



Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV) übernommene Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

- GE₁/GE₂** Gewerbegebiete, s. textl. Festsetzungen Ziff. 1 und 12 sowie geänderte Planinhalte Ziff. 2c
- SO** Sondergebiete, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2 und 12
Gaststätte und Hotel

Maß der baulichen Nutzung

- 1,4** Geschößflächenzahl, als Höchstmaß
- 0,8** Grundflächenzahl
- FH 20 m** Firsthöhe als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 3

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2a

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Landwirtschaftlicher Erschließungsweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Sichtdreieck, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 4

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- Schmutzwasserleitung, unterirdisch, beidseitigen Schutzstreifen beachten

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für die Landwirtschaft

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, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 5
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 6

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 8
- Altlastenstandort
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbe- und Sondergebiet Ackerstraße"

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbe- und Sondergebiet Ackerstraße", 1. Änderung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbe- und Sondergebiet Autohof"

Nachrichtliche Übernahme

- Bohrbrunnen Grundwasserpegelmessstelle NLWKN Klein Schwülper I-IV (MST-ID 100000822, 100000824, 100000826, 100000828)

Textliche Festsetzungen 1) übernommene Planinhalte

- Das Gewerbegebiet GE ist gem. § 1 Abs. 4 BauNVO in GE 1 und GE 2 gegliedert. Im Gewerbegebiet GE 2 sind die in Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen nicht zulässig.
 - a) Im sonstigen Sondergebiet "Gaststätte und Hotel" gem. § 11 BauGB sind folgende Nutzungen mit einer maximalen Grundfläche von 1.700 m² innerhalb der Fläche A - F allgemein zulässig:
 - Rasthof mit Übernachtungs- und Restaurationsbetrieb sowie Freizeitanlage, z. B. Bad, Sauna, Massage usw.
 - Personalwohnungen
 - Kiosk- und Imbiss Einrichtungen
 - 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 Ackerstraße zugewandten Gebäudeseite angeordnet werden dürfen oder einen Mindestabstand von 30,00 m zum Südrand des GE-Gebietes einhalten müssen.
 - Höhenlage der baulichen Anlagen: Die Firsthöhe 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 Straßenbegrenzungslinie der Bundesstraße B 214 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. Ausgenommen von den Höhenbeschränkungen sind technische Bauteile und Anlagen.
 - Im Bereich von Sichtdreiecken sind unzulässig:
 - Stellplätze und Garagen
 - Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO, Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkante. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.
 - Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB.
 - Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzungen 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 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.
 - Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Die vorhandene Spritzschutzbepflanzung 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.
 - Gem. Anzeigenverfügung des Landkreises Gifhorn vom 28.02.1995 gestrichen (siehe nachrichtliche Übernahme)
 - Im Bereich von Stellplätzen gilt für Lkw gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB Folgendes:
 - Zu pflanzen sind je 6 Stellplätze 1 Einzelbaum (12 - 16 cm Umfang) wie: Eiche, Winterlinde, Rotbuche, Rosskastanie.
 - Die Bäume sind im Bereich der Stellplätze zu pflanzen und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
 - +10. Sind im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes entfallen.
 - Siehe geänderte Planinhalte.
 - Im Gewerbegebiet GE 1 sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen oder vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen sowie die im "Sondergebiet Gaststätte und Hotel" schutzbedürftigen Räume, wie Übernachtungsräume in Beherbergungsgaststätten oder vergleichbare schutzbedürftige Nutzungen gem. § 9 Abs. 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 vorgesehen werden. Die Bemessung des passiven Schallschutzes muss auf der Grundlage der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, in der jeweils gültigen Fassung erfolgen.
- Geänderte Planinhalte**
- 2c. In dem Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO) und dem Sondergebiet SO „Gaststätte und Hotel“ (gemäß § 11 BauNVO) sind Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen einen Bestandteil des Betriebswesens darstellt (wie zum Beispiel Bordelle und bordellartige Einrichtungen), unzulässig.
 11. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz besteht eine Bauverbotszone von 20 m vom äußeren, dem Grundstück zugekehrten Rand der befestigten Fahrbahn. In diesem Bereich dürfen gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB Hochbauten und Nebenanlagen, auch solche, die nach der NBauO genehmigungsfrei sind, nicht errichtet werden. In diesem Bereich gilt gleichzeitig ein Zu- und Abfahrtsverbot.
- 1) Es ist eine Anpassung an die aktuellen Gesetze redaktionell vorgenommen worden.

Örtliche Bauvorschrift 2) übernommene Planinhalte

Es ist eine Anpassung an die aktuellen Gesetze als redaktionelle Änderung vorgenommen worden.

Aufgrund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung.

§ 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.

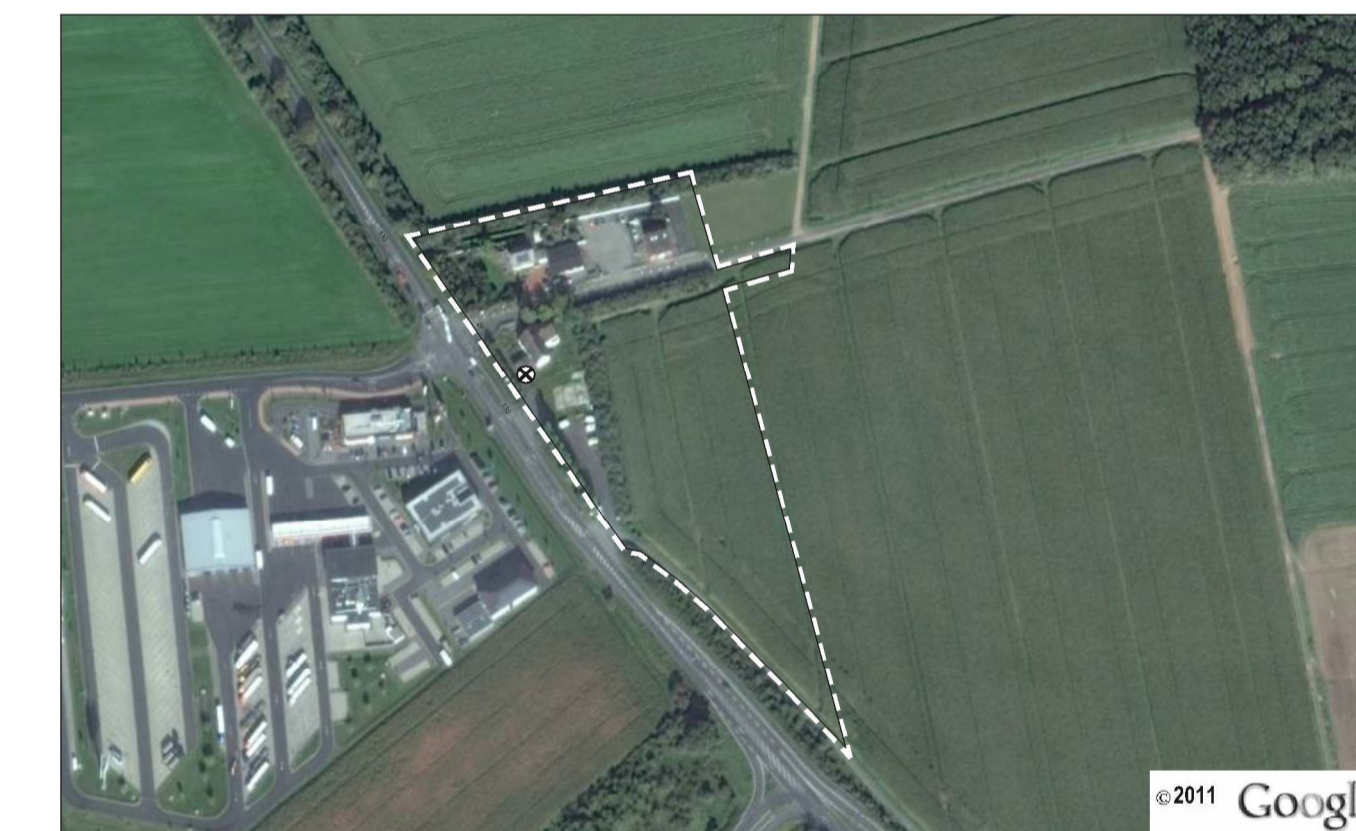
§ 2 Anforderungen an die Gestaltung der Einfriedungen

Einfriedungen an der Straßenseite sind bis zu einer Höhe von 3,50 m zulässig. Sie sind in Feldern von maximal 4,00 m Breite vertikal zu gliedern.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 NBauO, wer als Bauherr/-in, Unternehmer/-in oder Entwurfsverfasser/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des § 2 dieser örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

2) Redaktionell sind die Gesetzesbezüge an die aktuelle NBauO angepasst worden.



**Gemeinde Schwülper
Ortsteil Rothemühle**

**Gewerbe- und Sondergebiet
Ackerstraße 3. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift**

Bebauungsplan

Stand: § 10 (1) BauGB