Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

- MD — Dorfgebiete, s. textl. Festsetzungen Ziff. 1.1
- MDe — Dorfgebiete, eingeschränkt, s. textl. Festsetzungen Ziff. 1.2

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH 9,50m — Firsthöhe als Höchstmaß, s. textl. Festsetzungen Ziff. 2.2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o — Offene Bauweise
- Baulinie, ggf. zugl. Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- A — Anliegerstraße

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Flächen für die Abwasserverregnung

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- Leitung unterirdisch, erforderlichen Schutzstreifen beachten
  Öfleitung; NW-Niederschlagswasser-Kanalisation

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

- Ü — Überschwemmungsgebiet, s. textl. Festsetzungen Ziff. 4

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

- Bäume erhalten, s. textl. Festsetzungen Ziff. 3.3

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen, s. textl. Festsetzungen Ziff. 6

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans **Im Dorfe**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans **Im Dorfe II mit ÖBV**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans **Gewerbegebiet und Sondergebiet - Autohof**

Nachrichtliche Übernahme

- N — Naturschutzgebiet

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 1 Abs. 6 und § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1.1 In den Dorfgebieten (MD) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie folgt eingeschränkt:
Es sind nicht zulässig:
a) Vergnügungsstätten.

1.2 In den eingeschränkten Dorfgebieten (MDe) sind die zulässigen Nutzungen wie folgt eingeschränkt:
Es sind nicht zulässig:
a) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe,
b) Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.
Des Weiteren werden in den eingeschränkten Dorfgebieten (MDe) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wir folgt eingeschränkt:
Es sind nicht zulässig:
c) Vergnügungsstätten.

2 Maß der baulichen Nutzung
Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 6 BauGB,§ 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO))

2.1 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V. § 9 Abs.2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies- /Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.

Höhen baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. Abs. 3 BauGB)

2.2 Bezugspunkt für die Angabe der Firsthöhen ist die mittlere Höhenlage der bestehenden Verkehrsflächen, dem die Vorderseite des Hauptgebäudes zugewendet ist. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

3 Grünordnung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

3.1 Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist für jedes neu zu errichtende Hauptgebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf dem jeweiligen Grundstück:
a) ein mittel- bis großkroniger standortgerechter Laubbaum wie Eberesche, Vogelkirsche, Linde, Esche, Feldahorn, Hainbuche,
b) 100 m² Pflanzstreifen mit heimischen, standort - und landschaftsgerechtem Laubgehölz (1 Gehölz je 2 lfd. m²) zu pflanzen.

3.2 Sämtliche als zu pflanzend festgesetzte Gehölze im Plangebiet sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges adäquat zu ersetzen.

3.3 Die besonders schutzwürdigen Einzelbäume im Plangebiet sind zu erhalten, zu pflegen und im Falle ihres Abgangs durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Hierzu sind gem. DIN 18920 im Kronentraufbereich der Gehölze zukünftig folgende Handlungen zu unterlassen:
a) das Errichten von Bebauung,
b) das Befestigen mit wasserundurchlässigen Materialien,
c) die Anwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln unter der Kronentraufe einschließlich ihrer Schutzzone von 5 m,
d) das Lagern und Aufschütten von Salzen, Ölen, Säuren und Laugen.

4 Hochwasserschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB i.V.m. § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG))

4.1 Innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Oker bedarf die Errichtung sämtlicher baulicher Anlagen einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für das Bauen im Überschwemmungsgebiet.

5 Ver- und Entsorgung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

5.1 Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und geregelten Ableitung des Oberflächenwassers:
a) Das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Freiflächen der Grundstücke im Plangebiet zu versickern, auf denen es zur Errichtung neuer Anlagen kommt. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist das Oberflächenwasser zu sammeln, in einer Rückhalteanlage aufzunehmen und gedrosselt in dem Maß in die Kanalisation abzugeben, welcher der Abflussmenge des bisherigen Versiegelungsgrades des Grundstücks entspricht. Die funktionierende Bewirtschaftung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken ist durch entsprechende Fachuntersuchungen (Bodengutachten, hydraulische Berechnungen...) darzulegen.
b) Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser kann in privaten Retentionsanlagen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden, danach ist es dem Schmutzwassersammler zuzuführen.

6 Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) § 3, § 8, § 10 und § 13)

6.1 Im östlichen Teilbereich des Plangebietes (östlich der Okerstraße) ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes - NDSchG). Gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG bedürfen Erdarbeiten in diesem Gebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss.

6.2 In der Umgebung der Baudenkmale (Wirtschaftsgebäude und Stall in der Okerstraße) gelten folgende Einschränkungen durch das Denkmalschutzrecht, die zu beachten sind:
a) Nach §10 Abs. 1 Nr. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) bedarf es einer Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde, wenn in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichtet, geändert oder beseitigt werden.
b) In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen nach § 8 NDSchG Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind so zu gestalten und intratzt zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.
c) Um eine Beeinträchtigung der Denkmalschutzobjekte (Wirtschaftsgebäude und Stall in der Okerstraße) durch Neubauten innerhalb des Plangebietes zu vermeiden, sind diese mit roten bis rotbraunen nicht engobierten Ziegeln zu decken. Grundsätzlich sind Fassaden - Putzflächen in gedeckten Tönen, naturrote Klinkerfassaden oder Holzbekleidungen zulässig. Zulässig sind nur Gebäude mit lagerhafter Kubatur und einem stark geneigten Dach.

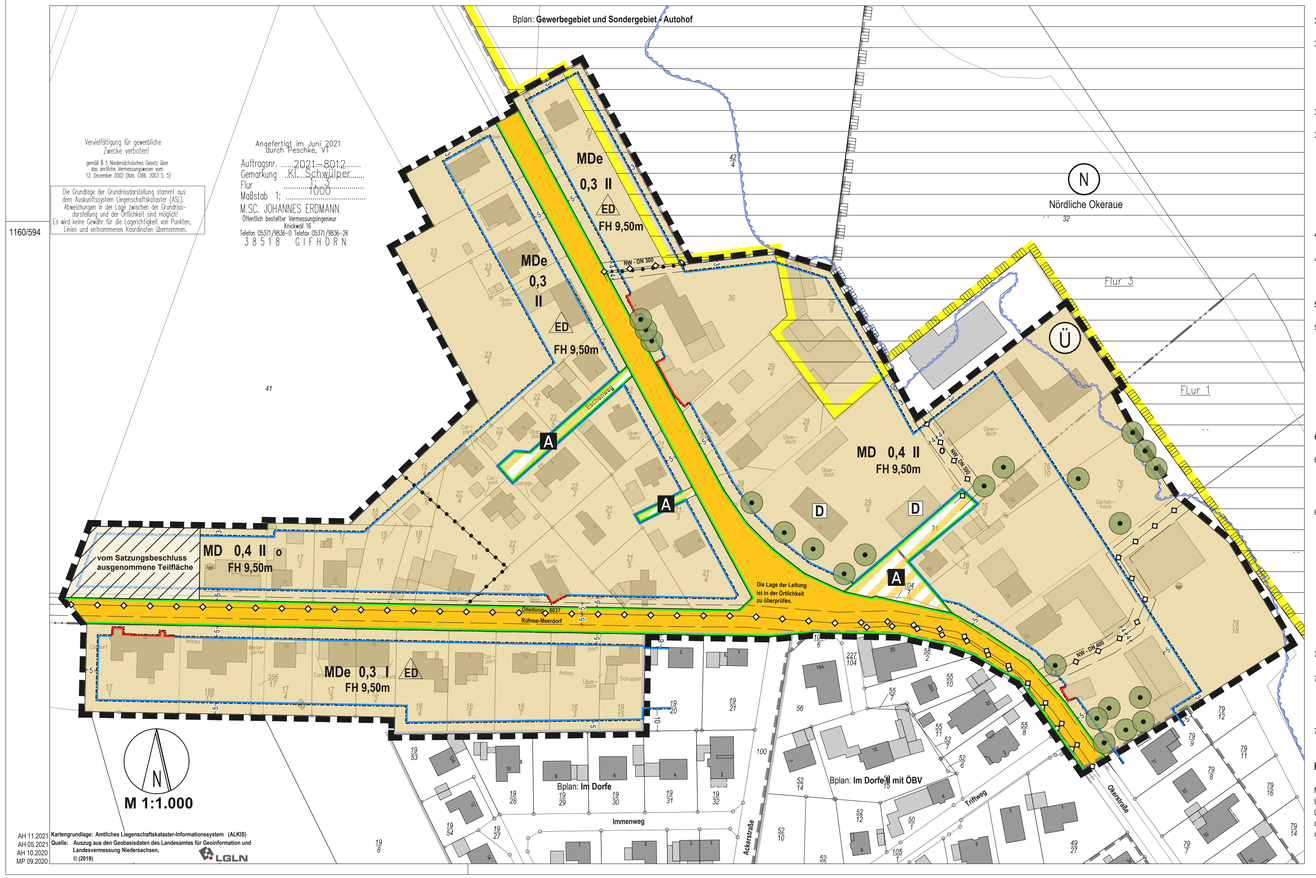
7 Schutz vor schädlichen Auswirkungen durch umweltgefährdende Stoffe
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

7.1 Der an das Überschwemmungsgebiet der Oker heranreichende nordöstlich Bereich des Plangebietes kann partiell von der Schwermetallproblematik der Oker betroffen sein. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass innerhalb des Plangebietes schädliche Bodenverunreinigungen, herrührend aus der Schwermetallbelastung der Harzflüsse, anzutreffen sind. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, sind bei Bodennutzungen oder Bodenveränderungen entsprechende Fachuntersuchungen des Bodens auf Belastungen anzustellen.

7.2 Eine Umlagerung von ggf. belasteten Bodenmaterialien ist ausgeschlossen. Es besteht die generelle Andienungspflicht von belasteten Bodenmaterialien bei der Nds. Gesellschaft zur Endablagerung von Sonderabfällen (NGS).

Hinweise

Mit dem Inkrafttreten des Hochwasserschutzgesetztes II wurden Festlegungen für Hochwasserrisikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten getroffen. Diese Risikogebiete ragen ebenfalls in das Plangebiet - und übersteigen im geringen Umfang die Abgrenzungen des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Für die Flächen im Risikogebiet besteht die Gefahr einer Überflutung nur mit niedriger Wahrscheinlichkeit, bei einem extremen Hochwasserereignis. Eine Betroffenheit für die in Rede stehenden Flächen kann im Extremfall nicht ausgeschlossen werden kann.



Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund des § 84 Abs. 1 und Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in der derzeit geltenden Fassung.

§ 1 Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für die Dorfgebiete (MD) und eingeschränkten Dorfgebiete (MDe) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ortskern Klein Schwülper". Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.
(2) Sachlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 NBauO in der jeweils geltenden Fassung mit der Ausnahme land- bzw. forstwirtschaftlicher Nutzgebäude und regelt die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken sowie die Gestaltung und Neigung der Dacheindeckungen und Einfriedungen.

§ 2 Dächer

(1) Für die Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 18° zulässig.
(2) Untergeordnete Baukörper der Hauptanlagen (bis zu maximal 20% der Grundfläche) sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.
(3) Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Abs. 1 sind Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinnung regenerativer Energie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen.
(4) Als Bedachungen für die Hauptgebäude sind bei einer Dachneigung ab 30° nur Tonziegel und Betondachsteine aus nichtglänzenden Materialien in den nachfolgend aufgeführten Farbtönen der RAL Farbkarte 840 HR und deren Zwischentöne zulässig:
RAL 2001 (Rotorange)
RAL 3000 (Feuerrot)
RAL 3016 (Korallenrot)
(5) Bei Dächern der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von mindestens 18° bis unter 30° sind auch andere Materialien zulässig. Sowohl in naturbelassener Ausführung (z.B. Zink oder Kupfer) als auch in den Farben gem. § 2 Abs. 4 dieser ÖBV.

§ 3 Anzahl der Stellplätze und Garagen

(1) In den Dorfgebieten (MD) und eingeschränkten Dorfgebieten (MDe) sind je Wohneinheit, zwei Stellplätze (oder Garagenplätze) auf dem Grundstück nachzuweisen.

§ 4 Anforderungen an die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen

(1) Einfriedungen an der Straßenseite der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Zulässig sind lebende Hecken oder lebende Hecke in Verbindung mit grünem Maschendrahtzaun sowie Einfriedungen aus Metall, Holz oder als Trockenmauer und Ziegelmauer.
(2) Massive Sockel (Ziegelmauerwerk, Beton) sind nur in einer Höhe von max. 0,35 m über Oberkante Straße zulässig. Pfeiler und Tore dürfen 1,00 m Höhe nicht überschreiten.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des § 2 bis § 4 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Schwülper diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Groß Schwülper, den 13.01.22

gez. Brigitte Brinkmann Siegel
(Bürgermeisterin)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat der Umlaufbeschluss am 20., 21., 22., 23. und 26.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 27.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Groß Schwülper, den 13.01.22

gez. Brigitte Brinkmann Siegel
(Bürgermeisterin)

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2021 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Wolfsburg
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juni 2021).
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. *)
*) *(Unzutreffendes bitte streichen)*

Gifhorn, den 27.12.2021

gez. J. Erdmann Siegel
(Amtl. Vermessungsstelle)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung GbR
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 23.12.2021
gez. Li
gez. H. Schwerdt
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.07.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift und den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründungen haben vom 02.09.2021 bis 04.10.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Groß Schwülper, den 13.01.22

gez. Brigitte Brinkmann Siegel
(Bürgermeisterin)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 16.12.2021 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Groß Schwülper, den 13.1.22

gez. Brigitte Brinkmann Siegel
(Bürgermeisterin)

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 31.01.22 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 4 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.
Der Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 31.01.22 in Kraft getreten.

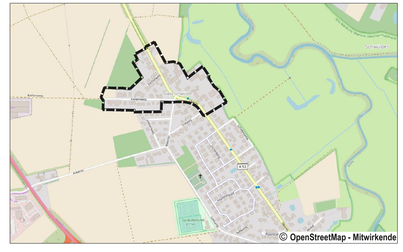
Groß Schwülper, den 02.02.22

gez. Brigitte Brinkmann Siegel
(Bürgermeisterin)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2, Abs. 2a und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Groß Schwülper, den .....

.....
(Bürgermeisterin)



Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass die Abschrift des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Groß Schwülper, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

Gemeinde Schwülper
Ortschaft Rothemühle

Ortskern Klein Schwülper
mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan der Innenentwicklung

In Kraft getretene Fassung

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig