

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. 8 "Autocenter" bestehend aus der Planzeichnung und den notwendigen textlichen Festsetzungen sowie die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO, als Satzung beschlossen:

Schweindorf, den 30.10.2000

Siegel

gez. Nikolic
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.02.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Autocenter" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.03.2000 örtlich bekanntgemacht.

Schweindorf, den 30.10.2000

gez. Nikolic
Bürgermeister

Planunterlagen

Datengrundlage:
Liegenschaftskarte, Schweindorf, Flur 4
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 197, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.01.2000). 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 10.10.2000

Vermessungs- und Katasterbehörde
Ostfriesland
Katasteramt Wittmund

Siegel

gez. Hueschelt
Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.02.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 "Autocenter" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.05.2000 örtlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 07.06.2000 bis 08.07.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Schweindorf, den 30.10.2000

gez. Nikolic
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan Nr. 8 "Autocenter" nach der Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.10.2000, den Bebauungsplan als Satzung (§ 10 BauGB) und die örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Schweindorf, den 30.10.2000

gez. Nikolic
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 8 "Autocenter" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.02.2001 im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 29.02.2001 rechtsverbindlich geworden.

Schweindorf, den 07.03.2001

gez. Schuster
stellv. Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Schweindorf, den

Bürgermeister

Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Schweindorf, den

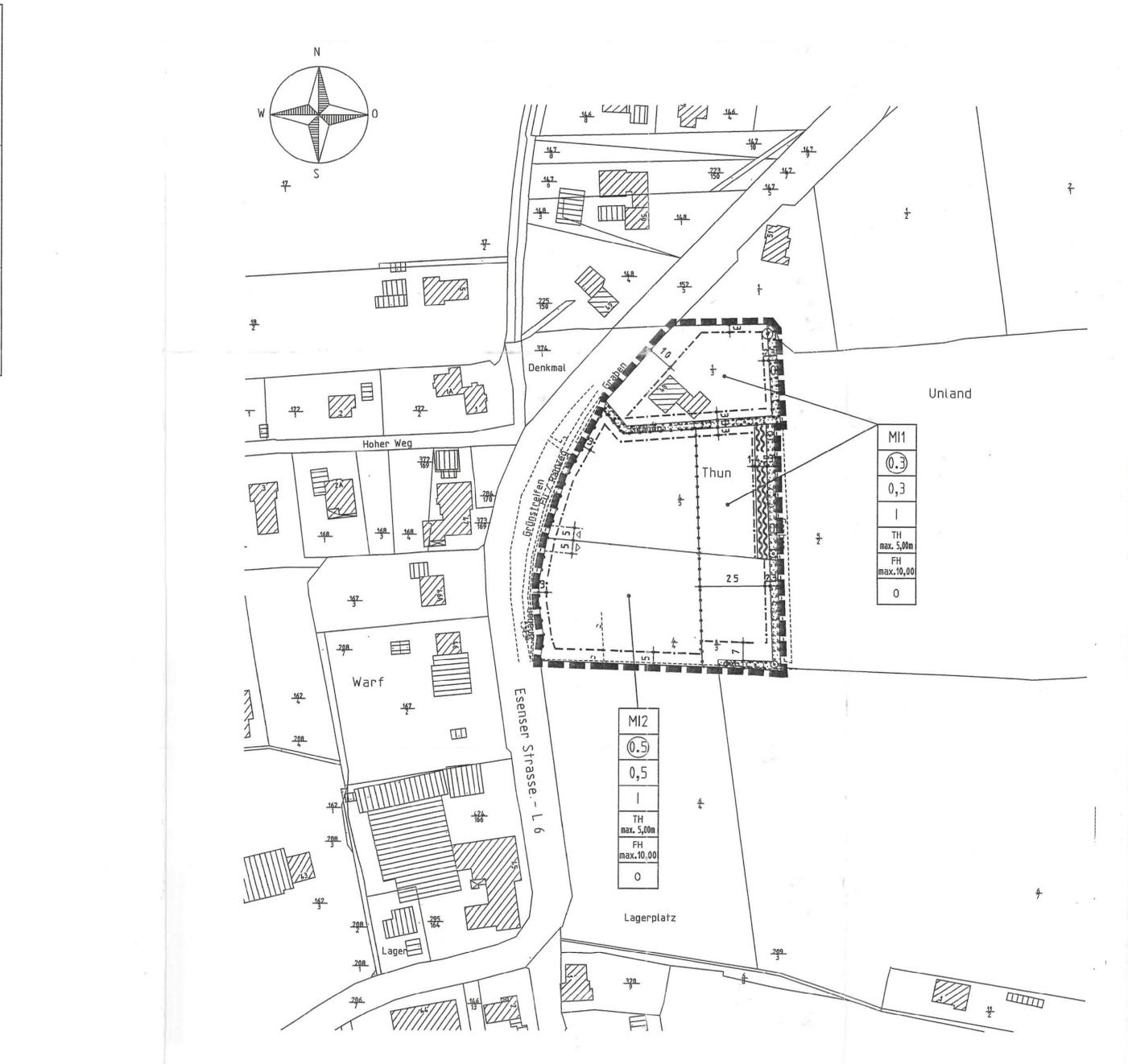
Bürgermeister

Hiermit beglaubige ich, dass diese Kopie des Bebauungsplanes Nr. 8 "Autocenter" der Gemeinde Schweindorf in Text und Zeichnung mit der Urschrift übereinstimmt.
Wittmund, 20.03.2001

Samtgemeinde Holtbrig
Der Samtgemeindedirektor
im Auftrage

(Name)

Planzeichnung



Textliche Festsetzungen

1. **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 Vergnügungstätten) nicht zugelassen.

1.2 In den Mischgebieten werden gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungstätten) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. **Unzulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen**

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche 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).

3. **Trauf- und Firsthöhen (§ 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 Dachsteilung zur Erschließungsstraßenmitte in Fassadenmitte gemessen. Ausgenommen sind die Traufen der Dachgauben und Krüppelwalmgedächer.

Textliche landschaftspflegerische Festsetzungen

Die unter 2.1 aufgeführte Maßnahme ist spätestens 8 Monate nach der Bezugserfolgung der Gebäude in der Pflanzperiode (15.10. - 30.04) von den Grundstückseigentümern durchzuführen.

1. **Schutz von Bäumen und Sträuchern**

Die Baumbestände am östlichen und die Strauch-Hecke am südlichen Flangebietrand sind zu erhalten. Hierzu sind während der Bauzeit Schutzvorkehrungen gemäß der DIN 18920 vorzusehen.

2. **Siedlungsgrün (§ 9 Abs. 1 Ziffer 26 a BauGB)**

2.1 Die für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzte private Grünfläche ist zu bepflanzen. Hierzu sind alle folgenden Gehölze bindend anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten:

Sträucher (95 %):
(2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch)

Frangula alnus (Faulbaum)	zu 5%
Prunus spinosa (Schlehe)	zu 20%
Rosa canina (Hunds-Rose)	zu 20%
Salix aurita (Ohr-Weide)	zu 10%
Salix cinerea (Grau-Weide)	zu 10%
Salix caprea (Sal-Weide)	zu 10%
Sambucus nigra (Schw. Holunder)	zu 10%
Sorbus aucuparia (Eberesche)	zu 15%

Hochstammabäume (5 %):
(Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 12 - 14 cm)

Tilia cordata (Winter-Linde) oder Quercus robur (Stiel-Eiche)	
---	--

Die Pflanzabstände sind für Sträucher auf 1,5 x 1,5 m festgesetzt. Der Reihenabstand beträgt 1,5 m, der Abstand zu den Rändern der Pflanzfläche 1 m. Hochstammabäume sind mit Abständen von ca. 5 m zu pflanzen und mit einem Dreibeck zu sichern.

Hinweise

1. 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
- NBauVO vom 13.07.1995
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 21. September 1998
- Niedersächsisches Gesetz über Spielplätze (NSpPlG) vom 06. Februar 1974
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) vom 11. April 1994

2. **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 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 Denkmalbehörden, der Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft - Abteilung Archäologische Landesaufnahme Aurich entgegen.

3. **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.

4. **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 den Flurstücken 54/2 (0,4859 ha) und 58/1 (1,01 ha), Flur 1, Gemarkung Westochtersum, folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen vorzusehen, die vom Erschließungsträger spätestens 8 Monate nach Beginn der Erschließungsarbeiten im Flangebiet einzuleiten sind:

Die dauerhafte extensive Grünlandbewirtschaftung der Flurstücke 54/2 und 58/1, Flur 1, Gemarkung Westochtersum, ist sicherzustellen.

Ausgeschlossen ist die Anwendung von Pestiziden und Blödzien, Grünlandumbruch und Neuneinsaat sowie das Walzen der Flächen. Das Schleppen ist nur im Zeitraum vom 01.11. - 15.03. zulässig.

Grundsätzlich darf keine Düngung erfolgen. Es gelten folgende Ausnahmen:

- * auf meinen Wiesen kann einmal jährlich Festmist mit max. 1 Dungeinheit/ha je ha außerhalb der Wiesenvegetationszeit (15. März bis 1. Juli) ausgebracht werden.
- * auf Flächen, die einer Wechsellagerung unterliegen (z. B. einmal jährliche Mahd mit Nachbeweidung) kann in einem Turnus von 2 Jahren Festmist mit max. 1 Dungeinheit/ha je ha außerhalb der Wiesenvegetationszeit (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 Mähgut 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.

Die Sicherung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen erfolgt in einem Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Gemeinde Schweindorf und dem Erschließungsträger.

Übersichtskarte Maßstab 1 : 5000

Plangebiet

Planzeichenerklärung :

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,3 / 0,5 Geschößflächenzahl als Höchstmaß

0,3/0,5 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH max. 5,00 m Höhe baulicher Anlagen - Traufhöhe - in m über Gelände als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Straßenmitte der L6

FH max. 10,00 m Höhe baulicher Anlagen - Firsthöhe - in m über Gelände als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Straßenmitte der L6

o Offene Bauweise

--- Baugrenze

--- Öffentliche Verkehrsflächen

△ Einfahrt / Ausfahrt

• • • Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Ortseingrünung

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen/Graben mit Regenwasserrückhaltefunktion

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Natur, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

○ Bäume

○ Sträucher

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

○ Bäume

○ Sträucher

Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Bauherr	Gemeinde Schweindorf Landkreis Wittmund	Anlage	Blatt
Entwurf	Bebauungsplan Nr. 8 "Autocenter"	Bearbeiter	KU/BU
Entwurfstiel	Urschrift - Abschrift -	Zeichn.Nr.:	RT363/01
		CAD: .../PROJEKT/	055 99/BPL/ARN/PC
		Maßstab:	1: 1000
		Aufgestellt:	Aurich, 08.02.2000/ 03.03.2000/ 30.10.2000
		gez. i.V. Kubitschek	
		Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Bultmann Dr.-Ing. Schlichting GmbH	Maßstab: Größe: 0,59/00 0,59 m²
		2665 Aurich Tjückampstraße 27568 Bremmehaven Grabenstraße 31	Ruf 04941/1793-0 Fax 04941/179366 Ruf 0471/94427-0 Fax 0471 / 94427-27