

Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiete, s. textl. Festsetzung Ziff. 1.1, 4.1, 4.2, 5.1, 5.2

Maß der baulichen Nutzung

0,5 Grundflächenzahl - Dezimalzahl, s. textl. Festsetzung Ziff. 2.6

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer

OK 9,0 m Oberkante als Höchstmaß, s. textl. Festsetzung Ziff. 2.4

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise, s. textl. Festsetzung Ziff. 2.1, 2.2

Baugrenze, s. textl. Festsetzung Ziff. 2.5

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

A Anlieger

Einfahrtsbereich, s. textl. Festsetzung Ziff. 3.1

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, s. textl. Festsetzung Ziff. 2.3

Sichtfeld

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, s. textl. Festsetzung Ziff. 2.3

Nachrichtliche Übernahme

Gefälleleitung DN 1000, Verregnung, unterirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten, die Lage der Leitung ist örtlich zu prüfen

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB), § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1.1 Die Mischgebiete (MI) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wie folgt eingeschränkt, Vergnügungsstätten im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

2.1 Es gilt die offene Bauweise. 2.2 Abweichend hiervon können auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden. 2.3 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und deren Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 (BauGB))

Nach den Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) bestehen von der Bebauung freizuhaltende Bauverbotszonen, 20 m gemessen vom äußeren Rand der B 214 für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen.

a) In diesem Bereich dürfen Hochbauten, Nebenanlagen, Werbeanlagen, Garagen und Stellplätze, auch solche, die nach der NBauO genehmigungsfrei sind, nicht errichtet werden. Aufschüttungen und Grabungen größeren Umfangs sind ebenfalls unzulässig. b) Stellplätze die bauordnungsrechtlich nicht erforderlich sind, können mit Zustimmung des zuständigen Straßenbausträgers innerhalb dieses Bereiches errichtet werden. c) In gesamten Bereich gilt gleichzeitig ein Zu- und Abfahrtsverbot.

Höhen baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB, § 16 BauNVO)

2.4 Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der bestehenden Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. 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.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21. V. m. Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO))

2.5 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V. § 9 Abs.2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies- /Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.

Park- und Stellplätze sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 17 BauNVO und 23 BauNVO)

2.6 In den Mischgebieten (MI) ist eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Park- und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,80 zulässig.

3 Erschließung Ein- bzw. Ausfahrten, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1 An der freien Strecke der B214 gilt das Zu- und Abfahrtsverbot gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Ausnahmsweise können an den in der Planzeichnung dargestellten Zu- und Abfahrtsbereichen Zufahrten in Form von Sondernutzungen (gemäß § 8 FStrG) durch den zuständigen Träger der Straßenbaulast (Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr) zugelassen werden. Sollen erlassene Sondernutzungs Erlaubnisse entfallen (z.B. wegen einer Nutzungsänderung oder einer Änderung der Bebauung), ist für eine begehrte Sondernutzung (Zufahrt) ein neuer Antrag zu stellen und es ist zu prüfen, ob eine neue Sondernutzungserlaubnis erteilt werden kann.

4 Grünordnung (§ 1a Abs. 3 BauGB)

4.1 Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist für jedes neu zu errichtende Hauptgebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf dem jeweiligen Grundstück: a) ein mittel- bis großkroniger standortgerechter Laubbaum, b) 100 m² Pflanzstreifen mit heimischen, standort- und landschaftsgerechtem Laubgehölz (1 Gehölz je 2 lfd. m²) zu pflanzen. 4.2 Sämtliche als zu pflanzend festgesetzte Gehölze im Plangebiet sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges adäquat zu ersetzen.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Werden im Plangebiet Hauptanlagen errichtet bzw. verändert sind deren Dachflächen, sofern sie als Flachdach ausgeführt werden, zu begrünen. 5.2 Private Wege, Einstellplätze und Fahrpassagen im Plangebiet sind als sog. „Ökopflaster“ versickerungsoffenes Pflaster mit einer Wasserdurchlässigkeit von mind. 50 % auszuführen bzw. mit einem Abflussbeiwert ≤ 0.5. Die Funktionsfähigkeit des Ökopflasters ist in der Herstellung durch einen ausreichenden Sickerraum unter dem Pflaster sowie durch eine regelmäßige Pflege (Entfernen von organischem Material) sicherzustellen.

6 Ver- und Entsorgung (§§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

6.1 Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und geregelten Ableitung des Oberflächenwassers: a) Anfallendes Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen auf den jeweiligen Grundstücksflächen zu bewirtschaften. Es besteht keine Anschlussmöglichkeit an eine öffentliche Regenwasserkanalisation. b) Die Funktionsfähigkeit von Versickerungseinrichtungen ist durch entsprechende Nachweise darzulegen. c) Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser kann in privaten Retentionsanlagen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden, danach ist es dem Schmutzwassersammler zuzuführen.

Hinweis:

- Unterkellerungen Hinsichtlich der Kellerabdichtung sind bei erdberührenden Teilen und Bauwerken mit erhöhtem Sickerwasseranfall zu rechnen. Daher ist die technische Ausführung der Dichtungsart und der Dichtungsarbeiten nach DIN 18195-T6 (Abdichtungen für aufstauendes Sickerwasser) als geschlossene Wanne auszuführen. Bei zusätzlichem Einbau von Kellerdränagen ist das Einleiten von Grund- bzw. Dränagewasser in die Abwasseranlage grundsätzlich (gemäß der AEB § 7 Abs. 3b) nicht erlaubt. - Erschließung Für die in den in der Planzeichnung dargestellten Zu- und Abfahrtsbereiche bestehen derzeit Nutzungsrechte bzw. Sondernutzungserlaubnisse für Zufahrten, die durch den Bebauungsplan im Sinne des Bestandsschutzes unberührt bleiben.

Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund des § 84 Abs. 1 und Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in der derzeit geltenden Fassung.

§ 1 Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich Diese örtliche Bauvorschrift gilt für die Mischgebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hülperode - Schäferweg". Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich. (2) Sachlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 NBauO in der jeweils geltenden Fassung und regelt die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken sowie die Gestaltung und Neigung der Dacheindeckungen und Einfriedungen. Die Regelungen gelten nicht für die Grundstücke rein gewerblich bzw. landwirtschaftlich- bzw. forstwirtschaftlicher genutzter Betriebe.

§ 2 Dächer

(1) Für die Dächer der Hauptgebäude sind in den Mischgebieten nur Sattel-, Krüppelwalm- und Walmächer mit einer Dachneigung von 28° bis 45° zulässig. Der Krüppelwalm ist so auszubilden, dass sein Traufpunkt nicht tiefer liegt als die halben Differenzen zwischen First und Traufe des Hauptdaches. (2) Sowie als Bedachungen für die Hauptgebäude sind bei einer Dachneigung ab 30° nur Tonziegel und Betondachsteine aus nichtglänzenden Materialien in den nachfolgend aufgeführten Farbtonen der RAL Farbkarte 840 HR und deren Zwischentöne zulässig:

- RAL 2001 (Rotorange)
RAL 3000 (Feuerrot)
RAL 3016 (Koralenrot)
RAL 3011 (Braunrot)
RAL 8012 (Rotbraun)
RAL 8015 (Kastanienbraun)
RAL 7016 (Anthrazitgrau)
RAL 7021 (Schwarzgrau)

(3) Bei Dächern der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von mindestens 28° bis unter 30° sind auch andere Materialien zulässig. Sowohl in naturbelassener Ausführung (z.B. Zink oder Kupfer) als auch in den Farben gem. § 2 Abs. 3 dieser ÖBV.

(4) Ausgenommen von den Regelungen des § 2 sind untergeordnete Baukörper der Hauptanlagen (bis zu maximal 20% der Grundfläche) wie z.B. Wintergärten sowie Anlagen gem. § 5 Abs. 3 und 4 NBauO und bauliche Anlagen, die der Gewinnung regenerativer Energie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen und begrünte Dächer (siehe textliche Festsetzung Ziffer 5.1).

(5) Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und untergeordnete Baukörper der Hauptanlagen, mit mehr als 20 % der Grundfläche, sind mit einem begrünten Flachdach auszuführen, wenn die Dachflächen nicht für die Gewinnung von regenerativer Energie aus der Sonneneinstrahlung (Solarthermie/ Photovoltaik) genutzt werden. (6) Aneinander gebaute Gebäude sind in Bezug auf Dachform- und Neigung nur in einheitlicher Ausführung zulässig.

§ 3 Anzahl der Stellplätze und Garagen

(1) In den Mischgebieten sind je Wohneinheit, zwei Stellplätze (oder Garagenplätze) auf dem Grundstück nachzuweisen.

§ 4 Anforderungen an die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen

(1) Einfriedungen an der Straßenseite der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Zulässig sind lebende Hecken oder lebende Hecke in Verbindung mit grünem Maschendrahtzaun sowie Einfriedungen aus Metall, Holz oder als Trockenmauer und Ziegelmauer. (2) Massive Sockel (Ziegelmauerwerk, Beton) sind nur in einer Höhe von max. 0,35 m über Oberkante Straße zulässig. Pfeiler und Tore dürfen 1,00 m Höhe nicht überschreiten. (3) Bezugshöhe ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Grenze zum jeweiligen Privatgrundstück.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des § 2 bis § 4 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) hat der Rat der Gemeinde Schwülper diesen Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Groß Schwülper, den 03.07.2024

gez. Brigitte Brinkmann Siegel (Bürgermeisterin)

Verfahrensvermerk

Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.02.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 20.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Groß Schwülper, den 03.07.2024

gez. Brigitte Brinkmann Siegel (Bürgermeisterin)

Planunterlagen Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000) Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2023 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Wolfsburg

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juli 2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. *) Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich. *) *) Unzutreffendes bitte streichen)

Gifhorn, den 27.06.2024

gez. J. Erdmann Siegel (Öffentl. best. Verm.-Ing.)

Planverfasser Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von: Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB Waisenhausdamm 7 38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 25/ 06/ 2024

gez. Li, gez. H. Schwerdt Siegel (Planverfasser)

Veröffentlichung Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.10.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift und den Begründungen zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Beteiligung wurden am 08.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründungen wurden vom 15.11.2023 bis 22.12.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Groß Schwülper, den 03.07.2024

gez. Brigitte Brinkmann Siegel (Bürgermeisterin)

Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 20.06.2024 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen. Groß Schwülper, den 03.07.2024

gez. Brigitte Brinkmann Siegel (Bürgermeisterin)

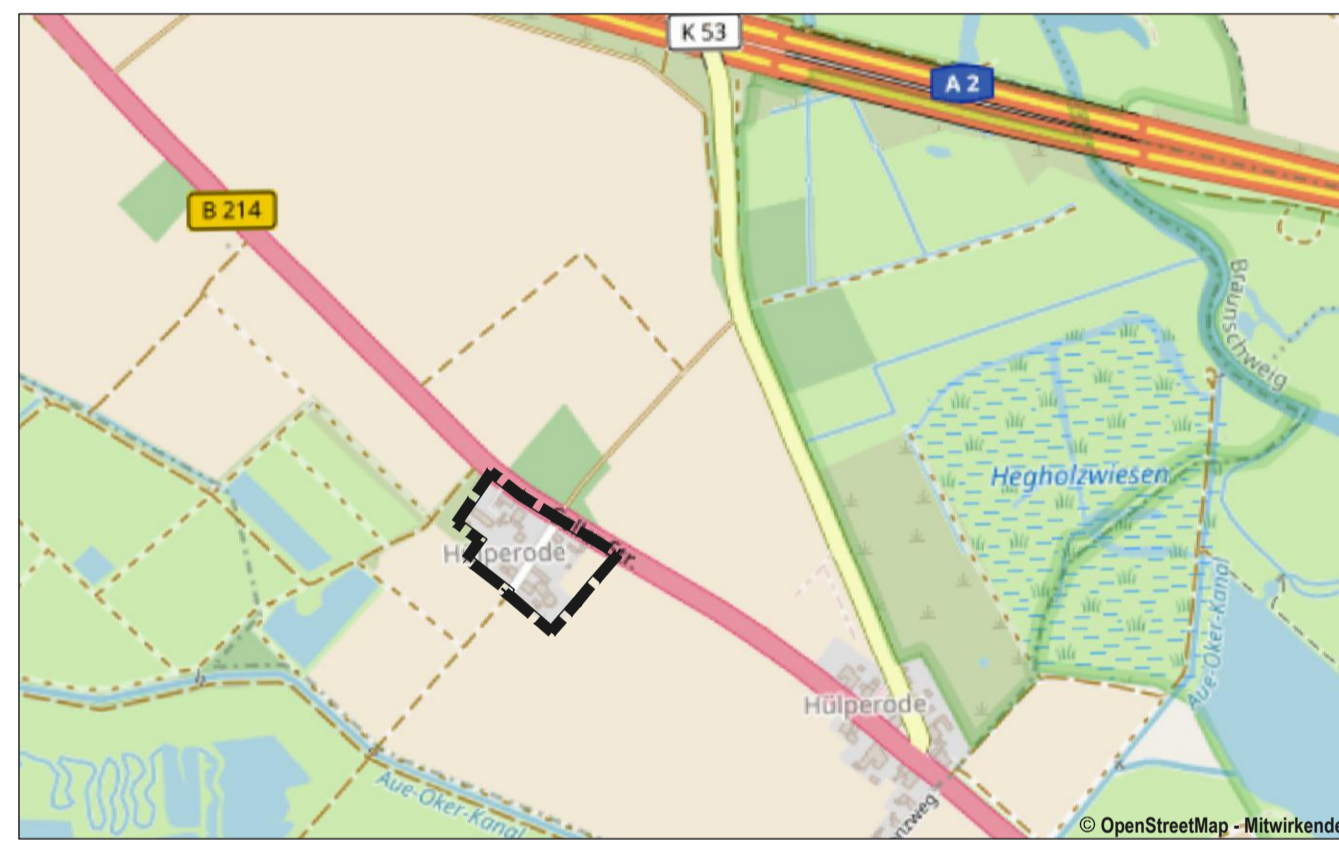
Bekanntmachung und In-Kraft-Treten Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 31.07.2024 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 7 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 31.07.2024 in Kraft getreten. Groß Schwülper, den 12.08.2024

gez. Brigitte Brinkmann Siegel (Bürgermeisterin)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2, Abs. 2a und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Groß Schwülper, den

..... (Bürgermeisterin)



Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass die Abschrift des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Groß Schwülper, den

..... (Bürgermeisterin)

Gemeinde Schwülper Ortsteil Hülperode

Hülperode - Schäferweg mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

Stand: In Kraft getretene Fassung

1160/480

Angefertigt im Juli 2023, durch Pakebusch, VT Auftragsnr.: 2023-8042 Gemarkung: Klein-Schwülper. Flur: 7 Maßstab 1:1000 M.Sc. JOHANNES ERDMANN Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

M 1:1.000