

angefertigt vom Katasteramt Gifhorn

datiert vom: 21.12.93

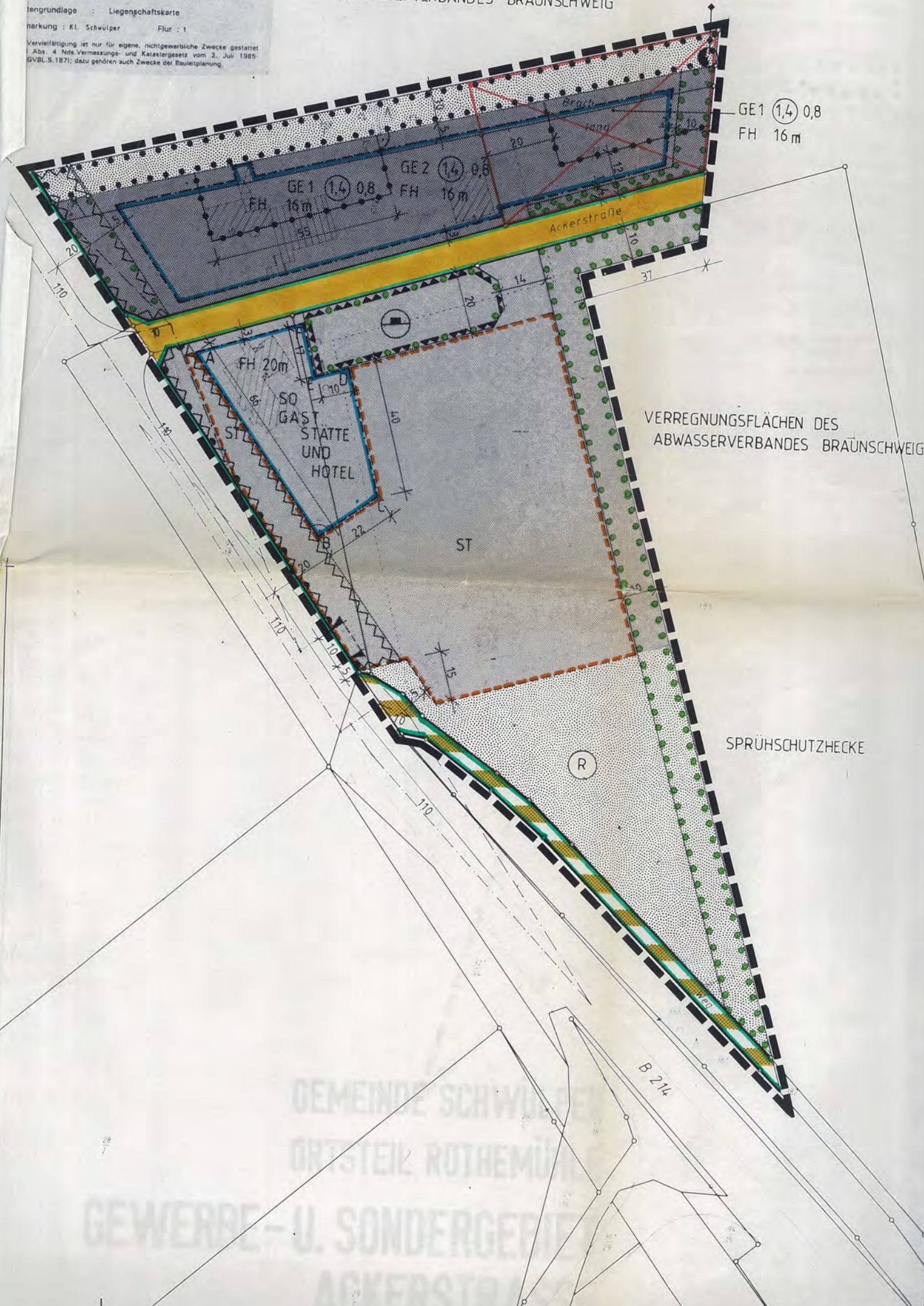
Az.: A3 - 17 / 93

Grundlage: Liegenschaftskarte

Ortsanerkennung: Kl. Schwülper Flur: 1

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

# VERREGNUNGSFLÄCHEN DES ABWASSERVERBANDES BRAUNSCHWEIG



GE 1 (1,4) 0,8  
FH 16m

VERREGNUNGSFLÄCHEN DES  
ABWASSERVERBANDES BRAUNSCHWEIG

SPRÜHSCHUTZHECKE

GEMEINDE SCHWÜLPER

ORTSTEIL ROTHENMÜNDE

GEWERBE- U. SONDERGEBIET

ACKERSTRAßE

B 214

# PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV 90)

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG



**GE** GEWERBEGEBIETE 1 - 2, s. textliche Festsetzung Ziff. 1; 12



**SO** SONSTIGE SONDERGEBIETE  
GASTSTÄTTE UND HOTEL, s. textliche Festsetzung Ziff. 2; 12

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



**1,4** GESCHOSSFLÄCHENZAHL

0,8

GRUNDFLÄCHE

## HÖHE BAULICHER ANLAGEN

FH

**FH** FIRSHÖHE BZW. MAXIMALE HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ALS HÖCHSTGRENZE, s. textliche Festsetzung Ziff. 3

## BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



**BAUGRENZE**

## VERKEHRSFLÄCHEN



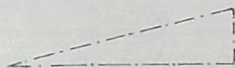
**STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN**



**STRASSENBEGRENZUNGSLINIE**



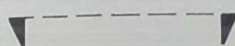
**VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG** Landwirtschaftl. Verkehr



**SICHTDREICK**, s. textliche Festsetzung Ziff. 4; 5



**BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT**  
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB), s. textliche Festsetzung Ziff. 7



**EINFAHRTBEREICH**, s. textliche Festsetzung Ziff. 11

## VERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG Landwirtschaftl. Verkehr

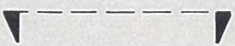


SICHTDREICK, s. textliche Festsetzung Ziff. 4; 5



BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB), s. textliche Festsetzung Ziff. 7



EINFAHRTBEREICH, s. textliche Festsetzung Ziff. 11

## FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN



ELEKTRIZITÄT, TRAF0

## HAUPTVERSORGENS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN



20 kV STROMLEITUNG, oberirdisch, s. textliche Festsetzung Ziff. 6

## GRÜNFLÄCHEN



GRÜNFLÄCHEN, PRIVAT

## FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES



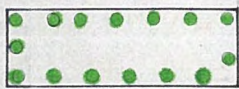
REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN, s. textliche Festsetzung Ziff. 9

## FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN



FLÄCHE FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, s. textliche Festsetzung Ziff. 10

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



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, hier: Sprühschutzhecke, s. textliche Festsetzung Ziff. 5



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, hier: Sprühschutzhecke, s. textliche Festsetzung Ziff. 6

## SONSTIGE PLANZEICHEN



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, s. textliche Festsetzung Ziff. 5 und 8



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND, s. textliche Festsetzung Ziff. 7



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. DAS GEWERBEGEBIET GE IST GEM. § 1 (4) BauNVO IN GE 1 UND GE 2 GEGLIEDERT:  
IM GEWERBEGEBIET GE 2 SIND DIE IN GEWERBEGEBIETEN NUR AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGEN WOHNNUTZUNGEN NICHT ZULÄSSIG.
2. a) IM SONSTIGEN SONDERGEBIET "GASTSTÄTTE UND HOTEL" GEM. § 11 BauGB SIND FOLGENDE NUTZUNGEN MIT EINER MAXIMALEN GRUNDFLÄCHE VON 1700 qm INNERHALB DER FLÄCHE A - F ALLGEMEIN ZULÄSSIG:
  - RASTHOF MIT ÜBERNACHTUNGS- UND RESTAURANTIONSBEREITUNG SOWIE FREIZEITANLAGE, Z. B. BAD, SAUNA, MASSAGE USW.
  - PERSONALWOHNUNGEN
  - KIOSK- UND IMBISSEINRICHTUNGEN

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. DAS GEWERBEGEBIET GE IST GEM. § 1 (4) BauNVO IN GE 1 UND GE 2 GELIEDERT:  
IM GEWERBEGEBIET GE 2 SIND DIE IN GEWERBEGEBIETEN NUR AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGEN WOHNNUTZUNGEN NICHT ZULÄSSIG.
  
2. a) IM SONSTIGEN SONDERGEBIET "GASTSTÄTTE UND HOTEL" GEM. § 11 BauGB SIND FOLGENDE NUTZUNGEN MIT EINER MAXIMALEN GRUNDFLÄCHE VON 1700 qm INNERHALB DER FLÄCHE A - F ALLGEMEIN ZULÄSSIG:
  - RASTHOF MIT ÜBERNACHTUNGS- UND RESTAURATIONSBETRIEB SOWIE FREIZEITANLAGE, Z. B. BAD, SAUNA, MASSAGE USW.
  - PERSONALWOHNUNGEN
  - KIOSK- UND IMBISSEINRICHTUNGEN
  - STELLPLÄTZE UND GARAGEN GEM. § 12 BauNVO
  - LKW- UND BUSSTELLPLÄTZE
  - NEBENANLAGEN GEM. § 14 BauNVO.
  
- b) DAS SONDERGEBIET (SO) WIRD DAHINGEHEND EINGESCHRÄNKT, DASS FENSTER SCHUTZBEDÜRFTIGER RÄUME ("ÜBERNACHTUNGSRÄUME IN BEHERBERGUNGSGASTSTÄTTEN" USW.) NICHT IN DER DER ACKERSTRASSE ZUGEWANDTEN GEBÄUDESEITE ANGEORDNET WERDEN DÜRFEN ODER EINEN MINDESTABSTAND VON 30 m ZUM SÜDRAND DES GE - GEBIETES EINHALTEN MÜSSEN.
  
3. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN:  
DIE FIRSHÖHE BZW. MAXIMALE HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN DARF BEI EBENEM GELÄNDE NICHT HÖHER ALS 16,00 m BZW. 20,00 m ÜBER DEM BEZUGSPUNKT LIEGEN.  
BEZUGSPUNKT IST DIE HÖHENLAGE DES IN DER ÖSTLICHEN STRASSENBERGRENZUNGSLINIE DER BUNDESSTRASSE B 214 LIEGENDEN PUNKTES, VON DEM AUS EIN RECHTER WINKEL ZUR MITTE DER STRASSESEITIGEN GEBÄUDESEITE FÜHRT.  
STEIGT ODER FÄLLT DAS GELÄNDE VOM BEZUGSPUNKT ZUR MITTE DER STRASSESEITIGEN GEBÄUDESEITE, SO IST DIE NORMALHÖHE UM DAS MASS DER NATÜRLICHEN STEIGUNG ODER DES GEFÄLLES ZU VERÄNDERN.  
AUSGENOMMEN VON DEN HÖHENBESCHRÄNKUNGEN SIND TECHNISCHE BAUTEILE UND ANLAGEN.
  
4. IM BEREICH VON SICHTDREIECKEN SIND UNZULÄSSIG:
  - 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.



5. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 25 a + b BauGB.
- INNERHALB DER FLÄCHEN MIT DER FESTSETZUNG "ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN" IST EINE SPRÜHSCHUTZHECKE ZUM SCHUTZ GEGEN DIE ABWASSERVERREGNUNG ANZUPFLANZEN.
  - AUF STELLPLATZANLAGEN FÜR PKW IST FÜR JE 6 STELLPLÄTZE EIN STANDORTGERECHTER GROSSKRONIGER LAUBBAUM ZU PFLANZEN UND ZU UNTERHALTEN SOWIE IM FALLE DES ABGANGS ZU ERSETZEN. SIEHE AUCH UNTER ZIFF. 8.
  - ORDNUNGSWIDRIGKEITEN KÖNNEN GEM. § 213 (1) NR. 3 UND (2) BauGB MIT EINER GELDBUSSE BIS ZU 20.000,00 DM GEAHNDET WERDEN.
6. ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 25 b BauGB.  
DIE VORHANDENE SPRÜHSCHUTZHECKE IST ZU UNTERHALTEN UND IM FALLE IHRES ABGANGES DURCH EINE GLEICHARTIGE BEPFLANZUNG ZU ERSETZEN.  
IM BEREICH VON FREILEITUNGEN SIND AUS SICHERHEITSTECHNISCHEN GRÜNDEN BEWUCHSEINSCHRÄNKUNGEN ENTSPRECHEND DEN VDE - BESTIMMUNGEN EINZUHALTEN.
- ~~7. GEMÄSS § 9 Nr. 10 BauGB WIRD NACH DEN VORGABEN DES BUNDESFERNSTRASSEGESETZES EINE BAUVERBOTSZONE VON 20 m VOM ÄUSSEREN, DEM BAUGRUNDSTÜCK ZUGEKEHRTEN RAND DER BEFESTIGTEN FAHRBAHN FESTGESETZT. IN DIESEM BEREICH DÜRFEN HOCHBAUTEN UND NEBENANLAGEN, AUCH SOLCHE, DIE NACH DER NBauO GENEHMIGUNGSFREI SIND, NICHT ERRICHTET WERDEN.  
IN DIESEM BEREICH GILT GLEICHZEITIG EIN ZU- UND ABFAHRTSVERBOT.~~
8. IM BEREICH VON STELLPLÄTZEN GILT FÜR LKW GEM. § 9 (1) NR. 25 a + b BauGB FOLGENDES:
- ZU PFLANZEN SIND JE 6 STELLPLÄTZE 1 EINZELBAUM (12 - 16 cm UMFANG) WIE:  
EICHE, WINTERLINDE, ROTBUCHEN, ROSSKASTANIE.
  - DIE BÄUME SIND IM BEREICH DER STELLPLÄTZE ZU PFLANZEN UND IM FALLE IHRES ABGANGES DURCH NEUE ZU ERSETZEN.
9. IN DER GRÜNFLÄCHE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG "REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN" IST EIN REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN GEM. HYDRAULISCHER BERECHNUNG ZULÄSSIG.
10. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN (§ 5 (2) NR. 8 UND (4) § 9 (1) NR. 17 UND (6) BauGB). INNERHALB DER FLÄCHEN MIT DER FESTSETZUNG FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN IST DIE ERRICHTUNG EINES ERDWALLS BIS MAXIMAL 3,5 m HÖHE ZULÄSSIG.  
DIESER IST GEM. TEXTLICHER FESTSETZUNG ZIFF. 5 ZU BEPFLANZEN. AUSNAHMSWEISE DARF DIE BEPFLANZUNG NACH ZIFF. 5 b) ENTFALLEN.

11. EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN ( § 9 (1) NR. 4, 11 UND (6) BauGB). IM GEKENNTZEICHNETEN EINFahrTSBEREICH IST DIE EINFahrt IN DAS "SONDERGEBIET GASTSTÄTTE UND HOZEL" ZULÄSSIG, DIE AUSFAHRT IST NICHT ZULÄSSIG.
12. IM GEWERBE GEBIET GE 1 SIND DIE GEM. § 8 (3) NR. 1 BauNVO AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGEN WOHNUNGEN ODER VERGLEICHBAR SCHUTZ BEDÜRFTIGE NUTZUNGEN SOWIE DIE IM SONDERGEBIET GASTSTÄTTE UND HOTEL SCHUTZBEDÜRFTIGEN RÄUME, WIE ÜBERNACHTUNGSRÄUME IN BEHERBERGUNGSGASTSTÄTTEN ODER VERGLEICHBARE SCHUTZBEDÜRFTIGE NUTZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 24 BauGB NUR ZULÄSSIG, WENN FÜR DIE NOTWENDIGEN FENSTER VON AUFENTHALTSRÄUMEN GEGENÜBER DER ACKERSTRASSE, DER B 214, DEM BENACHBARTEN GEWERBE- BZW. SONDERGEBIET UND DER STELLPLATZANLAGE EINE ABSCHIRMUNG GEGEN LÄRM DURCH HOCHBAUTEN GEGEBEN IST.

IST DIES NICHT DER FALL, SO KANN AUSNAHMSWEISE ANSTELLE EINER ABSCHIRMUNG SCHALLSCHUTZ DURCH PASSIVE SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN VORGEGEHEN WERDEN. DIE BEMESSUNG DES PASSIVEN SCHALLSCHUTZES MUSS AUF DER GRUNDLAGE DER DIN 4109, SCHALLSCHUTZ IM HOCHBAU, IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG ERFOLGEN.

Nachrichtlicher Hinweis

GEMÄSS § 9 Nr. 10 BauGB WIRD NACH DEN VORGABEN DES BUNDESFERNSTRASSENGESETZES EINE BAUVERBOTSZONE VON 20 m VOM ÄUSSEREN, DEM BAUGRUNDSTÜCK ZUGEKEHRTEN RAND DER BEFESTIGTEN FAHRBAHN FESTGESETZT. IN DIESEM BEREICH DÜRFEN HOCHBAUTEN UND NEBENANLAGEN, AUCH SOLCHE, DIE NACH DER NBauO GENEHMIGUNGSFREI SIND, NICHT ERRICHTET WERDEN.

IN DIESEM BEREICH GILT GLEICHZEITIG EIN ZU- UND ABFAHRTSVERBOT.



# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

Aufgrund des § 56 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 06. Juni 1986 (Nds. GVBl. S. 157).

## § 1 GELTUNGSBEREICH

### 1) Räumlicher Geltungsbereich

Diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "GEWERBE- UND SONDERGEBIET ACKERSTRASSE", der Gemeinde Schwülper.

### 2) Sachlicher Geltungsbereich

Diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG regelt die Gestaltung der Einfriedungen.

## § 2 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen an der Straßenseite sind bis zu einer Höhe von 3,50 m zulässig. Sie sind in Feldern von maximal 4 m Breite vertikal zu gliedern.

## § 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr(-in), Unternehmer(-in) oder Entwurfsverfasser(-in) vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen des § 2 dieser ÖBV entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 3 und 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 10 000,00 DM geahndet werden.

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde ... 38179 Schwülper ... diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

38179 Schwülper

den 25. Okt. 1994

*W. D. ...*  
1. Stellv. Bürgermeister)



*[Handwritten signature]*

(Stadt-/Gemeindedirektor)