

Planzeichenerklärung (BauNVO 2021, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeine Wohngebiete, s. textl. Festssetzung Ziff. 1
- WA*** Allgemeine Wohngebiete, eingeschränkt, s. textl. Festssetzung Ziff. 1

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4** Grundflächenzahl
- OK 8,00 m** Oberkante als Höchstmaß
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze**

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
- Ortsdurchfahrtsgrenze**

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, s. textl. Festssetzung Ziff. 3**

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans**
- Satzung Hülperode**

Textliche Festsetzungen

- Maß der baulichen Nutzung**
 - Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und deren Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 Baugesetzbuch (BauGB))**
Nach den Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) bestehen von der Bebauung freizuhaltende Bauverbotszonen, 20 m gemessen von den äußeren Rändern der B 214 und der Kreisstraße 53 für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen.
 - In diesem Bereich dürfen Hochbauten, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze, auch solche, die nach der NBauO genehmigungsfrei sind, nicht errichtet werden.
 - Stellplätze die bauordnungsrechtlich nicht erforderlich sind, können mit Zustimmung des zuständigen Straßenbaulastträgers innerhalb dieses Bereiches errichtet werden.
 - In gesamten Bereich gilt gleichzeitig ein Zu- und Abfahrtsverbot.
- Höhen baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB, § 16 Baunutzungsverordnung (BauNVO))**
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. 2 i. V. m. Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO))

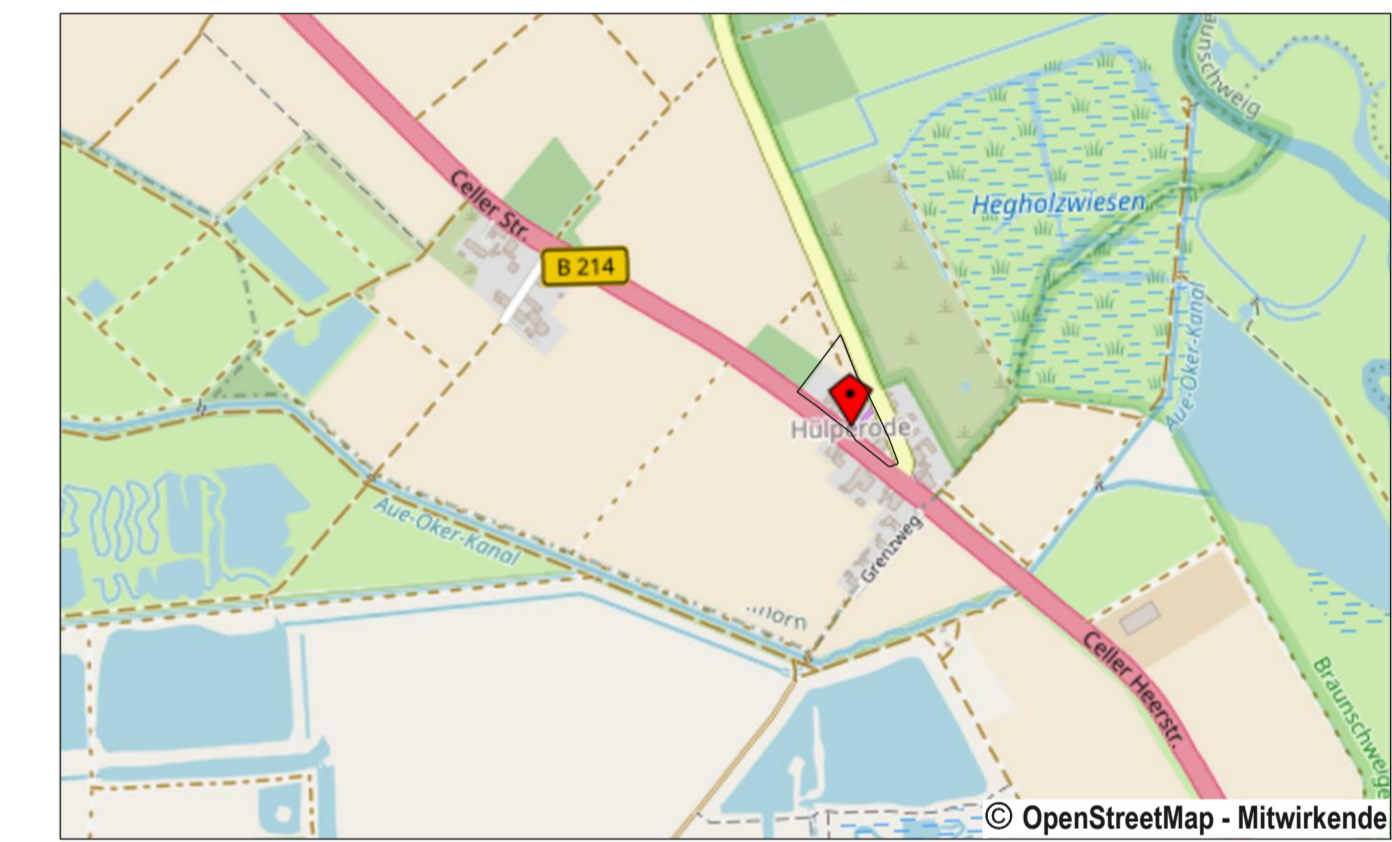
 - Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies- /Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser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

Nebenanlagen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 10, §§ 4, 12, 14 BauNVO)
 - Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Garagen und Carports an den Erschließungsflächen zugewandten Grundstücksseiten unzulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

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

- In dem **Allgemeinen Wohngebiet WA*** ist die Errichtung von Park- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- In dem **Allgemeinen Wohngebiet WA*** 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 0,90 zulässig.
 - Grünordnung (§ 1a Abs. 3 BauGB)**
 - Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist für jedes neu zu errichtende Hauptgebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf dem jeweiligen Grundstück:
 - ein mittel- bis großkröniger standortgerechter Laubbaum,
 - 100 m² Pflanzstreifen mit heimischen, standort- und landschaftsgerechtem Laubgehölz (1 Gehölz je 2 lfd. m²) zu pflanzen.
 - Sämtliche als zu pflanzend festgesetzte Gehölze im Plangebiet sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges adäquat zu ersetzen.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Werden im Plangebiet Hauptanlagen errichtet bzw. verändert sind deren Dachflächen, sofern sie als Flachdach ausgeführt werden, zu begrünen.
 - Private Wege, Einstellplätze und Fahrgassen 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.
 - Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die folgenden Anpflanzungen vorzunehmen, sofern diese noch nicht vorhanden sind und zu unterhalten sowie zu pflegen:
 - Zu pflanzen sind nur standortgerechte Bäume und Sträucher (Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Rotbuche, Feldahorn, Eberesche oder Holzapfel/ Holunder, Haselnuss, Hundsrose, Weißdorn, Schlehe, Salweide, gemeiner Schneeball., roter Hartriegel).
 - Je 3 m² Pflanzfläche ist ein strauchartiges Gehölz zu pflanzen, auf der ganzen Fläche sind mind. 3 unterschiedliche Gehölzarten zu verwenden, die Sträucher sind in Gruppen zu mindestens 3 Stück zu setzen.
 - Je 200 m² Pflanzfläche ist ein Baum mit einem Stammumfang von mind. 10 cm bis 12 cm (gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen.
 - Ver- und Entsorgung (§§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
 - Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und geregelten Ableitung des Oberflächenwassers:
 - Das anfallende Niederschlagswasser von den bisher ungebauten Grundstücksflächen im Plangebiet ist zu sammeln, in einer Rückhalteanlage aufzunehmen und gedrosselt in dem Maß in die Kanalisation abzugeben, welcher der Abflussmenge des bisherigen Versiegelungsgrades des Grundstücks entspricht.
 - Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser kann in privaten Retentionsanlagen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden, danach ist es dem Schmutzwassersammler zuzuführen.

- Anzahl der Stellplätze und Garagen**
 - In den allgemeinen Wohngebieten sind je Wohneinheit, zwei Stellplätze (oder Garagenplätze) auf dem Grundstück nachzuweisen.
 - Anforderungen an die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen**
 - 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.
 - 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.
 - 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).



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.

- Geltungsbereich**
 - Räumlicher Geltungsbereich**
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für die allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 - Änderung "Satzung Hülperode". Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.
 - 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.
- Dächer**
 - Für die Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 18° zulässig.
 - Untergeordnete Baukörper der Hauptanlagen (bis zu maximal 20% der Grundfläche) sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.
 - Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Abs. 1 sind Wintergärten, begrünte Dächer (siehe textliche Festsetzung Ziffer 5.1) und bauliche Anlagen, die der Gewinnung regenerativer Energie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen.
 - Als Bedachungen für die Hauptgebäude sind bei einer Dachneigung ab 30° nur Tonziegel und Betondachsteine aus nichtglänzenden Materialien in den nachfolgend aufgeführten Farbtönen der RAL Farbkarte 840 HR und deren Zwischentöne zulässig:
 - RAL 2001 (Rotorange)
 - RAL 3000 (Feuerrot)
 - RAL 3016 (Korallenrot)
 - Bei Dächern der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von mindestens 18° 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. 4 dieser ÖBV.

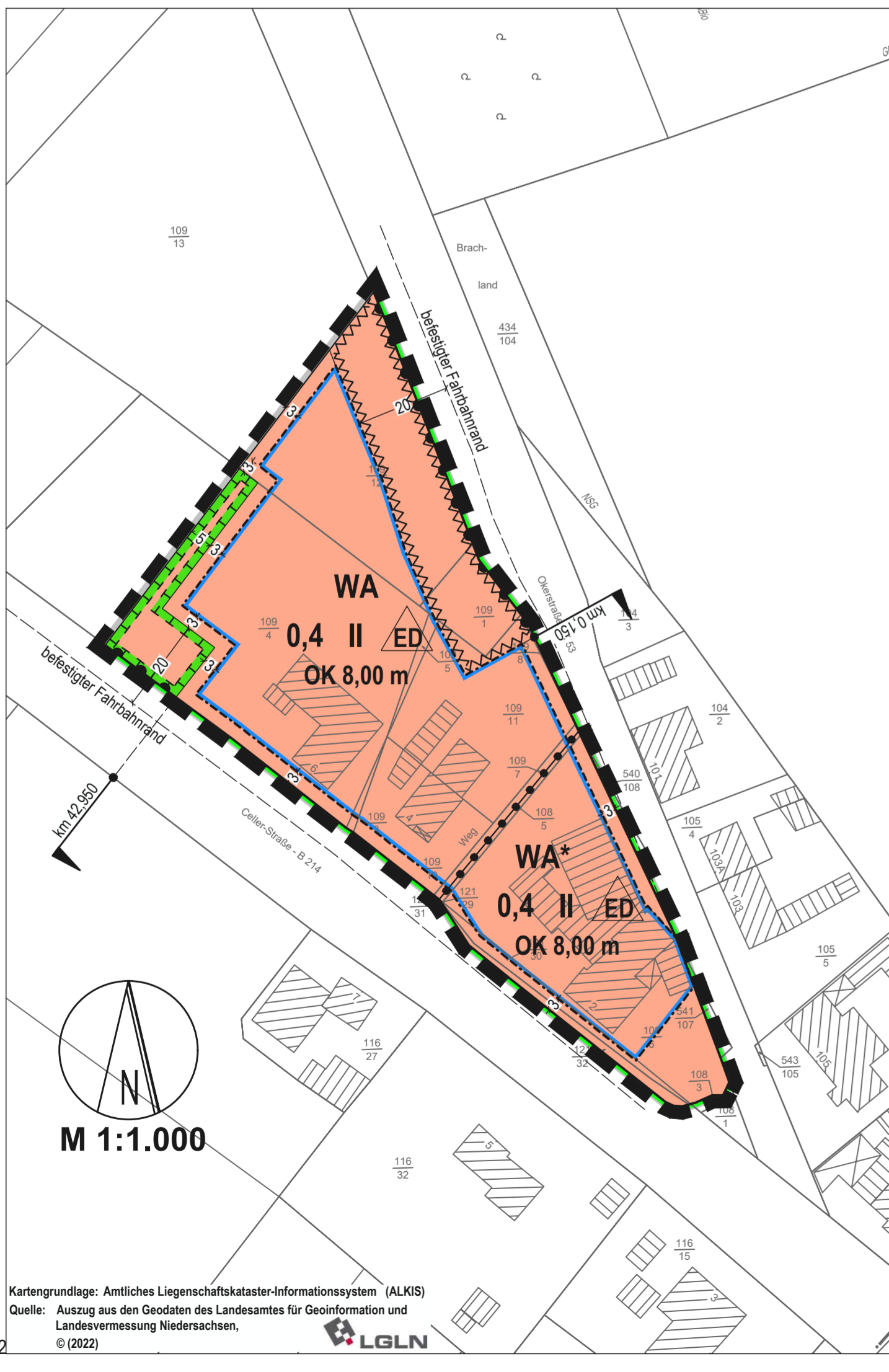
**Gemeinde Schwülper
Ortsteil Rothemühle (Hülperode)**

**Satzung
Hülperode 1. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift**

Stand: § 3 (1) BauGB

780/420

MP 04.2022



Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © (2022)
LGLN