

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Schweindorf diesen Bebauungsplan Nr. 4.1 "Dörpstedte - 1. Erweiterung" bestehend aus der Planzeichnung und den nebensichstehenden textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 56, 97 und 98 NBauO als Satzung beschlossen.

Schweindorf, den 13.11.2008

Siegel

gez. Schuster
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.06.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.1 "Dörpstedte - 1. Erweiterung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Schweindorf, den 13.11.2008, gez. Schuster
Bürgermeister

Vermerk / 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 21.05.2008). 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 26.11.2008
GLL Aurich, den 13.11.2008, gez. Eden
Katasteramt Wittmund, Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Rat Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.06.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4.1 "Dörpstedte - 1. Erweiterung" und der Begründung zugestimmt und seine 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 21.07.2008 bis 21.08.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Schweindorf, den 13.11.2008, gez. Schuster
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan Nr. 4.1 "Dörpstedte - 1. Erweiterung" nach der Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.10.2008 den Bebauungsplan als Satzung (§ 10 BauGB) und die örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Schweindorf, den 13.11.2008, gez. Schuster
Bürgermeister

Inkrafttreten

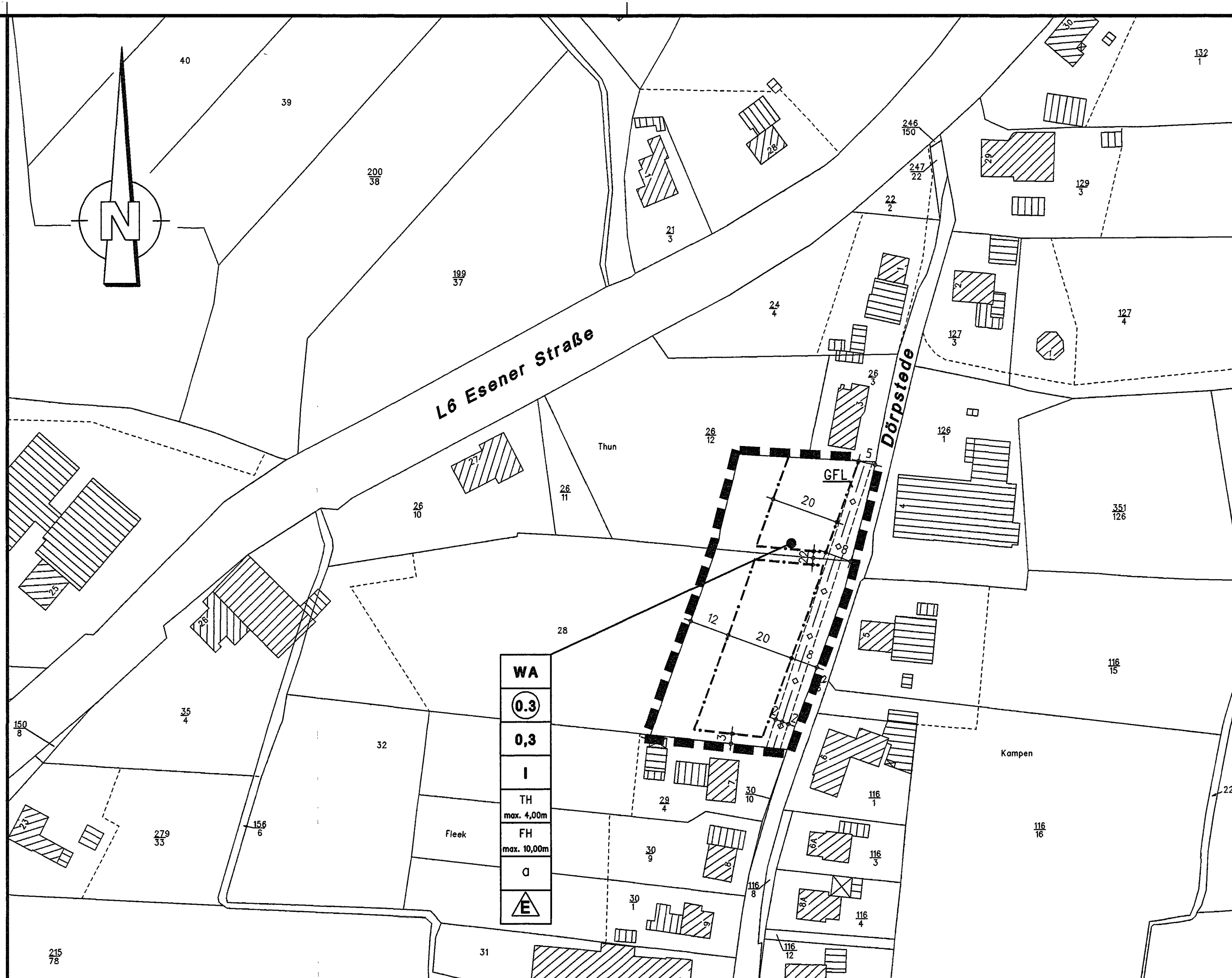
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 4.1 "Dörpstedte - 1. Erweiterung" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.12.2008 im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.12.2008 rechtsverbindlich geworden.

Schweindorf, den 15.01.2009, gez. Schuster
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften über die Planfeststellung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 4.1 "Dörpstedte - 1. Erweiterung" 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 Abwägungsvorgangs nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Schweindorf, den 13.11.2008, gez. Schuster
Bürgermeister



Textliche Festsetzungen

- Unzulässige Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten**
In den allgemeinen Wohngebieten werden gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffern 3 - 5 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- Abweichende Bauweise**
Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird in den allgemeinen Wohngebieten eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelänge der Einzelhäuser darf maximal 20 m betragen. Die Gebäude dürfen nur mit einem seitlichen Grenzabstand, wie bei der offenen Bauweise, errichtet werden.
- Unzulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen**
Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche der allgemeinen Wohngebiete dürfen
- Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO,
- Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO,
in einem Abstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entsprechend den festgesetzten Baugrenzen nicht errichtet werden (§ 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO).
- Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude**
In den allgemeinen Wohngebieten sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohn-einheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB).
- Tauf- und Firsthöhe (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**
Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind den Nutzungsschablonen zu entnehmen. Als Bezugsebene gilt der Schrittniveau der Außenwand mit der Dachhaut zur Erschließungsstraßenmitte in Fassadenmitte gemessen. Ausgenommen sind die Traufen der Dachgauben und Krüppelwalmdächer.

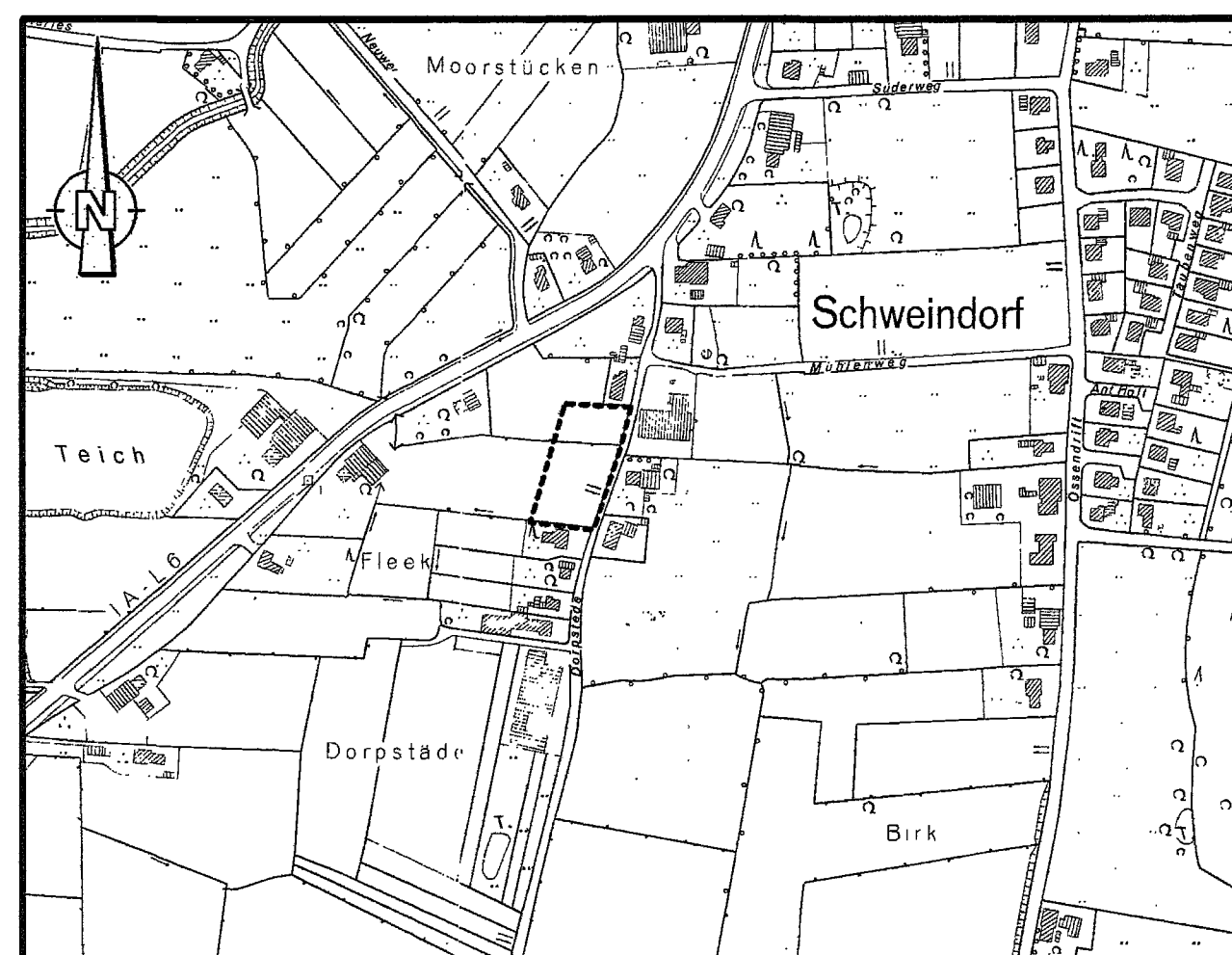
Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO

- Dachform**
Es sind nur Waln- und Satteldächer zulässig. Die Giebelspitzen der Satteldächer dürfen abgewalmt werden (Krüppelwalm). Die Dachneigung hat mindestens 15° und höchstens 50° zu betragen.
- Regenerative Energien**
Neue Technologien zur Energiegewinnung (z. B. Sonnenkollektoren, Absorberanlagen) sind auf einer Dachseite eines Gebäudes zulässig. Die Größe dieser Anlagen darf höchstens 50 % der Dachfläche der gewählten Dachseite in Anspruch nehmen.
- Ausnahmen**
Die Baugesetzerischen Festsetzungen Ziffern 1 und 2 gelten nicht für die folgenden Vorhaben:
- untergeordnete Anbauten,
- Vordächer und Eingangüberdachungen,
- Wintergärten,
- Gartenhäuser,
- Garagen und Carports.

Hinweise

- Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen B-Plan in der zur Zeit geltenden Fassung:
- BauGB vom 23.09.2004
- BauNVO vom 23.01.1999
- PlanZVO 90 vom 18.12.1990
- Bodenfunde:**
Bei Erdarbeiten können archäologische Funde zutage kommen. Das können sein, Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, auch geringe Spuren solcher Funde. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen 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 Landesaufnahme Aurich entgegen.
- Bodenbelastungen:**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.
- Sichtfreihaltung**
Der Träger der Straßenbaulast entscheidet über die Sichtfreihaltung im Sinne der Vorschriften des Straßenbaurechts im Einvernehmen mit den Baugenehmigungsbehörden, inwieweit die Sichtfreihaltung in die Baugenehmigung aufzunehmen ist.

Übersichtskarte Maßstab 1 : 5.000



Lage des Bebauungsplans Nr. 4.1 "Dörpstedte - 1. Erweiterung"

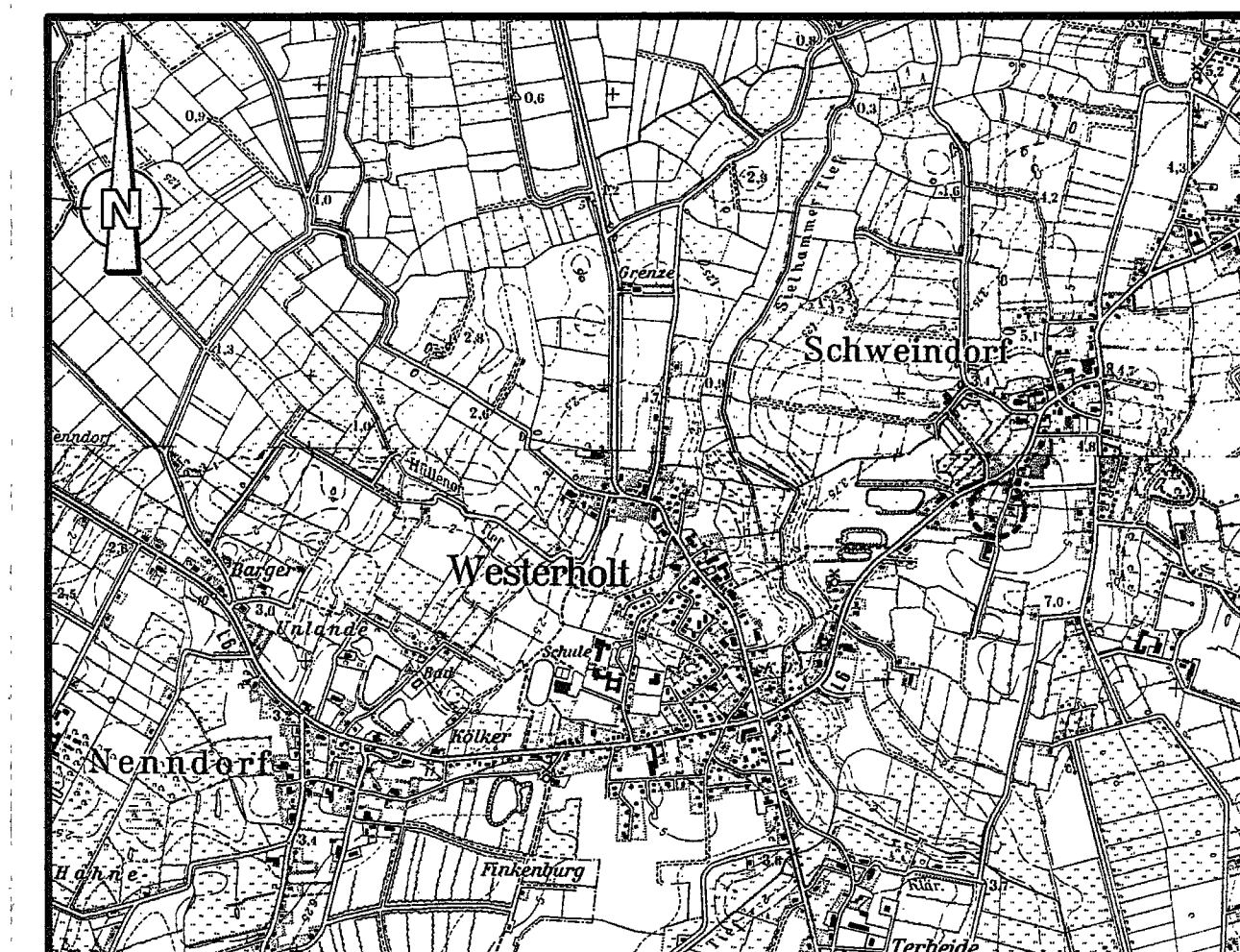
Planzeichenerklärung :

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,3** Geschößflächenzahl
- 0,3** Grundflächenzahl
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH** Höhe baulicher Anlagen - Traufhöhe - in m über Gelände als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte
- FH** Höhe baulicher Anlagen - Firsthöhe - in m über Gelände als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte
- Bauweise und Baugrenzen**
- a** abweichende Bauweise
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- Hauptversorgungsleitungen
- Zweckbestimmung : Wasserleitung
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4.1 "Dörpstedte - 1. Erweiterung"
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche.
- Zweck:** Sicherung der Wärmeversorgung
- Begünstigter:** 00WV

Hiermit beglaube ich, dass diese Kopie des Bebauungsplanes Nr. 4.1 "Dörpstedte - 1. Erweiterung" der Gemeinde Schweindorf in Text und Zeichnung mit der Urschrift übereinstimmt.
Westerholt, 11.02.2009



Übersichtskarte Maßstab 1 : 25.000



Lage des Bebauungsplans Nr. 4.1 "Dörpstedte - 1. Erweiterung"

Bauherr:	Gemeinde Schweindorf Landkreis Wittmund	Anlagen:	Blatt:
Entwurf:	Bebauungsplan Nr. 4.1 "Dörpstedte - 1. Erweiterung" mit örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56,97 und 98 NBauO	Bearbeiter:	KU/BÜ
Entwurfstfel:	Urschrift - Abschrift -	Zeichn.Nr.:	CAD : K:/SP/VPROJEKT/ 020 08/BPL/DOOR.PIC
		Maßstab:	1 : 1000
		Aufgestellt:	Aurich, 14.04.2008/ 01.06.2008/15.10.2008
		gez. Dr. Schlichting	
26605 Aurich 27568 Bremerhaven	Tüchekampstraße 12 Grabenstraße 31	Ruf 04941/1793-0 Ruf 0471/94427-0	Fax 04941/1793-66 Fax 0471 / 94427-27
		Maßstab:	020/08 0,45 m²