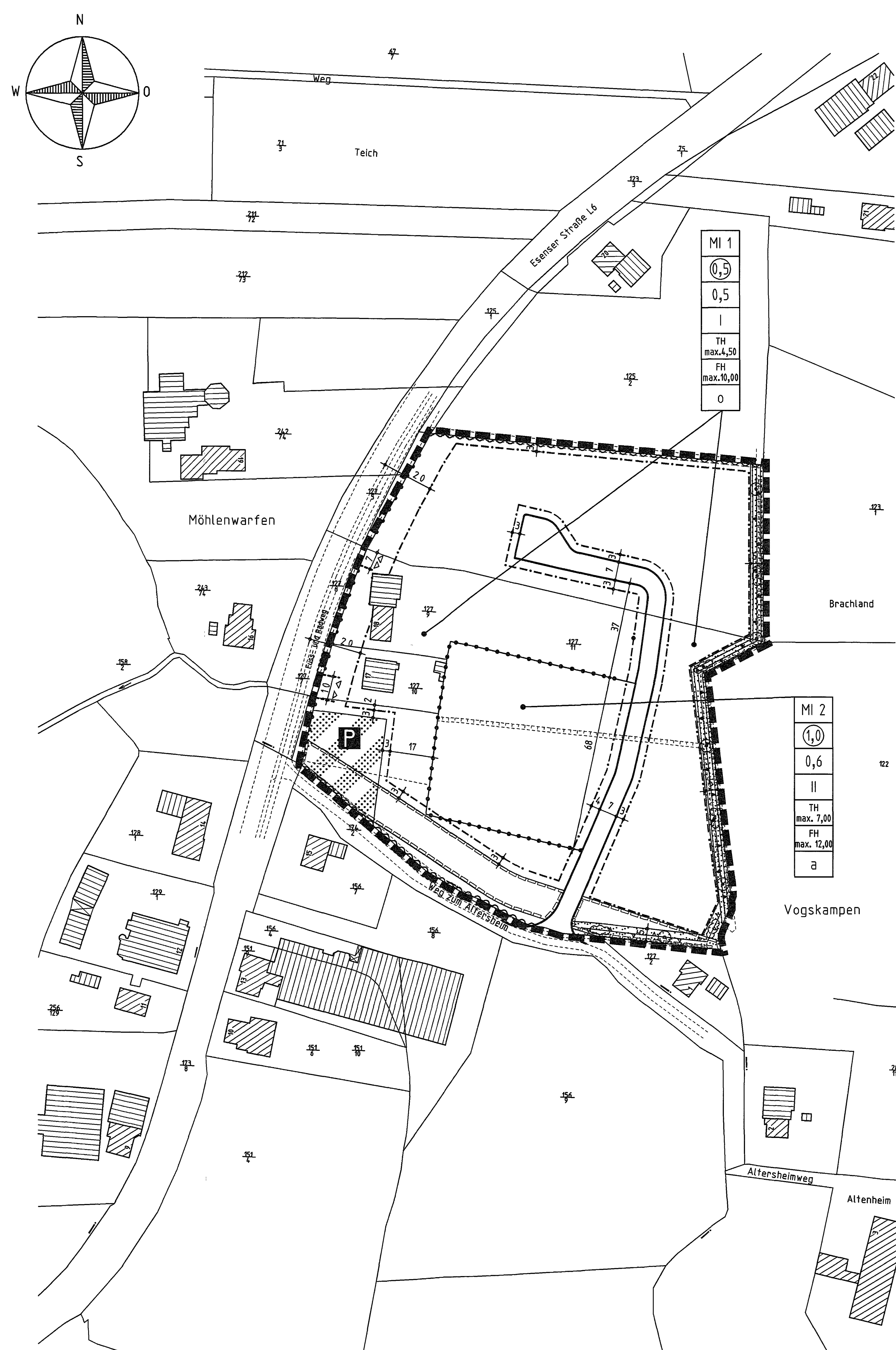


<p>Präambel und Ausfertigung</p> <p>Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Schweindorf diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 "Vogskampen" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.</p>		
Schweindorf	, den 23.07.2003	
Siegel		
gez. Schuster Bürgermeister		
<p>Verfahrensvermerke</p> <p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.02.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Vogskampen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.03.2000 ortsblich bekanntgemacht.</p>		
Schweindorf	, den 23.07.2003	gez. Schuster Bürgermeister
<p>1. Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.02.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 "Vogskampen" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.05.2000 ortsblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 und der Begründung haben vom 07.06.2000 bis 08.07.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.</p>		
Schweindorf	, den 23.07.2003	gez. Schuster Bürgermeister
<p>2. Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.04.2003 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 "Vogskampen" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.04.2003 ortsblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 und der Begründung haben vom 23.04.2003 bis 23.05.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.</p>		
Schweindorf	, den 23.07.2003	gez. Schuster Bürgermeister
<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Gemeinde hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 "Vogskampen" nach der Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.07.2003 den Bebauungsplan Nr. 7 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.</p>		
Schweindorf	, den 23.07.2003	gez. Schuster Bürgermeister
<p>Inkrafttreten</p> <p>Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 7 "Vogskampen" ist gemäß § 10 Abs. 5 BauGB am 31.07.2003 im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 7 ist damit am 31.07.2003 rechtsverbindlich geworden.</p>		
Schweindorf	, den 11.09.2003	gez. Schuster Bürgermeister
<p>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften</p> <p>Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 7 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 7 nicht geltend gemacht worden.</p>		
Schweindorf	, den	Bürgermeister
<p>Mängel und Abwägung</p> <p>Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 7 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.</p>		
Schweindorf	, den	Bürgermeister



Textliche Festsetzungen

- Unzulässige Nutzungen in den Mischgebieten**
1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden in den Mischgebieten die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziffern 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zugelassen.
- Unzulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen**
Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie oder südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze sowie der Baugrenze der Mischgebiete dürfen
- Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO,
- Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO,
nicht errichtet werden (§ 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO).
- Trauf- 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 Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut zur Erschließungsstraßenmitte in Fassadenmitte gemessen. Ausgenommen sind die Traufen der Dachgauben und Krüppelwalmdächer sowie Erker und Türme.
- 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.

Textliche landschaftspflegerische Festsetzungen

Die unter Ziffer 1, 2.1 und 2.2 aufgeführten Maßnahmen sind spätestens mit der Fertigstellung der Erschließungsstraßen in der Pflanzenperiode (15.10 - 30.04) vom Erschließungsträger durchzuführen. Die unter 2.3 aufgeführte Maßnahme ist spätestens 8 Monate nach der Bezugserfertigung der Gebäude in der Pflanzenperiode (15.10 - 30.04) von den Grundstückseigentümern durchzuführen.

- Private Flächen**
 - Wallheckenneuanlage (§ 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB)**
Die neu anzulegende Wallhecke an der südlichen Geltungsbereichsgrenze (= 60 lfdm.) ist im Zuge der Erdarbeiten (Auskotterung, Baustraße) aufzusetzen. Der Wall ist in einer Höhe von 1 m mit einer Wallfußbreite von 2,50 m aufzuschütten. Die etwa 0,50 m breite Walkuppe ist muldenförmig auszuführen und zu pflegen und zu erhalten.
Bäume (20 %):
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle) zu 10 %
Betula pubescens (Moor-Birke) zu 10 %
Quercus robur (Stiel-Eiche) zu 80 %
Sträucher (80 %):
(2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch)
Corylus avellana (Haselnuß) zu 10 %
Crataegus monogyna (Engr. Weißdorn) zu 15 %
Fraxinus alnus (Faulbaum) zu 10 %
Sambucus nigra (Schw. Holunder) zu 10 %
Prunus spinosa (Schlehe) zu 10 %
Rosa canina (Hunds-Rose) zu 15 %
Salix aurita (Ohr-Weide) zu 15 %
Sorbus aucuparia (Eberesche) zu 15 %
Die Pflanzabstände sind für Bäume auf 5 - 10 m, für Sträucher auf 1 - 2 m festgesetzt, Ranker sind alle 5 m in die Pflanzung einzustreuen.
 - Anpflanzung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB)**
Im Plangebiet ist auf jedem Baugrundstück je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens
- ein Laubbäum der folgenden Arten wahlweise
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
Carpinus betulus (Hambuche)
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)
anzupflanzen

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 vom 18.12.1990
- NbaVO vom 13.07.1995
- Bodenfunde**
Bei Erdarbeiten können archaische Funde zutage kommen. Das können sein, Tongefäßscherben, Holzkonstruktionen, 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 Bodenfund nehmen die Unteren Denkmalschutzbehörden, der Landkreis sowie die Ostniedersächsische Landschafts - Abteilung Archaische Landesaufnahme Anuch 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.
- 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 65/1 (2,4708 ha), Flur 1, Gemarkung Utpar, folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen, die spätestens 8 Monate nach Beginn der Erschließungsarbeiten im Plangebiet einzuleiten sind:
Die dauerhafte extensive Grünlandbewirtschaftung des Flurstücks 65/1, Flur 1, Gemarkung Utpar, ist sicherzustellen.
Ausgeschlossen ist die Anwendung von Pestiziden und Bioziden, Grünlandumbruch und Neumaisaat sowie das Weiden 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 Düngeinheit je ha außerhalb der Wiesen- vorgebrutzet (15. März bis 1. Juli) ausgebracht werden.
- * auf Flächen, die einer Wechsellagerung unterliegen (z. B. einmal jährliche Mahd mit Nachweidung) kann in einem Turnus von 2 Jahren Festmist mit max. 1 Düngeinheit je ha außerhalb der Wiesen- vorgebrutzet (15. März bis 1. Juli) ausgebracht werden.

Die Mahd soll zur Auslagerung 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 Tierha bis 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.

Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden durch einen Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Gemeinde Schweindorf und dem Erschließungsträger gesichert.

1 Düngeinheit (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 Düngeinheiten entspricht dies 2 B einer Tierzahl von 1,5 Rindern > 2 Jahre, 3 Jungvieh von 3 Monaten bis 2 Jahre oder 9 Kälber < 3 Monate.



Planunterlage

Karte: Gemarkung Schweindorf, Mastab 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, NVerG, vom 12. Dezember 2002, Nds.GVB. 2002, S.6). Hierzu gehört auch die Veröffentlichung von Bauleitplänen.

Öffentliche Wiedergaben sind der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde mitzuteilen (§ 5 Abs. 3 Satz 3 NVerG). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.11.1998). 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, den 23.07.2003
gez. A. Engbers Siegel



Plangebiet

36695 Aurich Tjockkampstraße 12 Ruf 04941/793-0 Fax 04941/793-66
27568 Bremerhaven Grabenstraße 31 Ruf 0471/94427-0 Fax 0471/94427-27

Mastab: 054/00
Größe: 0,53 m²

Planzeichenerklärung :

- Art der baulichen Nutzung**
- MI 1 / MI 2 Mischgebiete mit Numerierung
- Mass der baulichen Nutzung**
- 0,5 / 0,6 Geschosßflächenzahl als Höchstmaß
- 0,5 / 0,6 Grundflächenzahl
- I / II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH max. 4,50m Höhe baulicher Anlagen - Traufhöhe - in m über Gelände als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte
- FH max. 10,00m Höhe baulicher Anlagen - Firsthöhe - in m über Gelände als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte
- Bauweise und Baugrenzen**
- o Offene Bauweise
- a Abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Öffentliche Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
- P Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Parkplatz
- ^ v Einfahrt / Ausfahrt
- - - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**
- Neuanlage einer Wallhecke mit Schutzstreifen und Pflanzbindung
- Anlage für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Wälle und Wallhecken) mit Schutzstreifen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- Graben
- Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen Zweck: Sicherung der Versorgung Begünstigte: Leitungsträger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hermit bezeugte ich, dass diese Kopie des Bebauungsplans Nr. 7 "Vogskampen" der Gemeinde Schweindorf in Text und Zeichnung mit der Urschrift übereinstimmt. Wittmund, 12.11.2003

Samtgemeinde Holtmann
Der Samtgemeindebürgermeister
im Auftrage
Wittmund
(Wose)

Bauherr	Gemeinde Schweindorf Landkreis Wittmund	Anlage	
Entwurf	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 "Vogskampen"	Blatt:	
Entwurfstat.	Urschrift Abschrift	Bearbeiter:	Ku/BU/Br
		Zeichn.Nr.:	R 1367
		CAD:	_SP/APROJEKT/ 054.00/BPL/ABSCHRIFL
		Maßstab:	1: 1000
		Aufgestellt:	Aunch, 16.01.2003/ 11.02.2003/24.07.2003
		gez. Schlichting	