

Gemeinde Schwerinsdorf
Bebauungsplan Nr. SC 01
"Wohngebiet an der Kreuzung
Süderstraße und Neuer Weg"
mit örtlichen Bauvorschriften

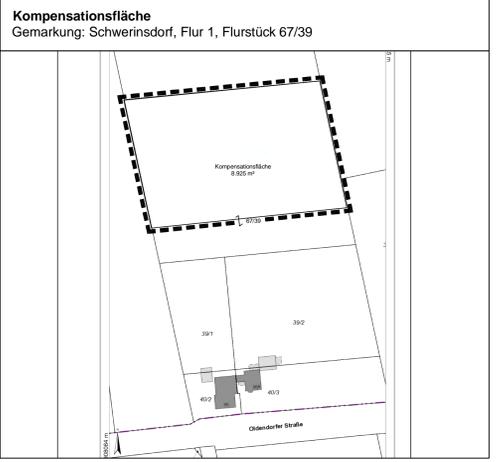
-Entwurf-
M. 1 : 1000

- Textliche Festsetzungen**
- Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO**
 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 bis 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen, nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).
 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 bis 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
 - Höhe der baulichen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA gemäß § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO**
 3.1 Die Höhen der Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden dürfen das Maß von 0,60 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die Fahrbahnmitte der öffentlichen Verkehrsflächen, über die das Baugrundstück erschlossen ist, gemessen rechtwinklig zur straßenseitigen Gebäudelassade.
 3.2 Die Gebäudehöhe wird senkrecht zur straßenseitigen Gebäudelassade gemessen. Unterer Bezugspunkt ist die Fahrbahnmitte der öffentlichen Verkehrsflächen, über die das Baugrundstück erschlossen ist, gemessen rechtwinklig zur straßenseitigen Gebäudelassade, oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion.
 - Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO**
 In den allgemeinen Wohngebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, die Länge für den gesamten Gebäudekörper ist auf höchstens 18 m begrenzt. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Anlagen nach § 12 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt.
 - Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
 Es sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
 - Mindestgrundstücksgröße gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB**
 Es gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 750 m².
 - Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB in Verbindung mit § 12 und 14 (1) BauNVO**
 Es werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen, wie z.B. Garten-, Gewächshaus- und Geräteeinbauten auf maximal 60 m² Grundfläche pro Grundstück für Nebengebäude begrenzt. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgraben) sowie entlang des Gewässers II. Ordnung „Flachmoorgraben“ in einem Abstand von 0,00 m (gemessen von der Böschungskante) nicht zulässig.
 - Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB (Solarfestsetzung):**
 7.1 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 70 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
 7.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
 7.3 Genehmigte Gebäude haben Bestandsschutz, sie sind daher von der Solarpflicht ausgenommen. Dies gilt nicht für Bestandsimmobilien bei denen das Dach komplett erneuert wird, in diesem Fall ist das aktuelle Baurecht mit „Solarpflicht“ anzuwenden.
 - Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**
 Der Bewuchs innerhalb der gekennzeichneten Pflanzfläche ist zu erhalten. Lücken sind vollflächig mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es sind folgende Arten zu verwenden: Steleiche (Quercus robur), Fagus sylvatica (Rotbuche), Hainbuche (Betula pendula). Es sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Hochstamm mit Balken, zu verpfählen, Stammumfang 10 – 12 cm. Die Anpflanzung hat in der nächsten Vegetationsperiode nach erteilter Baugenehmigung durch den Eigentümer zu erfolgen. Abgänge sind zu ersetzen.
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 i.V.m. 16b BauGB**
 9.1 Die gekennzeichnete Fläche GFL 1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (verrohrter Graben) zugunsten der Gemeinde Schwerinsdorf und der Siedlach Stöckhausen belastet.
 9.2 Die gekennzeichnete Fläche GFL 2 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Regenwasserkanal) zugunsten der Gemeinde Schwerinsdorf belastet.

- Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)**
- Für das Plangebiet gelten folgende örtliche Bauvorschriften:
- Dachform und Dachneigung**
 Es sind Sattel-, Walmd- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° - 50° zulässig. Hiervon ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO, sowie Dachgauben, Wintergärten, offene Kleingaragen und Carports.
 - Dachfarben**
 Für die Dachendeckung der geeigneten Dachflächen sind rote, rot-orangene bis kastanienbraune Farböne und anstrich zulässig. Als Grundlage für die zulässigen Farböne der Ton- und Betondeckungen gelten den RAL Farbwerten 2001, 2002, 3000 - 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8002 und 8012 entsprechende Farböne. Abweichend davon sind Fassadenanteile von bis 10 % in Holz zulässig. Hiervon ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sowie Dachgauben, Wintergärten, offene Kleingaragen und überdachte Stellplätze.
 - Fassaden**
 Für die Fassaden sind Vormauerziegel in roten, rot-orangen bis kastanienbraunen und robbaunen Farbönen zulässig. Als Grundlage für die zulässigen Farböne gelten den RAL Farbwerten 2001, 2002, 3000 - 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8002 und 8012 entsprechende Farböne. Abweichend davon sind Fassadenanteile von bis 10 % in Holz zulässig. Hiervon ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sowie Dachgauben, Wintergärten, offene Kleingaragen und überdachte Stellplätze.
 - Einfriedigungen**
 Es sind Einfriedigungen nur als lebende Schnitthecke (s. nachfolgende Pflanzenliste), senkrechter Holzlatenzzaun (alternativ: Kunststoff-Lattenzaun in Holzoptik) oder als Maschendraht-/Gitterstab-Mattenzaun zulässig. Maschendraht-/Gitterstabmattenzaune sind entlang aller Grundstücksbegrenzen nur mit mindestens gleichhoher, dichter oder davor gepflanzter lebender Hecke zulässig. Unzulässig ist bei Gitterstabmattenzaun der Einbau von Sichtschutzstreifen aus Kunststoff. Die Höhe von Einfriedigungen entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen darf maximal 0,80 m betragen.
Pflanzenliste für Schnitthecken:
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Rot-Buche (Fagus sylvatica)
 - Feldahorn (Acer campestre)
 - Liguster (Ligustrum vulgare)
 - Weißdorn (Crataegus monogyna)
 - Eibe (Taxus baccata)
 Es ist verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu besenigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
 - Gestaltung der privaten nicht überbaubaren Flächen**
 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit einer vollflächigen Begrünung anzulegen. Als vollflächige Begrünung gilt auch eine Bedeckung mit Rasen bzw. Gras. Die Anlage und flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen wie Geräusche, Kies, Wästelbausteinen o.ä. ist unzulässig. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten. Die überbaubaren Flächen sind, soweit diese nicht bebaut werden, ebenfalls gärtnerisch anzulegen.
 - Ordnungswidrigkeiten**
 Ordnungswidrig handelt wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der Satzung zu den örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis 50.000 Euro geahndet werden.
 - Ausnahmen**
 Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Zuständigkeit für Ausnahmen und Befreiungen liegt bei der Gemeinde Hesel.

Planzeichenerklärung

- Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung**
 - WA** Allgemeine Wohngebiete
 - überbaubare Grundstücksflächen
 - nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - z.B. 0,35 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - z.B. FH: 9,00 m Firsthöhe als Höchstmaß
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Baugrenze
 - Verkehrflächen**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
 - Versorgungsfläche Abfall
- Grünflächen**
 - Grünfläche
 - öffentlich
 - privat
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - Regenrückhaltebecken
 - Graben
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
 - Flächen für die Landwirtschaft
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - Wallhecke
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



- Kompensationsfläche**
 Gemarkung: Schwerinsdorf, Flur 1, Flurstück 67/39
- Hinweise**
- Baunutzungsverordnung**
 Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766).
 - Bodenfunde**
 Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzleichenanordnungen, Schalen sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der LDSchB des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hefenstraße 11 in Aurich, Tel.: 04941 / 1789-32 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 der NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen oder es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
 - Altlasten**
 Im Plangebiet liegen keine Kenntnisse über Altlastenstandorte vor. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlastlagerungen bzw. Altlaststandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
 - Wallheckenschutz gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
 Die Wallhecken und der Bewuchs ist gesetzlich geschützt. Jegliche Bodenversiegelung und -verdichtung im Bereich der Wallhecke hat zu unterbleiben. Die Ablagerung organischer Abfälle ist unzulässig. Veränderungen der Bodenoberfläche (Abgrabungen/Aufschüttungen), mit Ausnahme der Instandhaltung vorhandener Gräben, sind unzulässig.
 - Wasserschutzgebiet Hesel-Hassel**
 Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Wasserschutzgebietes Hesel-Hassel innerhalb der Schutzzone III B. Die Verordnungen über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuV) sowie die Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserversorgungsverbundes Moormerland-Uplengen in Hesel-Hassel sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.
 - Bestandschutz**
 Für alle genehmigten Bestandsgebäude gilt grundsätzlich der Bestandschutz.

Präambel

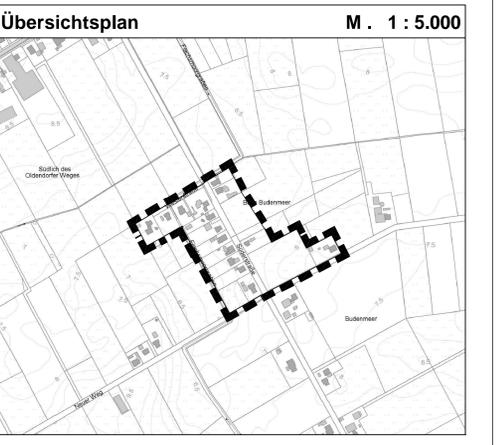
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 89 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Schwerinsdorf den Bebauungsplan Nr. SC 01 „Wohngebiet an der Kreuzung Süderstraße und Neuer Weg“ bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Schwerinsdorf, den _____

(Bürgermeister) (Siegel)

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
 Der Rat der Gemeinde Schwerinsdorf hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SC 01 „Wohngebiet an der Kreuzung Süderstraße und Neuer Weg“ nach BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
 Schwerinsdorf, den _____
 (Bürgermeister)
- Plangrundlage**
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
 © 2020 LGLN
 Im Technologiepark Nr. 4 26122 Oldenburg T 0441 998 402-10 info@lgl.niederrhein.de www.lgl.niederrhein.de
 Die Planunterlagen entsprechen 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Leer, den _____
 Katasteramt Leer (Unterschrift) (Siegel)
- Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**
 Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
 Technische Mitarbeit: D. Nordhölten
 Oldenburg, den 17.02.2022
 Im Technologiepark Nr. 4 26122 Oldenburg T 0441 998 402-10 info@lgl.niederrhein.de www.lgl.niederrhein.de
 lgl.niederrhein.de planung
- Öffentliche Auslegung**
 Der Rat der Gemeinde Schwerinsdorf hat in seiner Sitzung am _____ die 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 _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
 Schwerinsdorf, den _____
 (Bürgermeister)
- Vereinfachte Änderung**
 Der Rat der Gemeinde Schwerinsdorf hat in seiner Sitzung am _____ dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Dem Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis _____ gegeben.
 Schwerinsdorf, den _____
 (Bürgermeister)
- Satzungsabschluss**
 Der Rat der Gemeinde Schwerinsdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.
 Schwerinsdorf, den _____
 (Bürgermeister)
- in Kraft treten**
 Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.
 Schwerinsdorf, den _____
 (Bürgermeister)
- Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**
 Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
 Schwerinsdorf, den _____
 (Bürgermeister)
- Mängel der Auslegung**
 Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
 Schwerinsdorf, den _____
 (Bürgermeister)



Gemeinde Schwerinsdorf
Bebauungsplan Nr. SC 01
"Wohngebiet an der Kreuzung
Süderstraße und Neuer Weg"
mit örtlichen Bauvorschriften

- Entwurf -
M. 1 : 1000