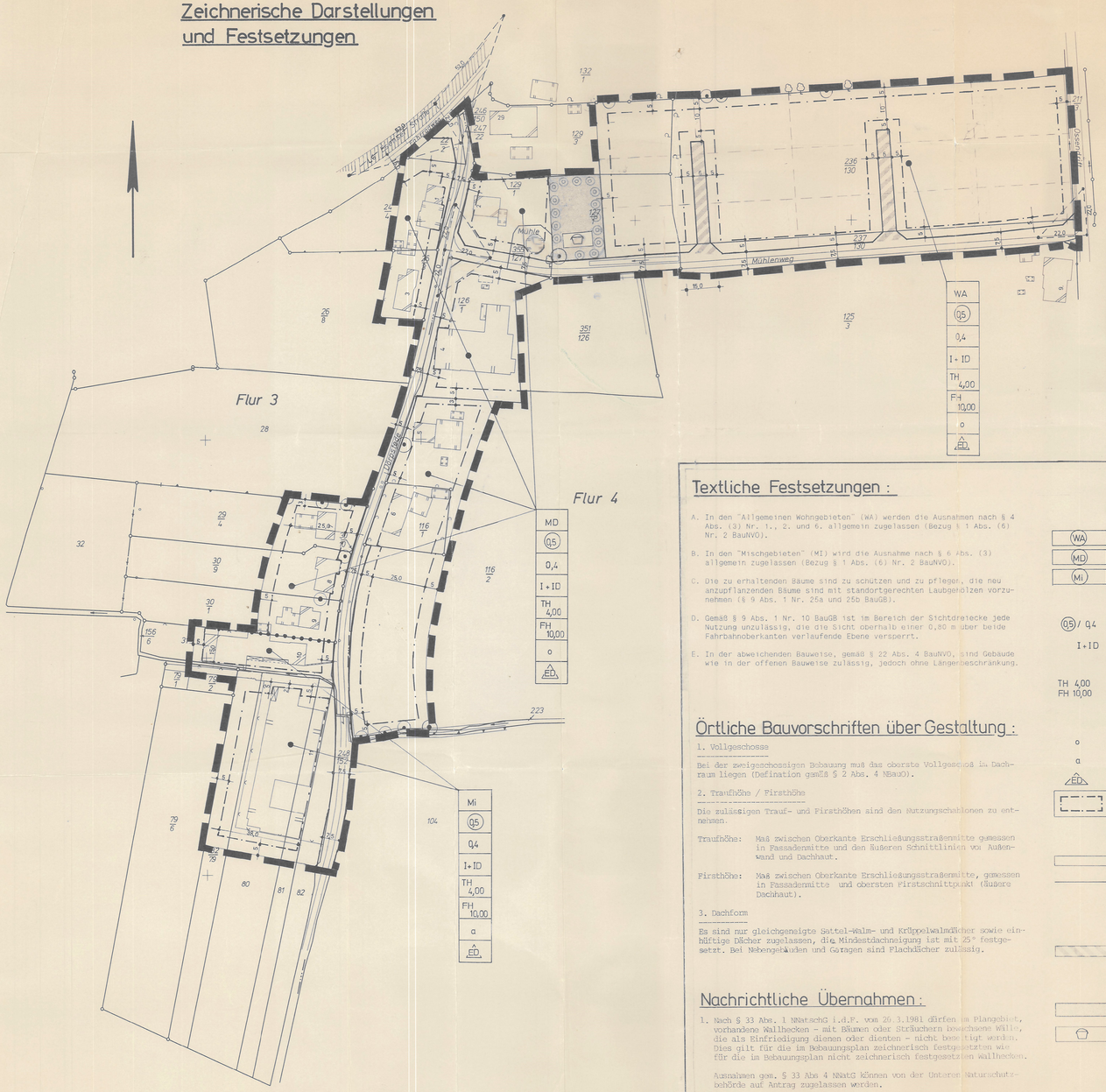
Zeichnerische Darstellungen und Festsetzungen



Kartengrundlage: DGK 5 2410/5

Landkreis Wittmund

Gemarkung Schweindorf

Flur 3 u. 4 tlw.

Maßstab 1 : 1000

Textliche Festsetzungen :

A. In den "Allgemeinen Wohngebieten" (WA) werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. (3) Nr. 1., 2. und 6. allgemein zugelassen (Bezug § 1 Abs. (6) Nr. 2 BauNVO).

B. In den "Mischgebieten" (MI) wird die Ausnahme nach § 6 Abs. (3) allgemein zugelassen (Bezug § 1 Abs. (6) Nr. 2 BauNVO).

C. Die zu erhaltenden Bäume sind zu schützen und zu pflegen, die neu anzupflanzenden Bäume sind mit standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB).

D. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB ist im Bereich der Sichtdreiecke jede Nutzung unzulässig, die die Sicht oberhalb einer 0,80 m über beide Fahrbahnoberkanten verlaufende Ebene versperrt.

E. In der abweichenden Bauweise, gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, jedoch ohne Längenbeschränkung.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung :

1. Vollgeschosse

Bei der zweigeschossigen Bebauung muß das oberste Vollgeschoß im Dachraum liegen (Defination gemäß § 2 Abs. 4 NBauO).

2. Traufhöhe / Firsthöhe

Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

Traufhöhe: Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte gemessen in Fassadenmitte und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut.

Firsthöhe: Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte, gemessen in Fassadenmitte und obersten Firstschnittpunkt (äußere Dachhaut).

3. Dachform

Es sind nur gleichgeneigte Sattel-Walm- und Krüppelwalmdächer sowie einhüftige Dächer zugelassen, die Mindestdachneigung ist mit 25° festgesetzt. Bei Nebengebäuden und Garagen sind Flachdächer zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen :

1. Nach § 33 Abs. 1 NNatschG i.d.F. vom 20. 3.1981 dürfen im Plangebiet, vorhandene Wallhecken - mit Bäumen oder Sträuchern bewachsene Wälle, die als Einfriedigung dienen oder dienten - nicht beseitigt werden. Dies gilt für die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten wie für die im Bebauungsplan nicht zeichnerisch festgesetzten Wallhecken.

Ausnahmen gem. § 33 Abs 4 NNatG können von der Unteren Naturschutzbehörde auf Antrag zugelassen werden.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- (WA) Allgemeine Wohngebiete (Ausnahmen s. textl.Festsetzung A)
- (MD) Dorfgebiete
- (Mi) Mischgebiete (Ausnahmen s. textl. Festsetzung B)

Maß der baulichen Nutzung

- (0,5) / 0,4 — Geschoßflächenzahl / Grundflächenzahl
- I + ID — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Höhe baulicher Anlagen in m..... über einem Bezugspunkt
- TH 4,00 — Traufhöhe max. 4,00 m (siehe örtl. Bauvorschriften über
- FH 10,00 — Firsthöhe max. 10,00 m Gestaltung Nr. 2 Trauf- und Firsthöhen)

Bauweise, Baugrenzen

- o — Offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise (s. textl. Festsetzung E)
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze (überbaubare Flächen innerhalb und nicht überbaubare Flächen außerhalb der Baugrenze)

Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
  Zweckbestimmung :
- Öffentliche Wohnwege

Grünflächen

- Zweckbestimmung :
  Öffentliche Grünflächen
- Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- Bäume anpflanzen
- Bäume erhalten
  (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) und b) BauGB s. textl. Festsetzung C)
- Anlage für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, Wällen und Wallhecken (s. auch Nachrichtliche Übernahme)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke) (s. textl. Festsetzung E)

DER RAT DER ~~STADT~~/GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 27.06.1990 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. 27.09.1990
ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 11.07.1990 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 27.07.90 / 09.10.90 BIS 27.08.90 / 09.11.90 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

Schweindorf, DEN 22. JANUAR 1991

STADT/GEMEINDEDIREKTOR

DER RAT DER STADT/GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM ..... DEN GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 3 SATZ 2 BAUGB BESCHLOSSEN. DEN BETEILIGTEN IM SINNE VON § 13 ABS. 1 SATZ 2 BAUGB WURDE VOM ..... GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME BIS ZUM ..... GegeBen.

....., DEN .....

STADT/GEMEINDEDIREKTOR

DER RAT DER STADT/GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 18.12.1990 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

Schweindorf, DEN 22. JANUAR 1991

RATSVORSITZENDER — STADT/GEMEINDEDIREKTOR

IM ANZEIGEVERFAHREN GEM. § 11 (3) BAUGB HABE ICH MIT VERFÜGUNG VOM 25.FEB.1991 AZ. 610/26 1 de (34) ~~UNTER ERTEILUNG VON AUFLAGEN/MASSGABEN~~ KEINE VERLETZUNG DER RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND GEMACHT.

Wittmund, DEN 25.FEB.1991

Landkreis Wittmund
Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltung:
(Bremer)
Baudirektor

DER RAT DER STADT/GEMEINDE IST DEN IN DER VERFÜGUNG VOM ..... (AZ.: .....) AUFGEFÜHRTEN AUFLAGEN/MASSGABEN IN SEINER SITZUNG AM ..... BEIGETRETEN. DER BEBAUUNGSPLAN HAT ZUVOR WEGEN DER AUFLAGEN/MASSGABEN VOM ..... BIS ..... ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ..... ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

....., DEN .....

STADT/GEMEINDEDIREKTOR

DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS IST GEMÄSS § 12 BAUGB AM .....IM AMTSBLATT ..... BEKANNT GEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM ..... RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

....., DEN .....

STADT/GEMEINDEDIREKTOR

INNERHALB EINES JAHRES BZW. INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST GEM. § 215 BAUGB DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES - NICHT - GELTEND GEMACHT WORDEN.

....., DEN .....

STADT-/GEMEINDEDIREKTOR

PRÄAMBEL

(MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch

Artikel 21 § 5 Abs. 9 des Steuerreformgesetzes 1990 vom 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093)

und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung in der Fassung vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157), zuletzt geändert durch

das sechste Gesetz zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung vom 21.03.1990 (Nds. GVBl. Nr. 12 S. 80)

und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch

Artikel VIII des Gesetzes zur Zusammenfassung und Änderung besoldungs- und anderer dienstrechtlicher Vorschriften vom 27.03.1990 (Nds. GVBl. S. 115)

hat der Rat der Gemeinde Schweindorf diesen Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Schweindorf, DEN 22. JANUAR 1991

RATSVORSITZENDER — (SIEGEL) Gemeinde Schweindorf Landkreis Wittmund — STADT-/GEMEINDEDIREKTOR

VERFAHRENSVERMERKE

DER RAT DER STADT/GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 27.06.1990 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 11.07.1990 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

STADT/GEMEINDEDIREKTOR

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERK
KARTENGRUNDLAGE : FLURKARTENWERK, FLUR 34 MASSTAB 1: 1000
DGK 5 2410 / 05
ERLAUBNISVERMERK: VERVIELFÄLTIGUNGSERLAUBNIS ERTEILT DURCH DAS KATASTERAMT WITTMUND AM 20. Juni 1989 AZ. 0081-3410/89
KARTENGRUNDLAGE: TOP KARTE M. 1: 25000
VERVIELFÄLTIGT MIT ERLAUBNIS DES HERAUSGEBERS: NIEDERS. LANDESVERWALTUNGSAMT -LANDESVERMESSUNG-

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STADTERBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 07.09.1988). 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.
WITTMUND, DEN 06. Februar 1991
KATASTERAMT WITTMUND
Uhlhörde

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON
Ingenieurbüro Dipl.Ing. Buttmann Dipl.Ing. Schnittker Emden
Aurich, den 18.7.1988, 08.12.1989, 26.04.1990
....., DEN .....
GEÄNDERT: ....., DEN .....
GEÄNDERT: ....., DEN .....

Mgän 1/88 R 889/01

VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN) GEM. § 30 BAUGB MIT ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG GEM. § 56 NBauO

~~STADT~~ / GEMEINDE: Schweindorf	NR.: 4 — X NEUAUFSTELLUNG — ERGÄNZUNG — ÄNDERUNG — VEREINF. ÄND.
ORTSTEIL: Schweindorf	BEZEICHNUNG: „Dörpstede"