



Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)
übernommene Planinhalte

- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeine Wohngebiete, siehe textl. Festsetzungen Ziff. I 1a, II 6, 7, 8, 10 und III 11
 - WA3** Beschränkung der Zahl der Wohnungen
 - MI** Mischgebiete, siehe textl. Festsetzungen Ziff. II 5
 - GEE** Gewerbegebiete, eingeschränkt, siehe textl. Festsetzungen Ziff. II 2, 3 und 4

- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,35** Grundflächenzahl
 - II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - Hmax** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzungen Ziff. II 9

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- o** Offene Bauweise
 - E** nur Einzelhäuser zulässig
 - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - EH** nur Einzel- und Hausgruppen zulässig
 - Baugrenze**

- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge**
- km 1,315** Ortsdurchfahrtsgrenze

- Verkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Mischverkehrsfläche
 - Fußgängerbereich

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**
- VS** Versorgungsfläche Elektrizität
 - Grünflächen** Private Grünflächen, ggf. mit Zweckbestimmung
 - Grünfläche Öffentlich**

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Bäume erhalten**, siehe textl. Festsetzungen Ziff. IV 12

- Sonstige Planzeichen**
- Abgrenzung der durch Verkehrslärm belastete Fläche, siehe textl. Festsetzungen Ziff. V 13
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Abgrenzung Lärmschutz, siehe textliche Festsetzungen Ziff. V 14, 15 und 16
 - Abgrenzung Geruchsimmisionsschutz, siehe textl. Festsetzungen Ziff. VI 17

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans **Bornheide III mit ÖBV, 5. Änderung**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans **Bornheide III mit ÖBV**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans **Bornheide III mit ÖBV, 1. Änderung**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans **Bornheide III mit ÖBV, 2. Änderung**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans **Döskamp mit ÖBV, zugl. Bornheide III mit ÖBV, 3. Änderung**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans **Döskamp mit ÖBV, 4. Änderung**

Textliche Festsetzungen
Geänderte Planinhalte sind kursiv gesetzt.

- Art der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
 - Im allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) werden in Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Abweichend hiervon sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO einschließlich Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter oder Aufsichtspersonen innerhalb des WA3 zulässig. Die Emissionen des landwirtschaftlichen Betriebes südlich der K 104 sind hinzunehmen.
- Art der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO
 - Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Nutzungen zulässig, bei denen der Betreiber nachweist, dass der Schalleistungspegel in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr von 55 dB(A) sowie von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr von 40 dB(A) im östlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet (Flurstücke 227, 234 und 236) nicht überschritten wird.
 - Im eingeschränkten Gewerbegebiet werden die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen.
 - Im eingeschränkten Gewerbegebiet werden die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Im Mischgebiet (MI) werden in Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen
 - Gartenbaubetriebe (Nr. 6),
 - Tankstellen (Nr. 7),
 - Vergnügungstätten i.S.d. § 4 Abs. 3 Nr. 2 in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (Nr. 8) ausgeschlossen.
 Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Im WA1- und WA2-Gebiet ist die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. Satz 1 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % durch die hier genannten baulichen Anlagen nicht zulässig. Ausgenommen davon sind die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO genannten Zufahrten. *)
 - Im WA1-Gebiet sind bei Wohngebäuden je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen bzw. je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig. *)
 - Im WA2-Gebiet sind bei Wohngebäuden je Einzelhaus maximal 4 Wohnungen und je Reihenhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig. *)
 - Die Erdgeschossertülbodenhöhe (ÖKFF EG) der Gebäude darf nicht höher als 0,75 m über dem Bezugspunkt liegen.
 - Die zulässige Firsthöhe (FH) im gesamten Baugebiet ist auf maximal 9,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. *)
 Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmittelpunkt) des zugehörigen Straßenabschnittes.
 - Die Mindestbauplatzgröße beträgt:
 - bei Einzelhäusern 650 m²
 - bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 375 m²
 - bei Reihenhausbauung je Reiheneinheit 200 m².
- Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Im gesamten Plangebiet ist für neu zu bildende Grundstücke ein Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB
 - In dem Planbereich, der durch Verkehrslärm von der K 104 vorbelastet ist, ist die Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen für Menschen im Sinne des § 43 Abs. 1 NBauO zulässig, wenn die in der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) - in der jeweils geltenden Fassung - vorgegebenen Schalldämmmaße eingehalten werden. Schlafräume und Kinderzimmer sind auf den Grundstücken so anzuordnen, dass sie von der Lärmquelle abgewandt liegen. Innerhalb dieses Bereiches sind die nach Süden weisenden Außenwohnbereiche (Terrassen) durch abschirmende Maßnahmen (Schallschutzwand) auf dem jeweiligen Grundstück zu schützen.
 - Innerhalb der in der Planzeichnung mit "LS" gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung von Vorhaben im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Wohngebäude) und Außenwohnbereiche (Terrassen) aus Gründen der Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutz) unzulässig.

- An der Westgrenze der Flurstücke 227 und 234 zum Flurstück 59/4 ist die Errichtung einer Schallschutzwand zulässig. Die Schallschutzwand ist blickdicht herzustellen und hat eine Gesamtlänge von 40 m, gemessen von der Südgrenze des Flurstückes 234 zum Flurstück 59/4. Die Höhe beträgt 1,80 m über dem Terrain der Flurstücke 227 und 234.
- Auf den Grundstücken (Flurstücke 227 und 234) östlich des Flurstückes 59/4 ist die Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen für Menschen im Sinne des § 43 Abs. 1 NBauO zulässig, wenn die in der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) - in der jeweils geltenden Fassung - vorgegebenen Schalldämmmaße eingehalten werden. Fensteröffnungen für Schlafräume und Kinderzimmer sowie Balkone im 1. OG dürfen nicht nach Westen weisen.

VI. Geruchsimmisionen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- Innerhalb der in der Planzeichnung mit "GIS" gekennzeichneten Fläche im Südosten des WA3-Gebietes ist aus Gründen des Schutzes vor Gerüchen aus dem landwirtschaftlichen Betrieb südlich der K 104 die Errichtung von Vorhaben im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Wohngebäude) und Außenwohnbereiche (Terrassen) nicht zulässig.
- Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Aufsichtspersonen von Betrieben gem. textl. Festsetzung Ziffer 1.b). Die Immissionen von dem landwirtschaftlichen Betrieb südlich der K 104 sind hinzunehmen.

*) Die textlichen Festsetzungen Ziffer 6, 7, 8, 9b, 12 gelten nicht für den Geltungsbereich der 4. Änderung "Bornheide III", da diese im Zuge dieser aufgehoben wurden.

Hinweis
 Geänderte Planinhalte:
 Die textlichen Festsetzungen 1.b), 14.b) und 17.b) werden neue Bestandteile des Bebauungsplanes. Sie sind kursiv gesetzt.
 Folgende textliche Festsetzungen entfallen ersatzlos:
 Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen Stellplätze (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze - Carports) sowie Garagen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig.
 Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind nur Grundstückseinfriedungen.

Örtliche Bauvorschrift übernommene Planinhalte *)
 Aufgrund der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung.

- Geltungsbereich**
 - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich**
 Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Bornheide III", 5. Änderung. 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 (Dachformen, Dachneigung, Material und Farbton der Dacheindeckung), Vorgärten, Einfriedungen sowie den Ausschluss bestimmter Materialien.
- Dächer**
 - Für die Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° zulässig.
 - 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 (Korallenrot).
 - Bei Dächern der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von mindestens 20° bis unter 30° sind auch andere Materialien in naturbelassener Ausführung (z.B. Zink oder Kupfer) zulässig.
 - Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen ist auch das Flachdach zulässig; Die Flachdächer können auch als begrünte Fächer ausgeführt werden.
 - Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Nr. 1 bis Nr. 4 sind Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinnung alternative Energie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen.
- Einfriedungen**
 Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über dem Bezugspunkt als senkrecht strukturierte Holzlatenzäune und/oder als lebende Hecke zulässig. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes - Fahrbahnachse - für das jeweilige Grundstück.
 Hinweis: Die Grenzabstände von Hecken nach dem Nds. Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.

- Baustoffe**
 An den Gebäudeaußenflächen sind Baustoffmixturen aus Kunststoff oder bituminierter Pappe sowie die Verwendung von glasierten und glänzenden Materialien ausgeschlossen.
- Vorgärten**
 Die Vorgartenfläche (Hausingangsbereich) darf maximal bis zu 40 % durch Oberflächenbefestigungen für Stellplätze und die Hauszuwegung versiegelt werden. Für die Befestigungen sind Materialien zu wählen, die ein Versickern des anfallenden Niederschlagswassers ermöglichen. Für die Hauszuwegung ist die Verwendung von Betonpflastersteinen zulässig.
- Stellplätze und Garagen**
 Für den Geltungsbereich der 4. Änderung "Bornheide III" gilt zusätzlich, dass je Wohneinheit, je angefangene 60 m² Wohnfläche ein Stellplatz oder eine Garage auf dem Grundstück nachzuweisen ist (siehe Hinweis).
- Ordnungswidrigkeiten**
 Ordnungswidrig handelt nach § 80 NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 5 dieser örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis € 500.000,- geahndet werden.

Hinweis
 Die Wohnfläche im Sinne des § 6 dieser örtlichen Bauvorschrift ist gem. Wohnflächenverordnung (WoFlV) in der Fassung vom 25.11.2003 zu ermitteln.

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



Gemeinde Schwülper
Ortschaft Groß Schwülper
Bornheide III 5. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

Stand: § 4a (3) BauGB