

M 1:1000

PLANUNTERLAGE 1:1000
angefertigt vom Katasteramt Gifhorn

Stand vom : 01.12.92

Az.: A3 - 37 / 92

Kartengrundlage : Liegenschaftskarte
Gemarkung : Klein Schwülper

Flur : 1

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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV 90)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



ALLGEMEINE WOHNGEBIETE



DORFGEBIETE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3

GESCHOSSFLÄCHENZAHL

0,3

GRUNDFLÄCHENZAHL

I

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstgrenze

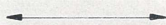
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

0

OFFENE BAUWEISE



BAUGRENZE



STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, Hauptgebäude-
richtung

VERKEHRSFLÄCHEN



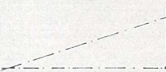
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

P

ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE



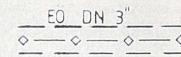
SICHTDREIECK, s. textliche Festsetzung Ziff. 2

FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENT-
SORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGE-
RUNGEN



ELEKTRIZITÄT, TRAFU

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN



ERDÖLLEITUNG, UNTERIRDISCH, MIT BEIDSEITIGEM
SCHUTZSTREIFEN

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 BE-
PFLANZUNGEN, s. textliche Festsetzung Ziff. 3

SONSTIGE PLANZEICHEN



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



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DES BEBAUUNGSPLANS



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER STELLUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- AUF DEN NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND UNTERGE-
ORDNETE NEBENANLAGEN 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, TEPPICHKLOPFSTAN-
GEN, MÜLLBOXEN, STÄLLE FÜR KLEINTIERHALTUNG.
- IM BEREICH VON SICHTDREIECKEN SIND UNZULÄSSIG:
 - STELLPLÄTZE UND GARAGEN
 - 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 KRONEN-
ANSATZ NICHT UNTER 2,50 m.
- ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLAN-
ZUNGEN GEM. § 9 (1) ZIFF. 25 a BauGB.
INNERHALB DER FLÄCHEN MIT DER FESTSETZUNG "ANPFLANZEN VON
BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN" GILT FOLGEN-
DES:

- a) JE 1 qm BEPFLANZUNGSFLÄCHE IST EIN STRAUCHARTIGES GEHÖLZ WIE FELDAHORN, HAINBUCH, SCHLEHE, HARTRIEGEL, HASEL, ZU PFLANZEN.
DIE GEHÖLZE SIND ARTENWEISE IN GRUPPEN VON MIND. 3 STÜCK JE ART ZU PFLANZEN. FÜR DIE GESAMTBEPFLANZUNGSFLÄCHE SIND MIND. 3 VERSCHIEDENE ARTEN ZU PFLANZEN.
- b) JE 20 qm BEPFLANZUNGSFLÄCHE IST EIN BAUMARTIGES GEHÖLZ WIE EBERESCHE, BIRKE, VOGELKIRSCH, LINDE, ESCH, ERLE ZU PFLANZEN.
- c) DIE GEHÖLZE SIND ZU UNTERHALTEN UND IM FALLE IHRES ABGANGES DURCH NEUE ZU ERSETZEN.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

§ 1 - GELTUNGSBEREICH

Diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "1. ÄNDERUNG IM DORFE II", Gemeinde Schwülper, OT Rothemühle.

(2) Sachlicher Geltungsbereich

Diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG regelt

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

§ 2 - GEBÄUDEHÖHEN

Die Höhe der Gebäude - gemessen vom stehenden Gelände zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut - darf folgende Maße nicht überschreiten:

bei 1-geschossigen Garagen mit	2,50 m Höhe
bei 1-geschossigen Wohnbauten mit	3,25 m Höhe

Abweichend hiervon können als Ausnahme zugelassen werden, wenn im Rahmen des Genehmigungsverfahrens festgestellt wird, daß das natürliche Gelände vor Baubeginn mehr als 0,50 m von der bebauungsplanmäßigen Straßenhöhe abweicht.

§ 3 - HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe - bezogen auf den Hauseingang - darf nicht mehr als 0,5 m über der zugehörigen bebauungsplanmäßigen Straßenhöhe liegen. Die in § 1 festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind zu beachten.

§ 4 - DACHGESTALTUNG

- a) Die Dächer der Wohnbauten sind als Walm- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° auszuführen.
- b) Die Dächer von Nebengebäuden (Garagen) sind als Flachdächer mit einer Neigung von höchstens 5° auszuführen.

§ 5 - DACHAUFBAUTEN

Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m von den Giebelgesimsen einhalten. Ihre Höhe darf 1,20 m (gemessen jeweils von Oberkante Sparren) nicht überschreiten. Die Länge der Dachaufbauten soll in der Regel 4,5 m nicht überschreiten.

§ 6 - EINFRIEDIGUNGEN

Die Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie und in den Vorgärten sind als naturbelassene Holzzäune in Form von Scherenzäunen oder Zäunen aus senkrechten oder waagerechten Hölzern auszuführen. Die Hölzer können mit lasiertem Holzschutzmittel behandelt werden. Anstelle dieser Holzeinfriedigungen können dichtwachsende winterharte Hecken mit innenliegendem Spanndraht vorgesehen werden. Als Sicherung gegen den Gehweg sind Sockel in einer Höhe von 10 cm in Form von Beton oder Klinker anzulegen. Die Höhe der Einfriedigungen darf 0,80 m nicht überschreiten.

§ 7 - ORDNUNGSWIDRIGKEIT

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 6 dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis 10.000,00 DM geahndet werden.

Aufgrund d.
der Nieder-
ungsplan be-
obenstehende

38179 Schwülper 15.

[Handwritten Signature]
n. St. (Bau-gemeins.)

Vf
Der ~~Ent~~ der
seiner Sitz
Aufstellung
schlossen.

Der Auf
gemals 2
28.04.93
macht.

38179 Schwülper



Die Planunt
Inhalt des
und weist d
samen baulic
ßen, Wege
nach Stand
Sie ist nin
lung der Gr
Anlagen geun
Die übertrag
denden Gren.
einwandf



Der Entwurf
wurde ausgea



Dr.: I
Buro
Böhlv
330

Braunschweig

i.A