

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Sulingen-Verden, Katasteramt Fallingb. B.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juli 2018).

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 49 "Am Mönkeberg I" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Februar 2022

gez. Vogel

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 „Am Mönkeberg I“ mit örtlicher Bauvorschrift im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB und die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurden am 23.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte von Montag, den 25.10.2021 bis einschließlich Montag, den 01.11.2021.

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.10.2021 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 49 „Am Mönkeberg I“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 49 „Am Mönkeberg I“ mit örtlicher Bauvorschrift, die Begründung dazu und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben von Dienstag, den 02. November 2021 bis einschließlich Freitag, den 03. Dezember 2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) durch Bereitstellung auf der Internetseite der Samtgemeinde Schwarmstedt öffentlich ausgelegt. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wurde ebenfalls in das Internet eingestellt.

Als zusätzliches Informationsangebot gem. § 3 Abs. 2 PlanSiG konnten die Unterlagen in der Samtgemeindeverwaltung eingesehen bzw. in Papierform angefordert werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.11.2021 und 10.11.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 49 „Am Mönkeberg I“ mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am 26.04.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Genehmigung

Der Bebauungsplan Nr. 49 „Am Mönkeberg I“ mit örtlicher Bauvorschrift bedarf nach § 10 Abs. 2 des BauGB nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Schwarmstedt, den 26.04.2022

Der Gemeindedirektor

Siegel

gez. Gehrs

Inkrafttreten

Die Gemeinde Schwarmstedt hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 07.05.2022 in der Walroder Zeitung bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 49 „Am Mönkeberg I“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen worden ist.

Der Bebauungsplan Nr. 49 „Am Mönkeberg I“ mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 07.05.2022 rechtsverbindlich geworden.

Schwarmstedt, den 07.05.2022

Der Gemeindedirektor

Siegel

gez. Gehrs

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 49 „Am Mönkeberg I“ mit örtlicher Bauvorschrift sind

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
- nach § 214 Abs. 2a beachtliche Fehler und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Schwarmstedt, den _____

Der Gemeindedirektor

HINWEIS

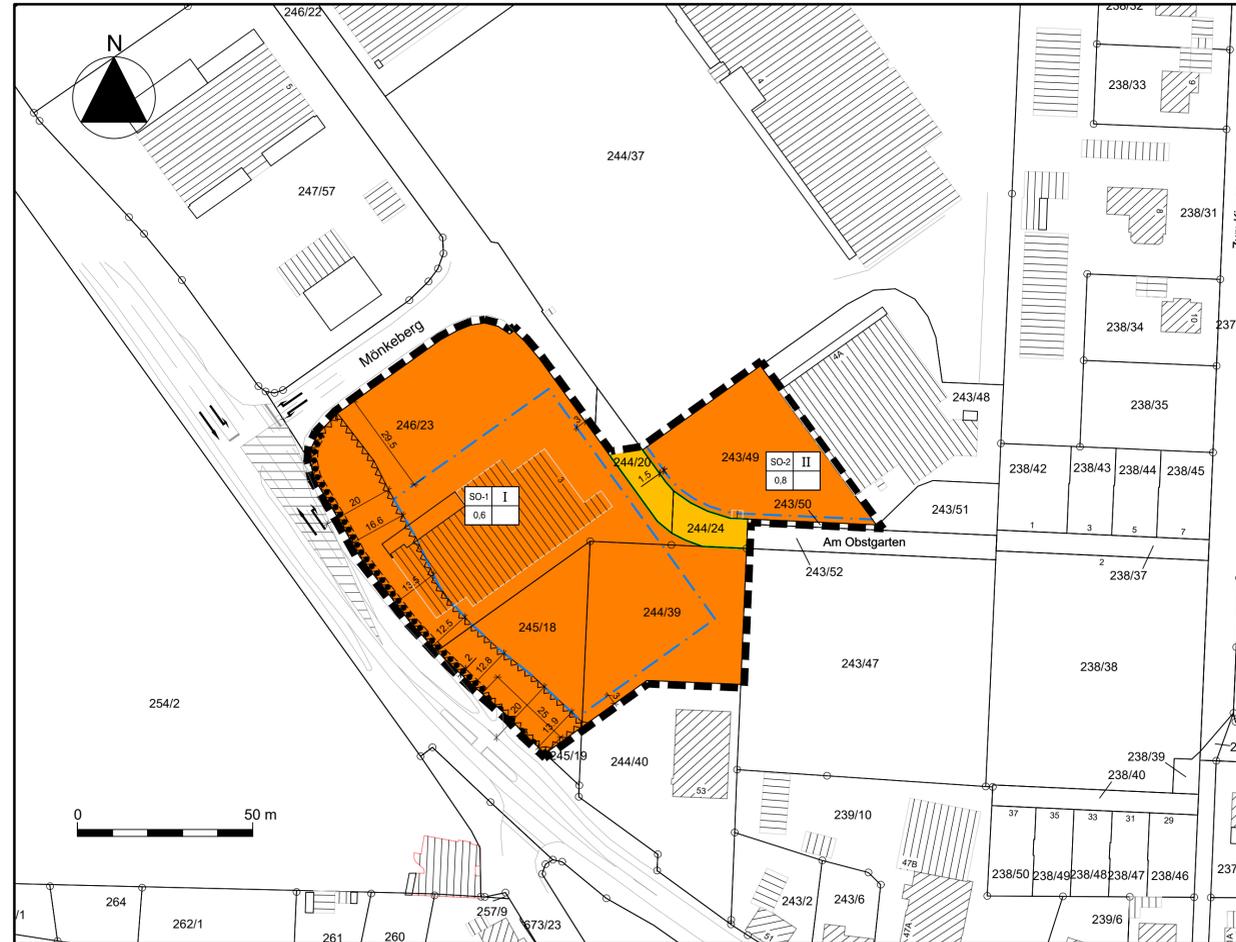
Durch diesen Bebauungsplan Nr. 49 „Am Mönkeberg I“ wird der in seinem räumlichen Geltungsbereich liegende Teil des Bebauungsplans Nr. 27 „Birkenkamp“ ersetzt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1

Sonstiges Sondergebiet 1 (SO-1)

- Das Sondergebiet-1 (SO-1) dient der Unterbringung von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel einschließlich der zugehörigen Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen.
- Im Sondergebiet-1 (SO-1) sind nur zulässig
 - großflächige Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels mit nicht mehr als 0,159 m² Verkaufsfläche (VK) je Quadratmeter Grundstücksfläche (das ergibt insgesamt rd. 1.370 m² VK). Ihre nicht naterversorgungsrelevanten Sortimente gem. der „Schwarmstedter Liste“ dürfen nicht mehr als 10 % ihrer Verkaufsfläche einnehmen.
 - gastronomische Nutzungen im Sinne von Bäckerei-Café oder Imbiss.
 - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze und ihre Zufahrten.



§ 2 Sonstiges Sondergebiet 2 (SO-2)

- Das Sondergebiet-2 (SO-2) dient der Unterbringung von nicht großflächigem Einzelhandel mit Bekleidung, Geschäfts- und Bürogebäuden sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke einschließlich der zugehörigen Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen.
- Im Sondergebiet-2 (SO-2) sind nur zulässig
 - nicht großflächige Betriebe des Einzelhandels mit Bekleidung mit nicht mehr als 0,31 m² Verkaufsfläche (VK) auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche (das ergibt rd. 500 m² VK),
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze und ihre Zufahrten.

§ 3 Anpflanzung und Erhaltungsbindung

- Innerhalb der als Sonstiges Sondergebiet (SO-1) festgesetzten Flächen ist je 8 angefangene Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum, Stammumfang mindestens 12/14 cm, zu pflanzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden. Die Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- Innerhalb der als Sonstiges Sondergebiet (SO-1) festgesetzten Flächen sind zusätzlich zu den Anpflanzungen nach Absatz 1 entlang der Straßen „Mönkeberg“ und „Am Obstgarten“ mindestens 14 standortgerechte Laubbäume, Stammumfang mindestens 12/14 cm, zu pflanzen. Vorhandene Bäume entlang der Straßen können auf die Anpflanzungen nach Satz 1 angerechnet werden. Die Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- Die Bäume und Sträucher innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten „Flächen mit Bindungen“ für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(Rechtsgrundlage: § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung NBauO)

§ 1

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Selbständige bauliche Anlagen (z. B. ein Werbeflyer) sind nur zulässig, wenn ihre Oberkante nicht mehr als 7 m über der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegt.

§ 2

Oberflächenentwässerung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser durch bauliche und technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das Gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 12 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

- Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften der §§ 1 und 2 dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.
- Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), auf Grund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739), und auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191), hat der Rat der Gemeinde Schwarmstedt diesen **Bebauungsplan Nr. 49 „Am Mönkeberg I“ mit örtlicher Bauvorschrift** bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift **als Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Schwarmstedt, den 26.04.2022

Siegel

gez. Gehrs

gez. Schiesgeries

Gemeindedirektor

Bürgermeisterin

RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) und
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- das GESETZ ZUR SICHERSTELLUNG ORDNUNGSGEMÄSSER PLANUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN WÄHREND DER COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I, S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

 Sonstiges Sondergebiet (SO-1 und SO-2)
Vgl. §§ 1, 2 und 3 der textlichen Festsetzungen!

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- - - - - Baugrenze

Verkehrsflächen

 öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!

Sonstige Planzeichen

 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung des **Bebauungsplans Nr. 49 „Am Mönkeberg I“ mit örtlicher Bauvorschrift** der Gemeinde Schwarmstedt mit der Urschrift wird beglaubigt.

Schwarmstedt, den _____

Der Gemeindedirektor

Samtgemeinde Schwarmstedt Gemeinde Schwarmstedt



Bebauungsplan Nr. 49 "Am Mönkeberg I"

mit örtlicher Bauvorschrift

Maßstab 1 : 1.000

Satzung - beglaubigte Abschrift



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet im Februar 2022

Susanne Vogel
Architektin
Bauleitplanung

Gretchenstraße 35
30161 Hannover
Tel.: 0511-394 61 68
E-Mail: vogel@planungsbuero-vogel.de
Internet: www.planungsbuero-vogel.de