

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.10.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5.1 "Süderkampen - Erweiterte Neufassung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.11.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.Schweindorf....., den 03.04.2003, gez. Schuster Bürgermeister
Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.10.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5.1 "Süderkampen - Erweiterte Neufassung" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.10.2002 bis zum 07.12.2002 beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.11.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5.1 und der Begründung haben von 21.11.2002 bis 21.01.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.Schweindorf....., den 03.04.2003, gez. Schuster Bürgermeister
Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan Nr. 5.1 "Süderkampen - Erweiterte Neufassung" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.03.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) und die örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO als Satzung sowie die gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO als Satzung sowie die Begründung beschlossen.Schweindorf....., den 03.04.2003, gez. Schuster Bürgermeister
Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 5.1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.03.2003 im AmtsblattLandkreis Wittmund..... bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 5.1 ist damit am 31.03.2003 rechtsverbindlich geworden.Schweindorf....., den 03.04.2003, gez. Schuster Bürgermeister
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 5.1 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 5.1 nicht geltend gemacht worden.Schweindorf....., den....., Bürgermeister
Mängel und Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 5.1 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.Schweindorf....., den....., Bürgermeister

Hiermit beglaubige ich, dass diese Kopie des Bebauungsplanes Nr. 5.1 "Süderkampen - Erweiterte Neufassung" der Gemeinde Schweindorf in Text und Zeichnung mit der Urschrift übereinstimmt.
Weiterholt, 13.05.2003

Samtgemeinde Holtreen
Der Samtgemeindebürgermeister
im Auftrage
Kruse
(Kreuz)

Präambel

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 GemeindeSchweindorf..... diesen Bebauungsplan Nr. 5.1 "Süderkampen - Erweiterte Neufassung" bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / abweichenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung sowie die Begründung beschlossen:

.....Schweindorf....., den 03.04.2003.....

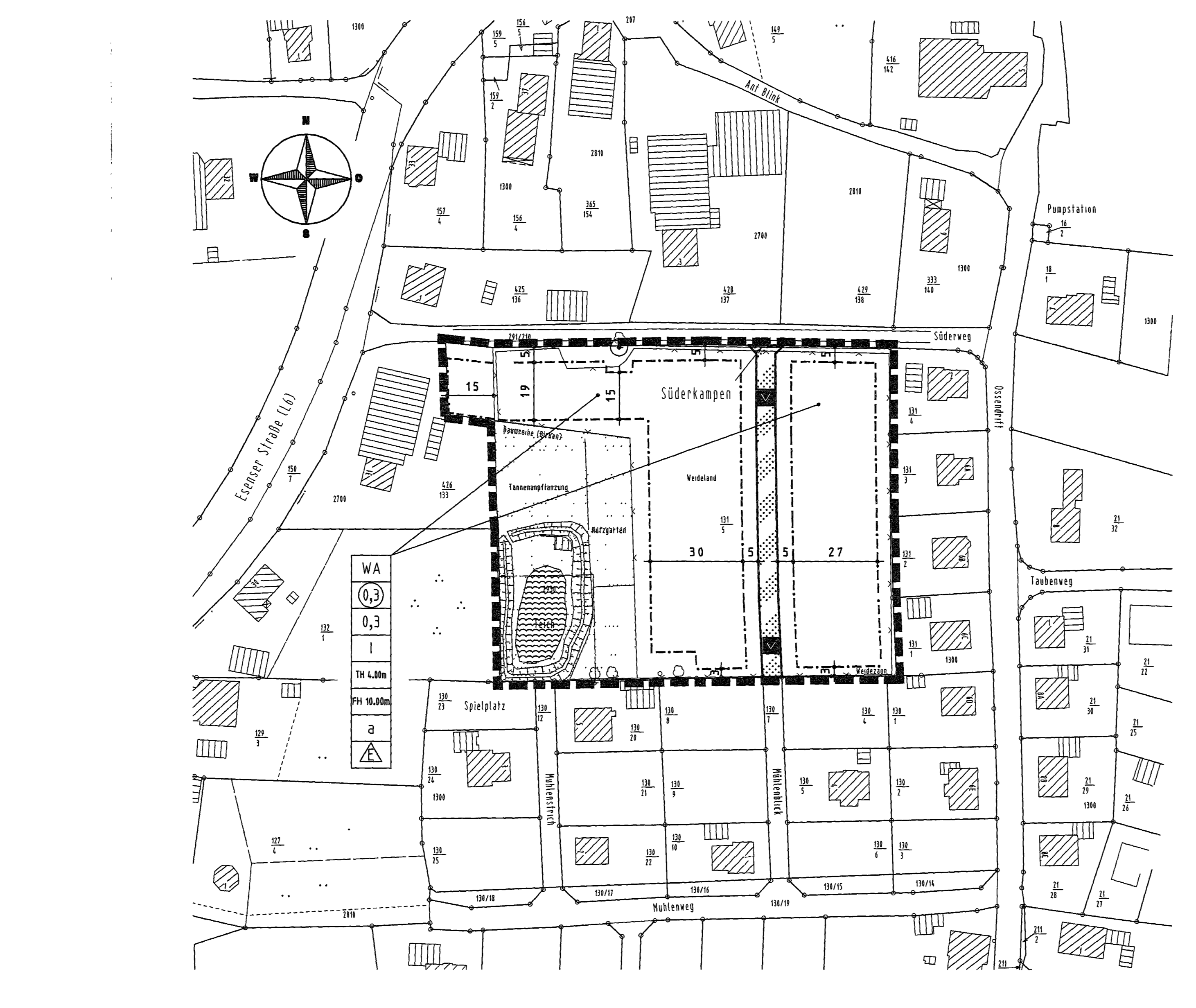
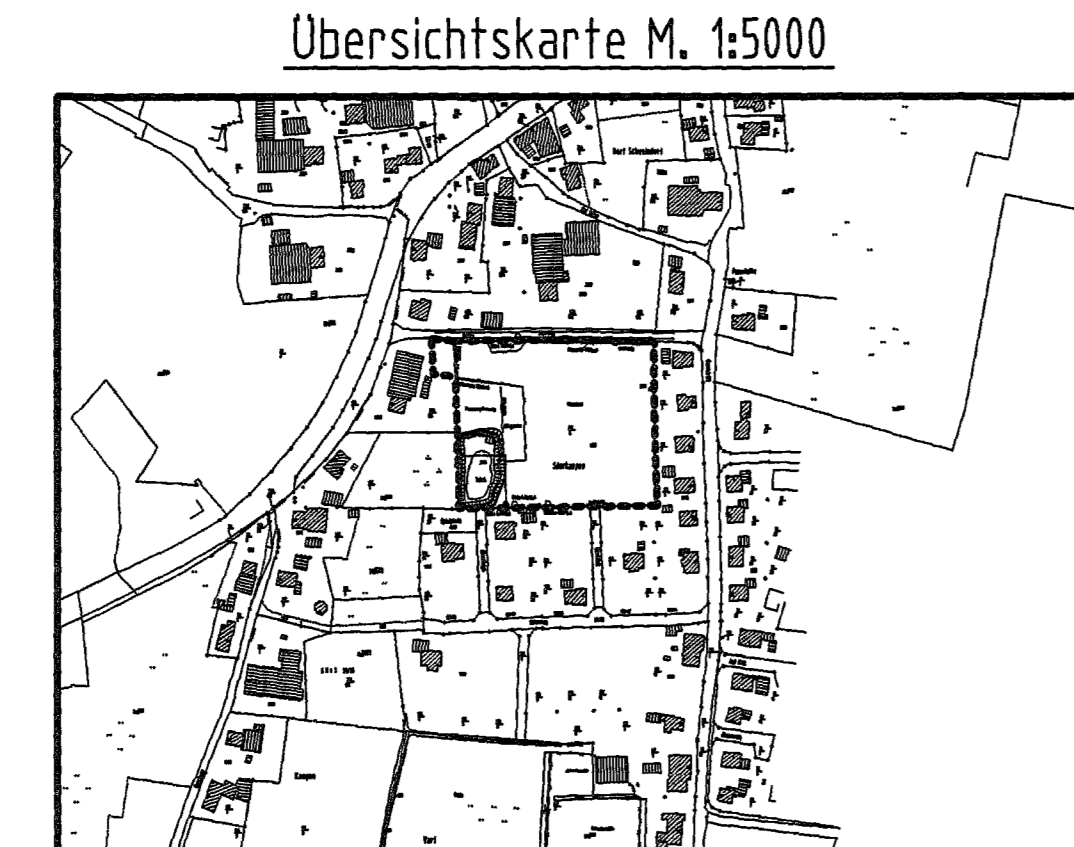
gez. Schuster
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlagen: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Schweindorf
Maßstab: 1:2000.....

Die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräzessionen ist ohne Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde nur für kommunale Körperschaften im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung zur Berechtigung eigener Mitteilungen 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. 51. Hierzu gehört auch die Veröffentlichung von Beuteilplänen.
Öffentliche Wiedergaben sind der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde mitzuteilen (§ 5 Abs. 3 Satz 3 NVermG). Die Planunterlage entspricht den Inhalten des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.11.1998). 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.

Vermessungs- und Katasterbehörde Ostfriesland
Katasteramt Wittmund
im Auftrage
gez. Emlers
Wittmund, den 02.04.2003
Siegel



- 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 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
 - Abweichende Bauweise**
Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird in den allgemeinen Wohngebieten eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelage 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).
 - 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 um 25 % 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 breittufig verlegtem Material (mehr als 25 % Fugenanteil) wasserdrurchlässig befestigt, ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu 50 % zulässig.
 - Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude**
In den allgemeinen Wohngebieten sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB).
 - Trauf- und Firsthöhe (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**
Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind den Nutzungszuschlägen zu entnehmen. Als Bezugsebene gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut zur Erschließungsstraßenmitte in der Fassadenmitte gemessen. Ausgenommen sind die Traufen der Dachgauben und Krüppelwalddächer.

- Textliche landschaftspflegerische Festsetzungen**
- Die unter Ziffer 1.1 aufgeführte Maßnahme ist spätestens mit der Fertigstellung der Erschließungsstraßen in der Pflanzperiode (15.10 - 30.04) von der Gemeinde durchzuführen.
- Die unter 2.1 aufgeführte Maßnahme ist spätestens 8 Monate nach der Bezugsfertigkeit der Gebäude in der Pflanzperiode (15.10 - 30.04) von den Grundstückseigentümern durchzuführen.
- Öffentliche Flächen**
 - Straßenraumbegrünung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB)**
Zur Begrünung des Straßenraumes sind folgende Gehölze zu verwenden
(Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12 - 14 cm)
Tilia cordata "Glenleven" oder
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Je laufende 20 m Straßenlänge ist ein Baum zu pflanzen.
Außerdem sind die Grünstreifen im Straßenraum flächendeckend mit Stauden oder sommergrünen Laubsträuchern zu unterpflanzen.
 - Private Flächen**
 - Anpflanzung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB)**
Im Plangebiet ist/ sind auf jedem Baugrundstück je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens
- ein Laubbaum der folgenden Arten wahlweise
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Gew. Esche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
(Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14 - 16 cm)
oder
- zwei Obstbäume (Lokalorten)
(Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 10 - 12 cm)

- Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO**
- Dachform**
Es sind nur Walmd- 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 Baugestaltungsfestsetzungen Ziffern 1 und 2 gelten nicht für die folgenden Vorhaben
- untergeordnete Anbauten,
- Vordächer und Eingangsüberdachungen,
- Wintergärten,
- Gartenhäuser,
- Garagen und Carports

- Hinweise**
- Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen B-Plan in der zur Zeit geltenden Fassung
- BauGB vom 27.08.1997
- BauNVO vom 23.01.1999
- PlanZVO 90 vom 18.12.1990
- NBauO vom 13.07.1995
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 21. September 1998
- Niedersächsisches Gesetz über Spielplätze (NSpPG) vom 06. Februar 1974
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) vom 11. April 1994
 - Bodenfunde**
Bei Erdarbeiten können archäologische Funde zutage kommen. Das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammeln, Schlacken sowie auffällige 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 Landesaufnahme Aunch 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.
 - Sichtreihaltung**
Der Träger der Straßenbaulast entscheidet über die Sichtreihhaltung im Sinne der Vorschriften des Straßenbaurechts im Einvernehmen mit den Baugenehmigungsbehörden, inwieweit die Sichtreihhaltung in die Baugenehmigung aufzunehmen ist.
 - 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 10, (1,04 ha von 2,02 ha), Flur 4, Gemarkung Utpar, folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen, die von der Gemeinde spätestens bei Beginn der Erschließungsarbeiten im Plangebiet einzuleiten sind.
Die dauerhafte extensive Grünlandbewirtschaftung des Flurstücks 10, Flur 4, Gemarkung Utpar, ist sicherzustellen.
Ausgeschlossen ist die Anwendung von Pestiziden und Bioziden, Grünlandumbruch und Neuenansaat 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/ ha je außerhalb der Wiesen- vögelbrutzeit (15. März bis 1. Juli) ausgebracht werden
* auf Flächen, die einer Wechselnutzung unterliegen (z. B. einmal jährliche Mahd mit Nachbeweidung) kann in einem Turnus von 2 Jahren Festmist mit max. 1 Dungeinheit/ ha je 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 Mahgut ist abzuräumen.
Alternativ ist die extensive Nutzung durch Beweidung zulässig. Die Beweidung ist frühestens ab dem 15.05 mit max. zwei Tieren/ha zulässig (keine Portionsbeweidung). Ab dem 01.07. kann die Stückzahl erhöht werden. Im Zeitraum vom 15.05 - 01.07 ist eine Nutzung als Kälber- oder Pferdeweide nicht zulässig.

Art der baulichen Nutzung	WA	Allgemeine Wohngebiete
Maß der baulichen Nutzung	0,3	Geschosflächenzahl als Höchstmaß
	0,3	Grundflächenzahl als Höchstmaß
	I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	TH 4,00m	Höhe baulicher Anlagen - Traufhöhe - in m über Gelände als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte
	FH 10,00m	Höhe baulicher Anlagen - Firsthöhe - in m über Gelände als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte
	a	Bauweise abweichende Bauweise
	E	nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze		Baugrenze
Öffentliche Verkehrsflächen		Öffentliche Verkehrsflächen
		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigende Maßnahmen
Grünflächen		Grünflächen
		Private Grünflächen Zweckbestimmung: Siedlungsgrün
		Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
		Wasserflächen
		Erhaltung von Bäumen
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Bauherr	Gemeinde Schweindorf Landkreis Wittmund	Anlagen	Blatt:
Entwurf	Bebauungsplan Nr. 5.1 "Süderkampen - Erweiterte Neufassung" mit örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO	Bearbeiter:	KU/BU
Entwurfstitel	Urschrift Abschrift	Zeich.Nr.:	R 1319/01
		CAD:	K:/SP/VPROJEK/06/99/BPL/BA2002AB.PIC
		Maßstab:	1:1000
		Aufgestellt:	Aunch, 07.01.2003/ 24.02.2003/ 05.03.2003
		gez. Schlichting	
		Maß.Nr.:	016/99
		Größe:	0,35 m²
		26605 Aunch	Tischkampstraße 12
		27588 Bremerhaven	Grabenstraße 31
		Ruf 04941/799-0	Ruf 0471/94427-0
		Fax 04941/79966	Fax 0471/9442722

¹Einer Dungeinheit (DE) entspricht ein Tierbesatz, der jährlich über Kot und Harn nicht mehr als 80 kg Stickstoff absetzt, bewertet als Gesamtstickstoff, oder nicht mehr als 70 kg Phosphat (P₂O₅), bewertet als Gesamtphosphat. Umrechnungsschlüssel für Dungeinheiten entspricht dies z. B. einer Tierzahl von 1,5 Rindern > 2 Jahre, 3 Jungindern von 3 Monaten bis 2 Jahre oder 9 Kälber < 3 Monate.