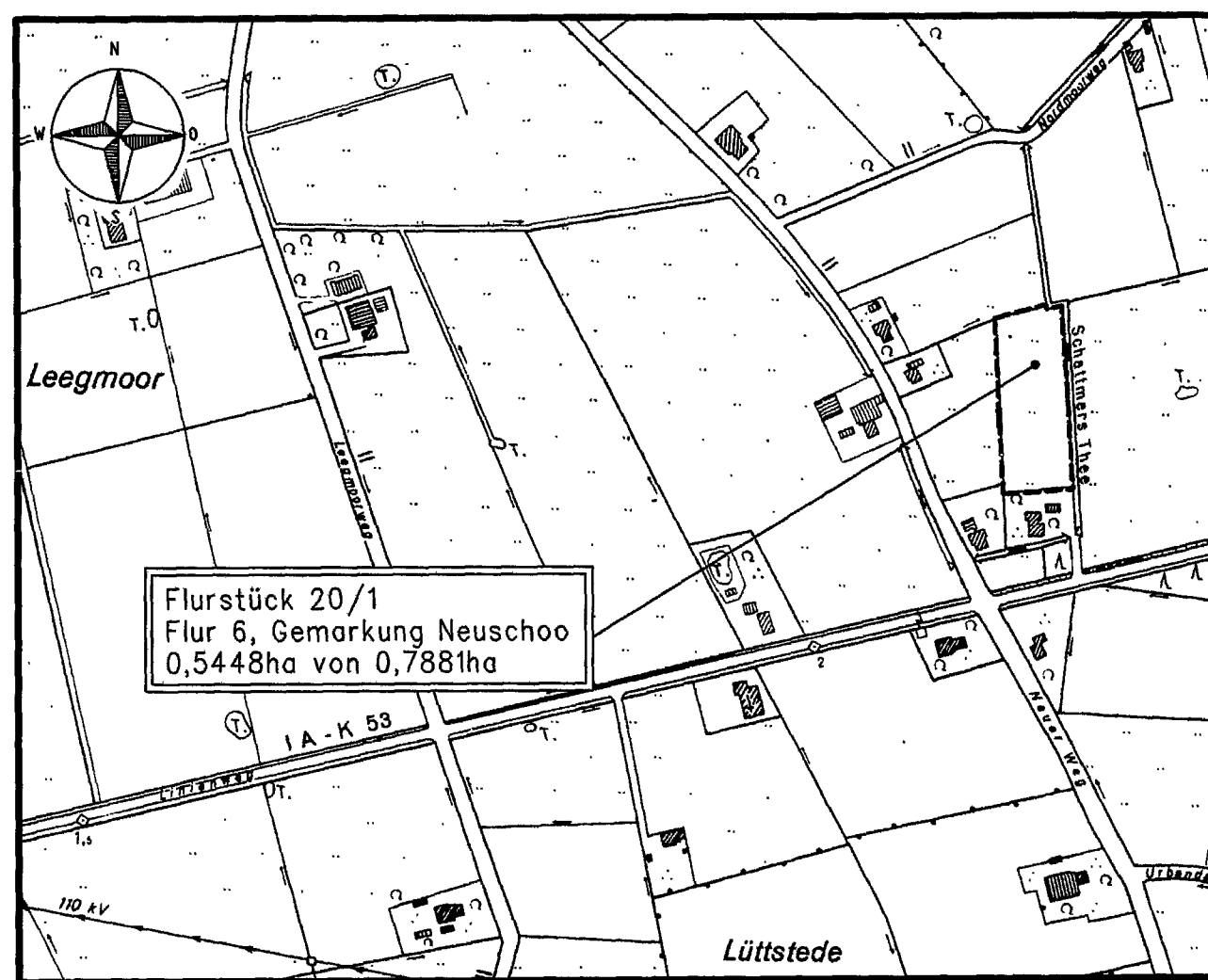
**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.10.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Erweiterte Neufassung" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.11.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 22.11.2004 bis 22.12.2004 gemäß § Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Schweindorf, den 09.03.2006

gez. Schuster  
Bürgermeister

**Kompensationsfläche Maßstab 1 : 5.000**



**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan Nr. 3 "Erweiterte Neufassung" nach der Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.08.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schweindorf, den 09.03.2006

gez. Schuster  
Bürgermeister

---

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 3 "Erweiterte Neufassung" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.03.2006 im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 3 "Erweiterte Neufassung" ist damit am 31.03.2006 rechtsverbindlich geworden.

Schweindorf, den 19.04.2006

gez. Schuster  
Bürgermeister

---

**Verletzung von Vorschriften über die Planaufstellung**

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 3 "Erweiterte Neufassung" ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie ein Mangel des Abwägungsvorganges nach § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden.

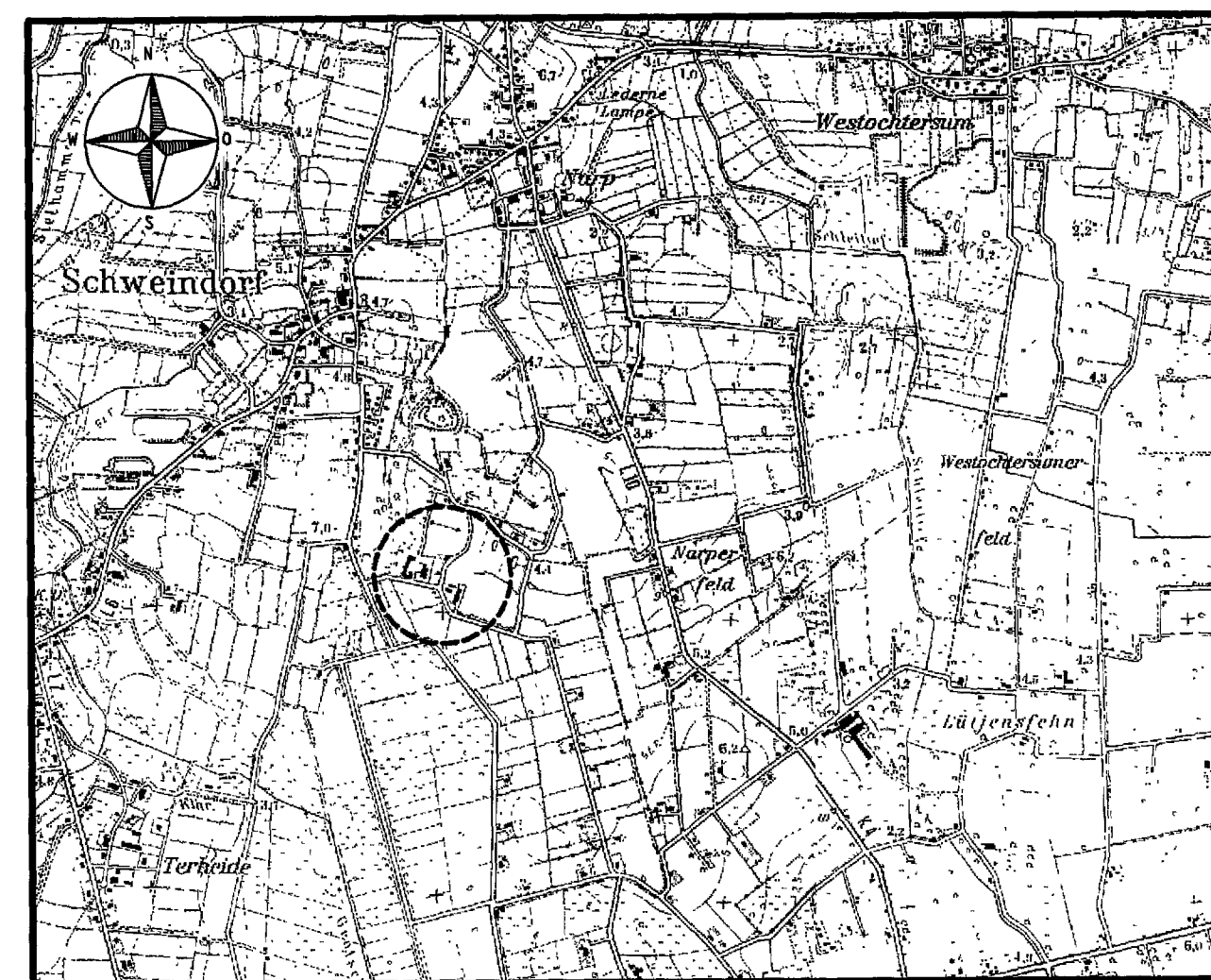
Schweindorf, den

Bürgermeister

**Planzeichenerklärung :**

- GE-E** Eingeschränktes Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,5/1,6 Geschosßflächenzahl  
0,5/0,8 Grundflächenzahl  
I/II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise und Bau Grenzen**
- a abweichende Bauweise  
- - - - - Baugrenze
- Grünflächen**
- W** Private Grünfläche  
Zweckbestimmung: Wallheckenneuanlage
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- Entwässerungsgraben
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Anpflanzen:  
Bäume  
Sträucher
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**
- Bäume  
Sträucher
- Sonstige Planzeichen**
- ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3  
- - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**Übersichtskarte Maßstab 1 : 25.000**



Lage des Bebauungsplanes Nr. 3 "Erweiterte Neufassung"

Bauherr	Gemeinde Schweindorf Landkreis Wittmund	Anlage	
Entwurf	Bebauungsplan Nr. 3 "Erweiterte Neufassung"	Bearbeiter	KU/BU/TO
Entwurfsteil	— Urschrift —      Abschrift	Zeichn.Nr.:	
		CAD : K/SP/VPROJEKT/ 1/1 04/BPL/ABSCHRIPC	
		Maßstab:	1: 1000
		Aufgestellt:	Aurich, 21.10.2004/ 16.11.2004/17.02.2005 15.06.2005
		gez. Dr. Schlichting	
26605 Aurich 27566 Bremerhaven	Tüchkenstraße 12 Grabenstraße 31	Ruf 04941/1793-0 Ruf 0471/94427-0	Fax 04941/1793-66 Fax 0471/94427-27
		Maßstab:	1:1/04 Größe: 0,42 m²

Hiermit bestätige ich, dass diese Kopie des Bebauungsplanes Nr. 3 "Erweiterte Neufassung" der Gemeinde Schweindorf in Text und Zeichnung mit der Urschrift übereinstimmt.  
Westerholt, 03.05.2006

Samtgemeinde Holtriem  
Der Samtgemeindegemeindevorstand  
im Auftrage  
Unse  
(Kreuz)