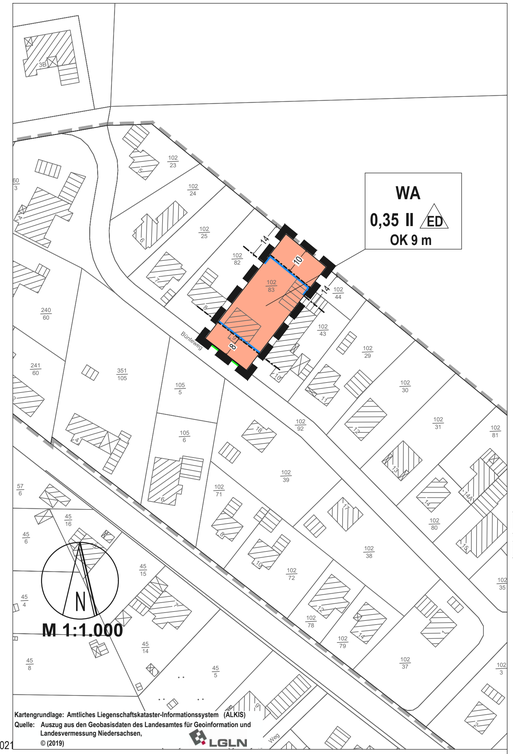
970/297



MP 11.2021

Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,35 — Grundflächenzahl

OK 9 m — Oberkante als Höchstmaß, s. textl. Festsetzung Ziff. 2.2

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Asthoop"

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 1 Abs. 6 und § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie folgt eingeschränkt:
Es sind nicht zulässig:
a) Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
b) Nr. 5 Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung
Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO))

2.1 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.
Höhen baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. Abs. 3 BauGB)

2.2 Bezugspunkt für die Höhenangabe der Gebäude ist die Höhenlage der bestehenden Verkehrsfläche des Bürgersteigs 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.
Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

2.3 Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Anlagen die nach Landesbaurecht außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden können sind ausdrücklich außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

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

3.1 Werden im Plangebiet Hauptanlagen errichtet bzw. verändert sind deren Dachflächen, sofern sie als Flachdach ausgeführt werden, zu begrünen.

3.2 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.

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

4.1 Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und geregelten Ableitung des Oberflächenwassers:

a) Das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Freiflächen des Grundstücks zu versickern. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist das Oberflächenwasser zu sammeln, in einer Rückhalteanlage aufzunehmen und gedrosselt in dem Maß in die Kanalisation abzugeben, welcher der Abflussmenge des bisherigen Versiegelungsgrades des Grundstücks entspricht, wenn eine ungedrosselte Einleitung in die Regenwasserkanalisation nicht möglich ist.

b) Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser kann in privaten Retentionsanlagen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden, danach ist es dem Schmutzwassersammler zuzuführen.

Hinweise

Eine Kampfmittelfreiheit kann nicht für das Grundstück bescheinigt werden. Aus diesem Grund ist vor Bauvorhaben eine Sondierung durchzuführen. Sollten hierbei Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen zu informieren.

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 Anlagen im Geltungsbereich. 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.

§ 2 Dächer

(1) Für die Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 18° zulässig.

(2) 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.

(3) Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Abs. 1 sind Wintergärten, begrünte Dächer (siehe textliche Festsetzung Ziff. 3.1) und bauliche Anlagen, die der Gewinnung regenerativer Energie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen.

(4) 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)

(5) 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.

§ 3 Anzahl der Stellplätze und Garagen

(1) In dem Geltungsbereich der Bauvorschrift sind je Wohneinheit, zwei Stellplätze (oder Garagenplätze) auf dem Grundstück nachzuweisen.

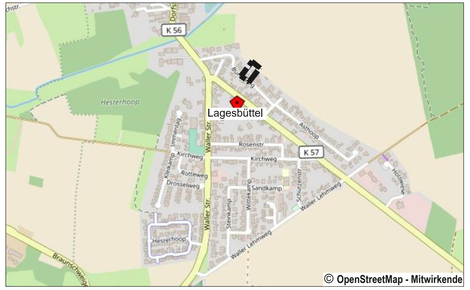
§ 4 Anforderungen an die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen

(1) Einfriedungen an der Straßenseite der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 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 0,80 m Höhe nicht überschreiten.

§ 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).



Gemeinde Schwülper
Ortsteil Lagesbüttel

Asthoop 2. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

Stand: § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig