



Angefertigt im Juli 1997  
 Auftragsnr. 978015  
 Gemarkung Klein Schwülper  
 Flur 2  
 Maßstab 1: 1000  
 DIPL.-ING. JÜRGEN ERDMANN  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 Knickwall 16  
 Telefon 05371/56778 Telefax 05371/56930  
 3 8 5 1 8 G I F H O R N

Hauptwasserltg.

N

Naturschutzgebiet  
 „Nördliche Okerau“

Flur 1

Ü

MD II  
 GRZ 0,3  
 ED

Flur 2

An der Aue

Oker

Teich

privat

Teich

Im Winkel

„A“

Suhkamp

Mühlenweg

6/6

6/1

6/2

29/23

29/2

124

26/1

26/2

123/8

133/3

23/10

133/4

276/14

13/3

13/6

128

18/4

17/7

15/5

15/6

15/7

145/3

88/5

309/127

421/13

15/4

15/6

15/7

10/5

23/1

0

25

0

10

20

40

25

10

20

40

25

10

20

40

25

10

20

40

r=11

ghem. Schießstand

Gastank

Gastank

NSG

NSG

# Textliche Festsetzungen

1. Im Dorfgebiet (MD) werden die gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4, 6, 8 und 9 BauNVO zulässigen  
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse (Nr. 4);  
- sonstige Gewerbebetriebe (Nr. 6);  
- Gartenbaubetriebe (Nr. 8);  
- Tankstellen (Nr. 9)  
ausgeschlossen.  
Die gem. § 5 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Im eingeschränkten Dorfgebiet (MDe) werden die gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1, 2, 4, 6, 8 und 9 zulässigen  
- Wirtschaftsstellen, land- und forstwirtschaftliche Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude (Nr. 1);  
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen (Nr. 2);  
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse (Nr. 4);  
- sonstige Gewerbebetriebe (Nr. 6);  
- Gartenbaubetriebe (Nr. 8);  
- Tankstellen (Nr. 9)  
ausgeschlossen.  
Die gem. § 5 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. Die nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % durch die hier genannten baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Davon ausgenommen sind nur landwirtschaftliche Nebengebäude und Einrichtungen, die der landwirtschaftlichen Nutzung dienen sowie gewerbliche Nebenanlagen.
4. Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen Stellplätze (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze - Carports) sowie Garagen sind nur in der überbaubaren Flächen zulässig.
5. Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften auch in den nichtüberbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.  
Davon ausgenommen sind nur Grundstückseinfriedungen sowie landwirtschaftliche Nebengebäude und Einrichtungen, die der landwirtschaftlichen Nutzung dienen sowie gewerbliche Nebenanlagen.
6. Im gesamten Plangebiet ist für neu zu bildende Grundstücke ein Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.
7. Die Mindestbauplatzgröße beträgt:  
a) bei Einzelhäusern 800 m<sup>2</sup> ;  
b) bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 500 m<sup>2</sup>.
8. a) Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (OKFF EG) der Gebäude darf nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen.  
b) Die zulässige Traufhöhe (TH) der Gebäude ist bei eingeschossiger Bauweise auf maximal 4,50 m über dem Bezugspunkt und bei zweigeschossiger Bauweise auf 6,50 m festgesetzt.  
Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes.
9. Innerhalb der Fläche mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wie folgt vorzunehmen:  
a) Zu pflanzen sind nur standortgerechte Bäume und Sträucher.  
(siehe hierzu die der Begründung als Anlage beigefügte Gehölzauswahlliste).  
b) Bei Sträuchern ist je 2 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein Gehölz zu pflanzen;  
Es sind mind. 3 verschiedene Gehölzarten in Gruppen von mind. 3 Stück anzupflanzen.  
c) Für die Bäume sind je 200 m<sup>2</sup> Pflanzfläche 1 Baum mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche) anzupflanzen  
d) Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 200 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche (überbaute Fläche für die Hauptgebäude und Nebeneinrichtungen sowie Grundstückbefestigungen) 1 Laubbaum, wie unter a. und c. festgelegt, anzupflanzen. Wahlweise können je Laubbaum 3 Obstbäume angepflanzt werden.  
e) Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
10. Die Fläche „A“ mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist als „Mähweide“ anzulegen.

# Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

## § 1 Geltungsbereich

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „im Winkel“. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

### 1.2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer (Dachneigung und Farbton der Dacheindeckung) sowie Einfriedungen.

## § 2 Dächer

1. Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 28° bis 48° zulässig. Der Krüppelwalm darf mit einer Neigung von maximal 60° hergestellt werden
2. Für freistehende Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen ist auch das Flachdach zulässig.
3. Für alle geeigneten Dachflächen sind nur nicht glänzende Dacheindeckungen in den nachfolgend aufgeführten Farbtönen der RAL Farbkarte 840 HR zulässig:

RAL 3000 (Feuerrot),  
RAL 3002 (Karminrot),  
RAL 3011 (Braunrot),  
RAL 8012 (Rotbraun),  
RAL 8015 (Kastanienbraun))

und deren Zwischentöne.

4. Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Nr. 1 und 3 sind Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinnung alternativer Energie (Sonnenskollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen.

## § 3 Einfriedungen

1. Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über dem Bezugspunkt (§ 3 Nr. 3) als senkrechte Holzlattenzäune oder als lebende Hecke zulässig.  
Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes – Fahrbahnachse – für das jeweilige Grundstück.  
Einfriedungen als Holzlattenzäune mit Hecke sind ebenfalls zulässig.
2. Massive Sockel (Ziegelmauerwerk, Beton) sind nur in einer Höhe von 0,20 m über dem unmittelbar angrenzenden Straßenbereich (Bürgersteig oder Fahrbahnoberkante) zulässig.

## § 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 und 3 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis DM 100.000,00 geahndet werden.