






PLANUNTERLAGE

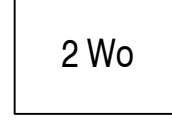
-  Vorhandene Gebäude
-  Flurstücksgrenzen mit Messpunkt
-  Flurstücksnummer

PLANZEICHENLEGENDE

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

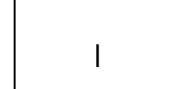
Art der baulichen Nutzung

 Allgemeines Wohngebiet, siehe § 1 der textl. Festsetzungen

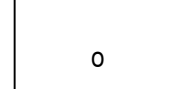
 Beschränkung der Zahl der Wohnungen, hier: 2 Wohneinheiten pro Gebäude

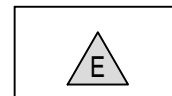
Maß der baulichen Nutzung

 Grundflächenzahl, GRZ


 Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 Offene Bauweise

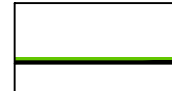
 nur Einzelhäuser zulässig

 Baugrenze

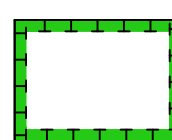
 überbaubare Grundstücksfläche

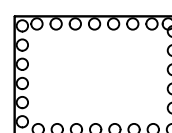
Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen, öffentlich

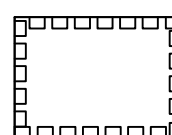
 Straßenbegrenzungslinie

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

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, siehe § 6 der textl. Festsetzungen

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe § 6 der textl. Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen hier: zu Gunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger

§ 1 Es werden Allgemeine Wohngebiete, WA, § 4 BauNVO, festgesetzt.

Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

§ 2 Mindestgrundstücksgröße

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 900 m².

§ 3 Regelungen für den Oberflächenwasserabfluss

- Anfallendes Regenwasser von Dachflächen ist zu verwenden (Brauchwasser) oder flächenhaft auf den Wohngrundstücken zu versickern bzw. kann über eine Schacht- oder Rigolenversickerung entsorgt werden, § 9 (1) Nr. 16, 20 BauGB.
- Anfallendes Oberflächenwasser befestigter Grundstückszufahrten oder nicht überdachter Stellplätze ist über die belebte Bodenzone flächenhaft zu versickern bzw. kann über Mulden auf den Wohngrundstücken entsorgt werden, § 9 (1) Nr. 16, 20 BauGB.
- Anfallendes Oberflächenwasser von Verkehrsflächen ist über Mulden in den Seitenräumen zur Versickerung zu bringen, § 9 (1) Nr. 16, 20 BauGB.

§ 4 Oberflächenbefestigung

Grundstückszufahren und nicht überdachte Stellplätze auf den Grundstücken sind mit breitflügeltem Oeko-Verbundpflaster, Beton-Rasensteinen oder vergleichbar wasserdurchlässigen oder -speicherfähigen Materialien zu befestigen, § 9 (1) Nr. 20 BauGB.

§ 5 Bewuchs

Nadelbäume sind ausschließlich als Solitärbäume zulässig.

§ 6 Naturschützerische / grünordnerische Festsetzungen, § 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB i.V.m. § 1a BauGB:

Dieses Verfahren begründet einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Zum Ausgleich dieses planungsbedingten Eingriffs i.S. BNatSchG werden bei Zuordnung gemäß § 9 (1a) BauGB folgende Einzelmaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen am Ort des Eingriffs, § 1a Abs. 3 BauGB, festgesetzt:

- Der festgesetzte Pflanzstreifen ist mit standortheimischen Gehölzen zwei- bzw. dreireihig zu bepflanzen. In einer der Reihen sind dabei alle 15 m Überhälter zu setzen.
- Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen.
- Innerhalb der Maßnahmenfläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist eine Streuobstwiese anzulegen. Die Bäume sind kontinuierlich zu pflegen, das Grünland ist 2- bis 3mal jährlich zu mähen.
- Innerhalb des Geltungsbereichs sind 5 Nistkästen für höhlenbrütende Avifauna aufzuhängen. Hierzu erfolgt eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Es sind ausschließlich Gehölze / Bäume der Pflanzliste gemäß § 7 zu verwenden.

Die Streuobstwiese und die Pflanzstreifen sind spätestens in der auf die Bauantragstellung folgenden Pflanzperiode anzulegen. Die Erstbepflanzung des Pflanzstreifens entlang der Nordkante des Geltungsbereichs erfolgt durch die Gemeinde. Die privaten Baumpflanzungen auf den Grundstücken sind spätestens in der zweiten auf den Bezug des Hauses folgenden Pflanzperiode herzustellen.

Hinweis: Ergänzend sind weitere Kompensationsmaßnahmen mit einem Wert von 6,285 Punkten gemäß Städtetagsmodell 2008 durchzuführen, u.a. eine Aufwertung um zwei Wertpunkte pro m² auf einem 2.400 m² großen Teilbereich des gemeindeeigenen Flurstücks 306/7 nordöstlich des Geltungsbereichs. Hierzu sowie betreffs ergänzender Maßnahmen erfolgt bis zum Satzungsbeschluss eine Konkretisierung / vertragliche Sicherung inkl. entsprechender Terminierung.

§ 7 Pflanzliste

Bäume: Hochstämme 3 xv. 12-14
 Acer pseudoplatanus und A. platanoides Sorbus aucuparia (Eberesche)
 (Bergahorn und Spitzahorn) Quercus robur (Stieleiche)
 Quercus petraea (Traubeneiche) Fraxinus excelsior (Esche)
 Carpinus betulus (Hainbuche) Tilia cordata (Winterlinde)
 Obstbäume und Wildobst (z.B. Wildbirne, Wildapfel, Vogelkirsche)

Hecken und Feldgehölze: Heister 2 xv. 100-125 / Sträucher 3 Triebe 60-100
 Sorbus aucuparia (Eberesche)
 Rhamnus frangula (Faulbaum)
 Acer campestre (Feldahorn)
 Taxus baccata (Gemeine Eibe)
 Betula pendula (Hängebirke)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Cornus sanguinea (Hartriegel)
 Corylus avellana (Hase)
 Rubus idaeus (Himbeere)
 Rosa canina (Hundsrose)
 V. opulus (Wasserschneeball)
 Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)

Ribes uva-crispa (Stachelbeere)
 Ilex aquifolium (Stechpalme)
 Quercus robur (Stieleiche)
 Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
 Prunus avium (Waldkirsche)
 Crataegus sp. (Weißdorn)

ALLGEMEINE HINWEISE

I.
 Große Teile von Bothmer und Schwarmstedt liegen in potenziell hochwassergefährdeten Bereichen (hier ausgehend von der westlich gelegenen Leine). Der westliche Bereich des Plangebietes liegt innerhalb der potenziellen Hochwasserlinie. Eine Gefährdung ist nur bei Extremereignissen gegeben, die zum Versagen der Schutzmaßnahmen (Dämme / Deiche) führen.

II.
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6 „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen.

Allgemein gilt: Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutage treten durch Baumaßnahmen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des LK Heidekreis anzuzeigen.

III.
 Die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, ist bei bekannt werden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung unverzüglich einzuschalten. Dies können zum Beispiel Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Gerüche) sein.

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I 2011, Nr. 39, S. 1509).
- Baunutzungsverordnung, BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

PRÄAMBEL

Aufgrund der § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Schwarmstedt am 02.02.2017 diesen Bebauungsplan Nr. 39 „Bothmersche Straße“ (bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen), OT Bothmer, sowie die Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den 17.02.2017

gez. Schiesgeries Bürgermeisterin L. S. gez. Gehrs Gemeindedirektor


VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schwarmstedt hat in seiner Sitzung am 18.07.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Bothmersche Straße“ beschlossen.

Schwarmstedt, den 17.02.2017

gez. Gehrs Gemeindedirektor

Kartengrundlage

Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1 : 1.000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung.

 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.02.2014). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit neu zu bildender Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Bad Fallingb., den 14.02.2016

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
 Regionaldirektion Sulingen-Verden

- Katasteramt Fallingb. -

gez. Wittkugel

Siegel

Planverfasser
 Der Bebauungsplan Nr. 39 der Gemeinde Schwarmstedt wurde ausgearbeitet von der H&P Ingenieure GbR, Albert-Schweitzer-Straße 1, 30 880 Laatzen.

Laatzen, 07.02.2017

gez. Schneider Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Schwarmstedt hat in seiner Sitzung am 26.09.2013 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 39 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 39 und der Begründung haben vom 21.10.2013 bis 21.11.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Schwarmstedt, den 17.02.2017

gez. Gehrs Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Schwarmstedt hat den Bebauungsplan Nr. 39 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 02.02.2017 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den 17.02.2017

gez. Gehrs Gemeindedirektor

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans Nr. 39 der Gemeinde Schwarmstedt ist am 17.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden, § 10 Abs. 3 BauGB.

Der Bebauungsplan ist damit am 17.02.2017 in Kraft getreten, § 10 Abs. 3 BauGB.

Schwarmstedt, den 17.02.2017

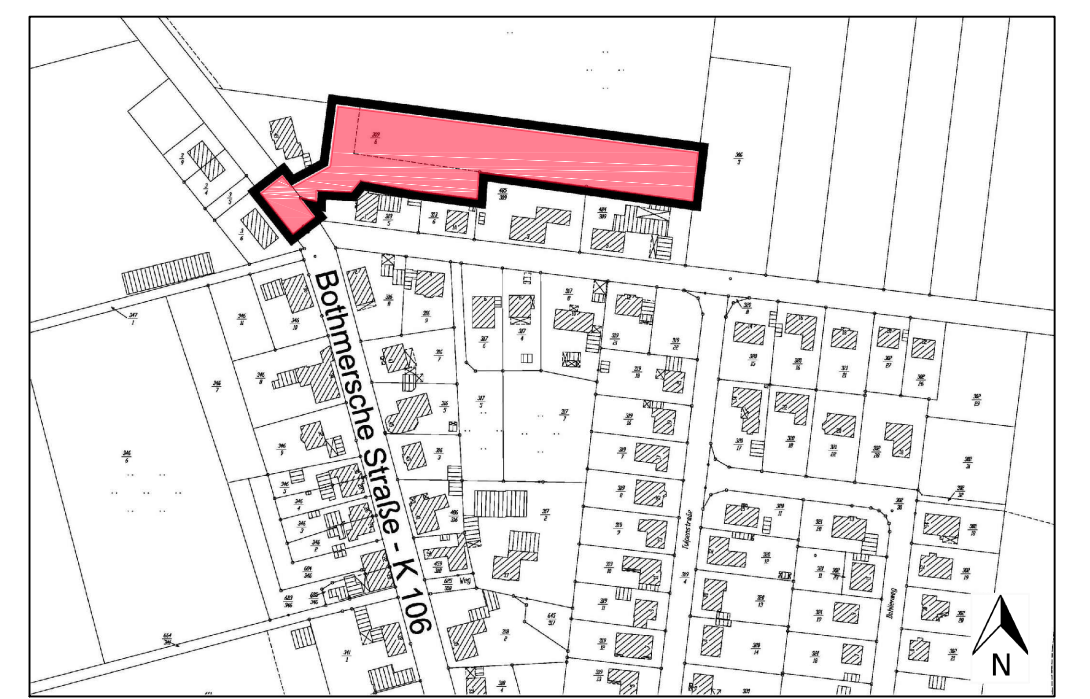
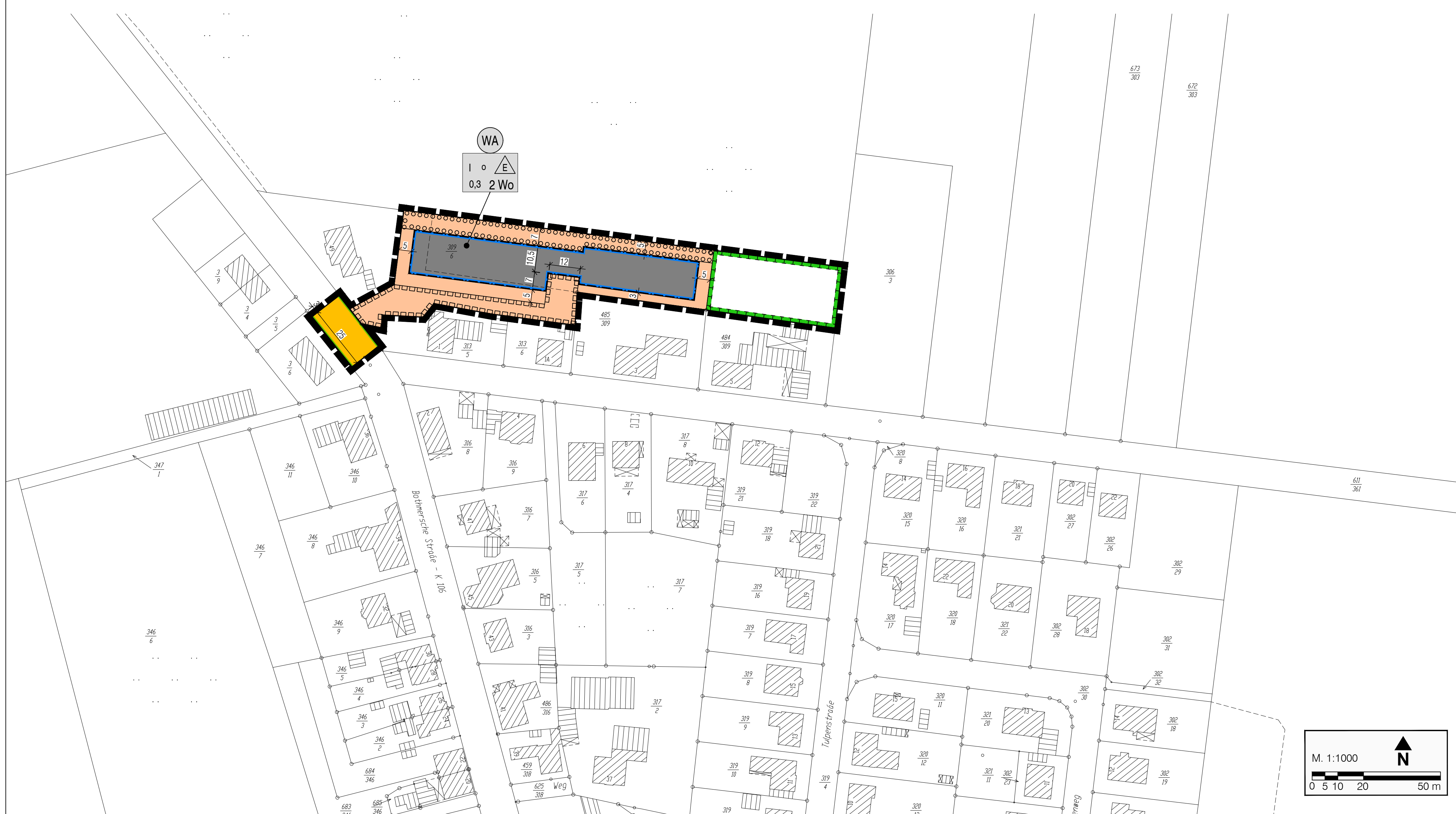
gez. Gehrs Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 39 sind
 - die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerks gemäß § 214 Abs. 1 BauGB,
 - eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bauungs- und Flächennutzungsplanes und
 - nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Schwarmstedt, den

Gemeindedirektor (Gehrs)



ABSCHRIFT

Satzungsbeschluss, § 10 BauGB

Stand: 04.04.2016

Beglaubigungsvermerk
 Diese Abschrift des Bebauungsplans Nr. 39 „Bothmersche Straße“ stimmt mit der Urschrift überein.

Schwarmstedt, L. S.

