

Urschrift

**GEMEINDE SCHWÜLPER  
ORTSTEIL ROTHEMÜHLE**

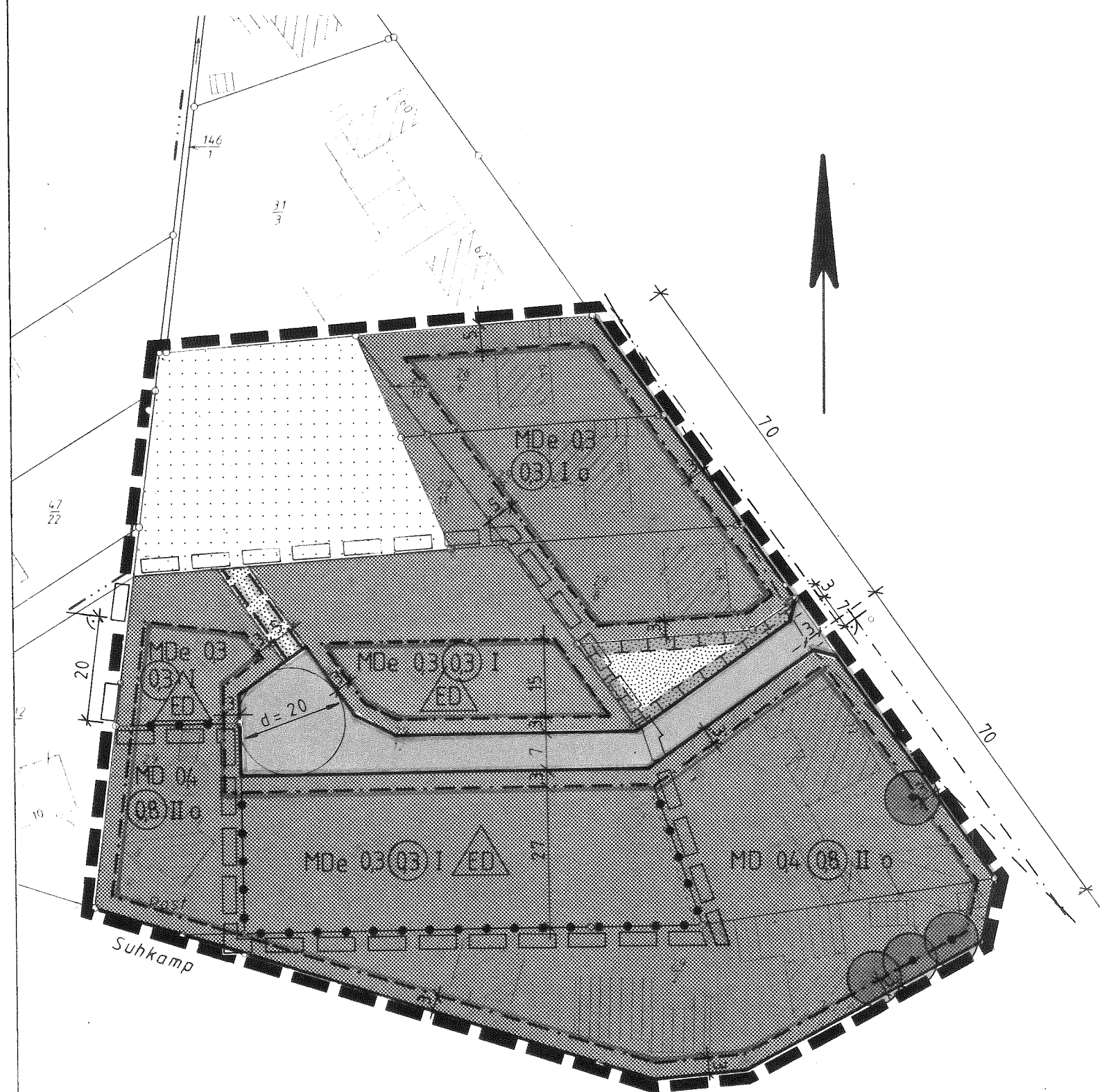
**BUSCHDAMM  
MIT ÖRTL. BAUVORSCHR. Ü. GESTALTUNG  
BEBAUUNGSPLAN**

AV

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt Bohlweg 1 38100 Braunschweig

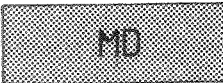



1/94  
7/94  
6/94




PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV 90)



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

-  DORFGEBIETE, s. textliche Festsetzung Ziff. 2
-  DORFGEBIETE, EINGESCHRÄNKT, s. textliche Festsetzung Ziff. 2




MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

-  GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Mindest- und Höchstgrenze

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- o OFFENE BAUWEISE
-  NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
-  BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

-  STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
-  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
-  SICHTDREIECK, s. textliche Festsetzung Ziff. 6

GRÜNFLÄCHEN

-  GRÜNFLÄCHE, ÖFFENTLICH

PLANUNTERLAGE 1 : 1 0 0 0

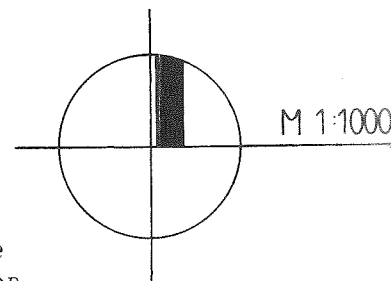
angefertigt vom Katasteramt Gifhorn

Stand vom : 01.12.92 Az.: A3 - 38 / 92

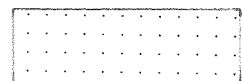
Kartengrundlage : Liegenschaftskarte

Gemarkung : Klein Schwülper Flur : 2

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985- Nds. GVBL. S. 187); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.



## FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD



FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

## PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, s. textliche Festsetzung Ziff. 7



ZU ERHALTENDER BAUM, s. textliche Festsetzung Ziff. 8

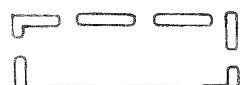
## SONSTIGE PLANZEICHEN



MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN, Begünstigte: Landwirtschaft



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 300 qm bei Reihenhäusern und mit 500 qm bei Doppelhaushälften festgesetzt. Die Mindestgröße für Einzelgrundstücke wird mit 600 qm festgesetzt.
2. Das Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO ist gemäß § 1 (4) BauNVO gegliedert; Nutzungen werden gemäß § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt: Im eingeschränkten Dorfgebiet (MDe) sind sonstige Gewerbebetriebe und Tankstellen nicht zulässig; Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sind nur ausnahmsweise zulässig.
3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in einer Breite von 3 m entlang der Straßenflächen untergeordnete Nebenanlagen, Garagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, wie folgt eingeschränkt:  
zulässig sind nur Einfriedungen, Pergolen, Teppichkopfstangen und Müllboxen.

4. Je 100 qm versiegelter Grundstücksfläche sind 1 baumartiges Gehölz wie Feldahorn, Eberesche, Hainbuche, Stieleiche, Linde, Vogelkirsche oder 2 Obstbäume als Hochstamm zupflanzen.  
Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
5. Höhenlage der baulichen Anlagen:  
Die Oberfläche des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß "OFF EG" darf bei ebenen Gelände nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen (Normalhöhe).  
Bezugspunkt ist die Höhenlage des in der Straßenbegrenzungslinie liegenden Punktes, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite führt.  
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.  
Eine von der vorstehenden Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Höhenlage der Entwässerungsanlagen dies erfordern.
6. Im Bereich von Sichtdreiecken sind zulässig:
  - a) Stellplätze und Garagen
  - b) Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO, Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkrone: Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.
7. Auf der Grünfläche sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchzuführen:
  - a) Es ist eine extensiv gepflegte Wiese (1-2 Mahlen pro Jahr) zu entwickeln.
  - b) Eine Streuobstwiese aus heimischen Obstgehölzen ist anzulegen. Je 100 qm Pflanzfläche ist ein Hochstamm (Stammumfang mind. 16 cm in 1 m Höhe) zu pflanzen.
8. Gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zu erhaltender Baum. Der Baum ist zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen. Im Falle der Zuwiderhandlung kommen die Regeln des § 213 (1) Nr. 3 und (2) BauGB zum Tragen.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

Aufgrund der §§ 56 sowie 97 und 98 der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung.

### § 1 - GELTUNGSBEREICH

#### (1) Räumlicher Geltungsbereich

Diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG gilt für einen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "BUSCHDAMM", Ortsteil Rothemühle, Gemeinde Schwülper.

#### (2) Sachlicher Geltungsbereich

Diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG regelt

- die Gestaltung der Dächer
- die Gestaltung der Außenwände
- die Gestaltung der Gebäudehöhen von baulichen Anlagen
- die Gestaltung der Einfriedungen.

### § 2 - ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHFORMEN

- (1) Für die Hauptgebäude sind nur Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 38° und 48° zulässig.  
Die Krüppelwalmdächer dürfen an der Giebelseite höchstens um die halbe Höhe des Giebeldreiecks abgewalmt werden. Die Neigung des Krüppelwalms darf bis 60° betragen.
- (2) Für Nebengebäude sind nur Sattel- oder Krüppelwalmdächer in der Neigung des Hauptgebäudedaches zulässig.  
Die Krüppelwalmdächer dürfen an der Giebelseite höchstens um die halbe Höhe des Giebeldreiecks abgewalmt werden. Die Neigung des Krüppelwalms darf bis 60° betragen.
- (3) Für Garagen sind außerdem zulässig:  
Flachdächer mit umlaufender Blende und einer Dachneigung von max. 3°.

### § 3 - ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHDECKUNG

- (1) Für die Deckung der Dächer nach § 2 (1) und § 2 (2) sind nur nichtglänzende Dachsteine aus Ton oder Beton zulässig.
- (2) Die Dachdeckungen nach § 3 (1) sind nur in den Farbreihen ORANGE und ROT der RAL Farbkarte 840 HR zulässig:  
RAL 2001, 3000, 3016 und Mischungen der genannten Farbtöne.

### § 4 - ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER AUSSENWÄNDE

- (1) Die Außenwandflächen sind in Ziegelsichtmauerwerk auszuführen.
- (2) Es ist nur Material in der Farbreihe ROT der RAL Farbkarte 840 HR zulässig:  
RAL 3000, 3002, 3011, 3013, 3016 und Mischungen der genannten Farbtöne.
- (3) Für Giebeldreiecke sind auch Verkleidungen zulässig.  
Sie sind wie folgt auszuführen:
  - a) Behang mit Dachsteinen im Material und in der Farbe der Dachdeckung oder
  - b) Holzschalung, Anstrich in den Farbreihen GRAU, BRAUN und BLAU der RAL Farbkarte 840 HR:  
RAL 7015, 7016, 7021, 7024, 7026  
RAL 8003, 8004, 8007, 8011, 8012, 8015, 5009, 5014 und Mischungen der genannten Farbtöne oder Schutzanstriche.
  - c) Außenwandflächen der Nebenanlagen sind, sofern sie nicht in demselben Material wie die Hauptgebäude ausgeführt werden, diesen in der Farbe soweit als objektiv möglich anzupassen.

### § 5 - ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER GEBÄUDEHÖHEN VON BAULICHEN ANLAGEN

Der Traufpunkt darf, gemessen von der mittleren Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes (Straßenachse), 4,50 m nicht überschreiten.

Traufpunkt im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt zwischen der Außenseite der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut.

### § 6 - ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG, ART UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen an der Straßenseite der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m als Hecken oder 0,80 m als senkrechtstehende Holzlattenzäune zulässig.

Massive Sockel (Ziegelmauerwerk, Beton) sind nur in einer Höhe von max. 35 cm über Oberkante Straße zulässig.

Pfeiler und Tor dürfen 0,80 m Höhe nicht überschreiten.

### § 7 - ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer als Bauherr/in, Entwurfsverfasser/in oder Unternehmer/in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 1-6 dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entspricht.

Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 (3) und (5) NBauO mit einer Geldbuße bis 10.000,00 DM geahndet werden.