

**Präambel und Ausfertigung**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Schweindorf diesen Bebauungsplan Nr. 9 "An't Breetland" ... bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie die nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO als Satzung beschlossen:

Schweindorf, den 18.04.2005

gez. Schuster Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.02.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 "An't Breetland" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 31.03.2004 örtlich bekanntgemacht worden.

Schweindorf, den 18.04.2005

gez. Schuster Bürgermeister

**Planunterlage**

Kartengrundlage: ALK  
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 Bauplänen.

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 ...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Leer, den 13.04.2005  
öffentlich bestellter  
Vermessungsgeometer  
Dipl. Ing. Janßen

gez. Janßen Unterschrift

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.02.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 "An't Breetland" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.05.2004 örtlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 18.05.2004 bis 21.06.2004 gemäß § 5 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Schweindorf, den 18.04.2005

gez. Schuster Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan Nr. 9 "An't Breetland" nach der Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.03.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) und die örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Schweindorf, den 18.04.2005

gez. Schuster Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 9 "An't Breetland" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.04.2005 im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 9 "An't Breetland" ist damit am 29.04.2005 rechtsverbindlich geworden.

Schweindorf, den 11.05.2005

gez. Schuster Bürgermeister

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 9 "An't Breetland" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 9 "An't Breetland" nicht geltend gemacht worden.

Schweindorf, den ...

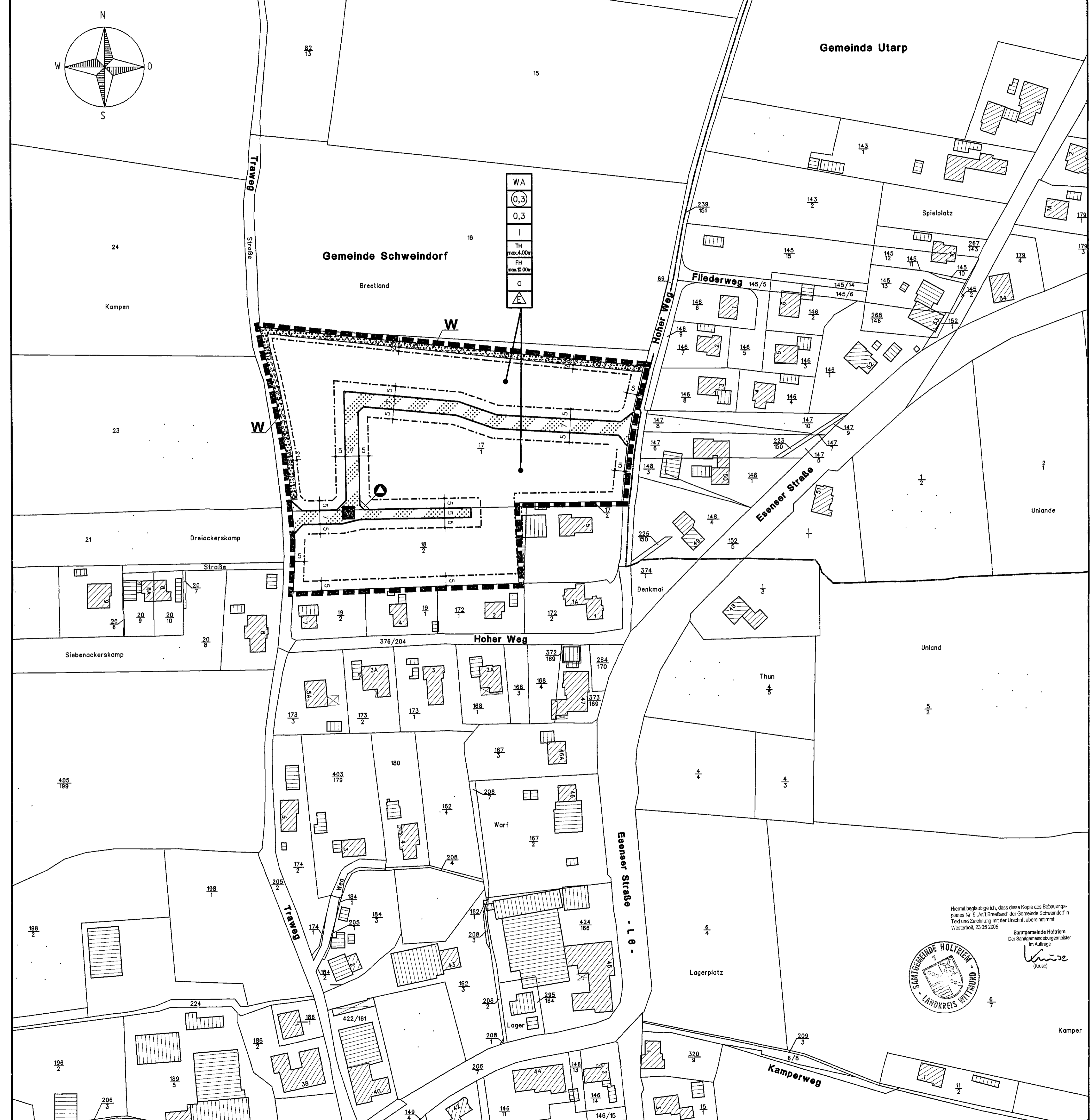
Bürgermeister

**Mängel und Abwägung**

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 9 "An't Breetland" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Schweindorf, den ...

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 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).
- 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 Stieglitze und Zufahrten für Anlagen nach § 12 BauNVO mit breitflügig verlegtem Material (mehr als 25 % Fugenanteil) wasserdurchlässig befestigt, ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu 50 % zulässig.

**Textliche landschaftspflegerische Festsetzungen**

Die unter Ziffer 1.1 und 2.2 aufgeführten Maßnahmen sind 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 6 Monate nach der Bezugsfertigkeit der Gebäude in der Pflanzperiode (15.10. - 30.04.) von den Grundstückseigentümern durchzuführen.

- Öffentliche Flächen**
- Straßenraumbeginnung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB)**  
Zur Bepflanzung des Straßenraumes sind folgende Gehölze zu verwenden:  
(Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 12 - 14 cm)  
Tilia cordata "Glenleven" (Winter-Linde)  
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 Laubb-täuschern zu unterpflanzen.
- Private Flächen**
- Anpflanzung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB)**  
Im Pflanzgebiet sind auf jedem Baugrundstück je angefangene 400 m Grundstücksfläche mindestens  
- ein Laubbäum der folgenden Arten wahlweise (Berg-Ahorn)  
Acer pseudoplatanus (Schwarz-Erle)  
Alnus glutinosa (Hainbuche)  
Carpinus betulus (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.
- Bepflanzung der Wallhecken (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB)**  
Die für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wallhecke ist zu bepflanzen. Hierzu sind alle folgenden Gehölze bindend anzupflanzen, 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 (Eingr. 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 (Weißweide) 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.

**Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO**

- Dachform**  
Es sind nur Walmd- und Satteldächer zulässig. Die Giebelzipsen der Satteldächer dürfen abgewalmt werden (Kröppelwalm). Die Dachneigung hat mindestens 15° und höchstens 50° zu betragen.
- Regenerative Energien**  
Neue Technologien zur Energiegewinnung (z. B. Sonnenkollektoren, Absorbanlagen) sind auf einer Dachseite eines Gebäudes zulässig. Die Dachneigung hat mindestens 15° und höchstens 50° zu betragen.
- Ausnahmen**  
Die baugesetzlichen Festsetzungen 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 23.01.1990  
- PlanZO 90 vom 18.12.1990  
- NBauO vom 13.07.1995  
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002  
- Niedersächsisches Gesetz über Spielplätze (NSPlG) vom 06. Februar 1974  
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNSchG) vom 11. April 1994
- Bodenfunde:**  
Bei Erdarbeiten können archäologische Funde zutage kommen. Das können sein: Tongefäßscherben, Holzschienenarmaturen, Schindeln sowie 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 möglichst sind. Maßgeblich 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. Maßgeblich sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.
- Sichtfretaltung**  
Der Träger der Straßenbaulast entscheidet über die Sichtfretaltung im Sinne der Vorschriften des Straßenbauvertrags im Einvernehmen mit den Baugenehmigungsbehörden, inwieweit die Sichtfretaltung in die Baugenehmigung aufzunehmen ist.
- Extensive Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen)**
- Grünlandextensivierung**  
Zur Kompensation der Eingriffsfolgen werden in räumlicher Nähe zum Eingriffsfeld Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen. Hierzu sind auf dem Flurstück 6311 (0,7238 ha), Flur 1, Gemarkung Utop, folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen, die von der Gemeinde spätestens mit Beginn der Erschließungsarbeiten im Pflanzgebiet einzuleiten sind:  
Die dauerhafte extensive Grünlandbewirtschaftung des Flurstücks 6311, Flur 1, Gemarkung Utop, ist sicherzustellen.  
Ausgeschlossen ist die Anwendung von Pestiziden und Bioziden, Grünlandbruch und Neulandbesatz sowie das Walzen der Flächen. Das Schneiden 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/je ha außerhalb der Wiesenvegetationszeit (15. März bis 1. Juli) ausgebracht werden.  
\* auf Flächen, die einer Wachsenutzung unterliegen (z. B. einmal jährliche Mahd mit Nachbeweidung) kann in einem Turnus von 2 Jahren Festmist mit max. 1 Dungeinheit/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 Partonbeweidung). Ab dem 01.07. kann die Stückzahl erhöht werden. Im Zeitraum von 15.05. - 01.07. ist eine Nutzung als Kälber- oder Pferdeweide nicht zulässig.

**Übersichtskarte / Wallheckenneuanlage**

**Maßstab 1 : 5.000**

**Übersichtskarte / Bestandsplan**

**Maßstab 1 : 5.000**

**Legende:**

- ASm: Maisacker
- GRA: Scherrasen
- GIT: Intensivgrünland trockener Standorte
- HWO: gehölzfreie Wallhecke

**Übersichtskarte / Wallheckenneuanlage**

**Maßstab 1 : 5.000**

**Übersichtskarte / Bestandsplan**

**Maßstab 1 : 5.000**

**Legende:**

- ASm: Maisacker
- GRA: Scherrasen
- GIT: Intensivgrünland trockener Standorte
- HWO: gehölzfreie Wallhecke

**Planzeichenerklärung :**

Art der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung

Geschosflächenzahl als Höchstmaß

Grundflächenzahl als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen - Traufhöhe - in m über Gelände als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte

Höhe baulicher Anlagen - Firsthöhe - in m über Gelände als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte

Bauweise und Baugrenzen

abweichende Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Öffentliche Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigende Maßnahmen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Müllbehältersammelplatz

Grünflächen

Private Grünfläche Zweckbestimmung: Wallheckenschutzstreifen

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

Bäume und Sträucher

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 "An't Breetland"

**Übersichtskarte / Wallheckenneuanlage**

**Maßstab 1 : 5.000**

**Übersichtskarte / Bestandsplan**

**Maßstab 1 : 5.000**

**Legende:**

- ASm: Maisacker
- GRA: Scherrasen
- GIT: Intensivgrünland trockener Standorte
- HWO: gehölzfreie Wallhecke

**Übersichtskarte / Wallheckenneuanlage**

**Maßstab 1 : 5.000**

**Übersichtskarte / Bestandsplan**

**Maßstab 1 : 5.000**

**Legende:**

- ASm: Maisacker
- GRA: Scherrasen
- GIT: Intensivgrünland trockener Standorte
- HWO: gehölzfreie Wallhecke

**Gemeinde Schweindorf**  
Landkreis Wittmund

**Bebauungsplan Nr. 9 "An't Breetland"**  
mit örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 57, 97 und 98 NBauO

**Urschrift Abschrift**

**Ingenieurbüro**  
Dipl.-Ing. Bülthmann  
Dr.-Ing. Schlichting  
GmbH

26605 Aurich Tjörkstr. 12 Ruf 0494/1993-0 Fax 0494/1993-66  
27568 Bremerhaven Grabenstr. 31 Ruf 0471/94427-0 Fax 0471/94427-27

Anlage Blatt: Bearbeiten: Ku/BO Zeichner: CAD: K/S/P/PROJEKT/61/02/RPL/ABSCHRIPT Maßstab: 1:1000 Aufgestellt: Aurich, 14.09.2004  
gez. LV. Käbitzschek Maßstab: 1:1000 Größe: 0,78 m²