

Abschrift der URSCHRIFT

**Gemeinde Schwülper
OT Groß Schwülper**

**Bebauungsplan
"Alter Ortskern "**

I. und II. Abschnitt 1. Änderung mit ÖBV

Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, daß die Abschrift des/der Bebauungsplanes/Begründung mit der vorliegenden Urschrift übereinstimmt.

Gr. Schwülper, den
GEMEINDE SCHWÜLPER
Der Bürgermeister
In Vertretung

16. Dez. 2004

[Handwritten Signature]



Architekt
Stadtplaner

Dipl.-Ing.

Waldemar Goltz

Magdeburger Ring 2- 10
38518 Gifhorn

Maßstab: 1: 1.000

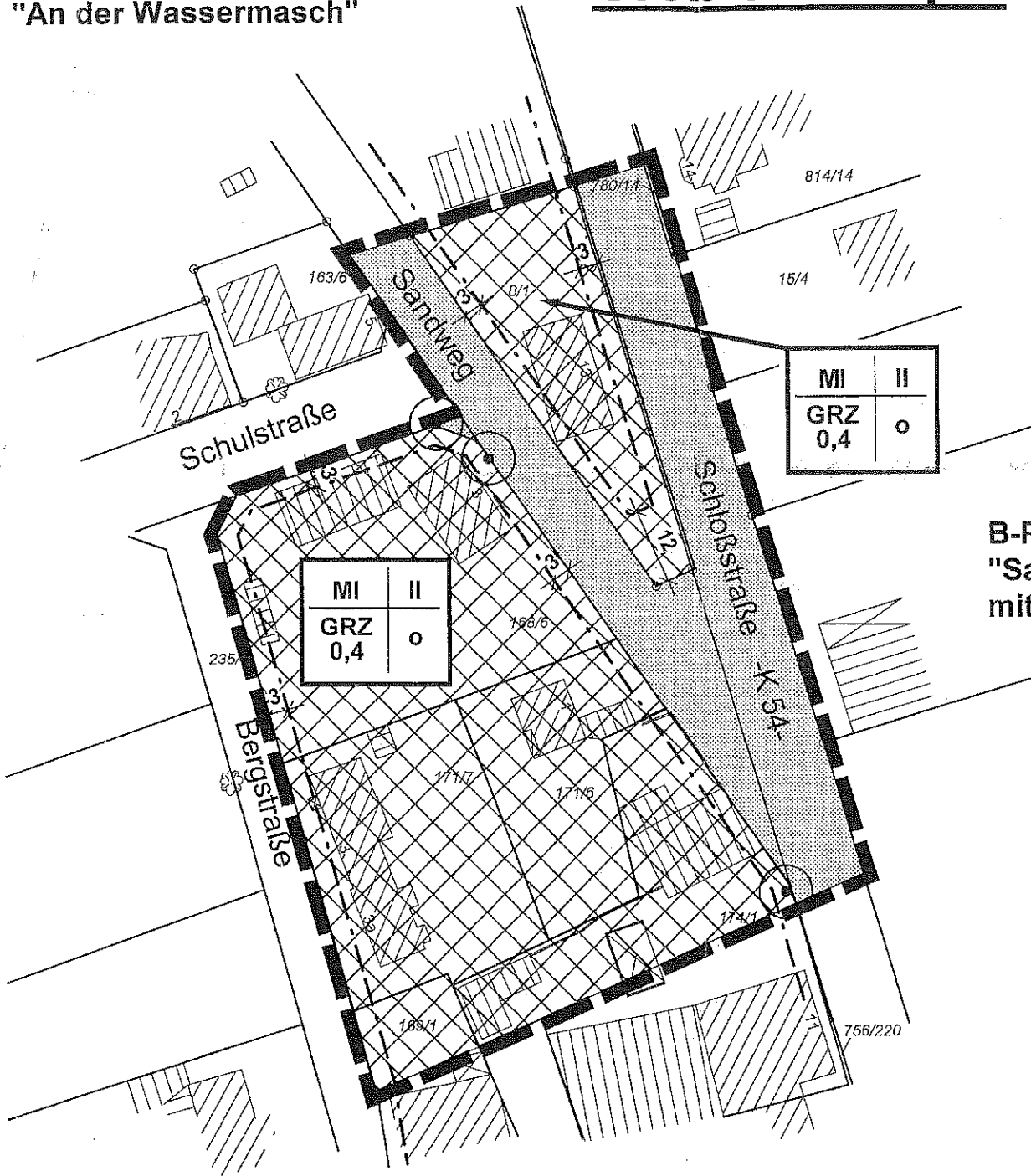
Datum: 16.06.2004

geändert: 17.11.2004

Tel. 05371/18806 Fax 05371/18805 e-mail w.goltz@argoplan.de

B-Plan
"An der Wassermasch"

Groß Schwülper



MI	II
GRZ 0,4	o

MI	II
GRZ 0,4	o

B-Plan
"Sandfeld"
mit ÖBV

B-Plan
" Mahrenholz"

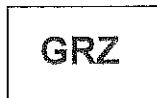
Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

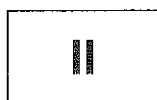


Mischgebiet (§ 5 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung Nr. 1 und Nr. 2

Maß der baulichen Nutzung

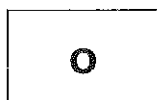


Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



offene Bauweise

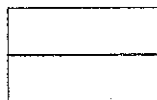


Baugrenze

Verkehrsflächen

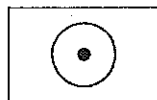


Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

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



Zu erhaltender Baum
Siehe textliche Festsetzung Nr. 3

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Im Mischgebiet werden die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen
 - Gartenbaubetriebe (Nr. 6),
 - Tankstellen (Nr. 7),
 - Vergnügungsstätten 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.
2. Für die im Geltungsbereich vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen, die im Mischgebiet nach § 6 BauNVO unzulässig sind, wird festgesetzt, dass die in § 1 Abs. 10 Satz 1 BauNVO genannten Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen allgemein zulässig sind.
3. Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten und im Falle ihres Abganges durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen.
4. 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.
5. 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 sowie landwirtschaftliche Nebengebäude und Einrichtungen, die der landwirtschaftlichen Nutzung dienen sowie gewerbliche Nebenanlagen.

Hinweis:

Die Vorgaben aus der Baumschutzsatzung der Gemeinde Schwülper (in Kraft seit 01.06.1994) sind zu beachten.

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

§ 1 Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der ÖBV entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Regelungen der ÖBV setzen einen Rahmen für die Ausbildung und Gestaltung der Dächer, der Fassaden, der Fenster, der Einfriedungen, der Werbeanlagen und regeln die Vorgartengestaltung.

Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen und Einrichtungen auf landwirtschaftlichen Betriebsgrundstücken.

§ 2 Dachformen, Dachneigungen

1. Innerhalb des Geltungsbereiches der ÖBV sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.
2. Die Neigung der Dachflächen muß zwischen 28° bis 48° betragen.
3. Bei Gebäudevorsprüngen, z.B. Hauseingängen vor der Flucht der Hauptfassade, sind für die Gebäudeteile auch Dächer mit einer Dachneigung von max. 60° zulässig.
4. Der Krüppelwalm darf mit einer Neigung von maximal 60° hergestellt werden.
5. Straßenseitig sind Balkone und Dachterrassen als Dacheinschnitt unzulässig.
6. Dachgauben sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 1/3 der Trauflänge einnehmen, zum Ortgang einen Abstand von >2,00 m einhalten und von der Traufe mindestens durch 3 Ziegelreihen getrennt sind.
7. Für freistehende Garagen und Nebenanlagen ist auch das Flachdach zulässig. Die Flachdächer können auch als begrünte Dächer ausgeführt werden.
8. Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Nr. 1, 2 und 3 sind Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinnung alternativer Energie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen.

§ 3 Materialien und Farben der Dacheindeckungen

1. Als Bedachungen sind nur Tonziegel und Betondachsteine aus nichtglänzenden Materialien zulässig.
2. Die Dacheindeckungen sind nur in den folgenden Farbtönen der Farbreihe rot bis rotbraun der RAL-Farbkarte 840 HR zulässig:
RAL-Nr. 3000 (Feuerrot),
RAL-Nr. 3002 (Karminrot),
RAL-Nr. 3011 (Braunrot),
RAL-Nr. 8012 (Rotbraun),
RAL-Nr. 3016 (Korallenrot),
RAL-Nr. 8015 (Kastanienbraun)
und Mischungen aus den genannten Farbtönen.
3. Die Dacheindeckung darf nur aus einem Material bestehen.
4. Außenantennen sind nur an der straßenabgewandten Seite der Gebäude zulässig.
5. Ausgenommen von den Regelungen des § 3 Nr. 1, 2 und 3 sind Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinnung alternativer Energien (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen sowie Schirmdächer für die Unterstellung landwirtschaftlicher Maschinen.

§ 4 Gebäude-Außenhaut

1. Die Außenwandflächen der Gebäude sind als Sichtmauerwerk, als verputzte Flächen, als Holzverkleidung oder als Holzfachwerk mit geputzten Gefachen oder Gefachen aus Sichtmauerwerk herzustellen.
2. Sämtliche Hauptgebäude einschließlich ihrer Nebeneinrichtungen (überdachte Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen) sind in Form und Gestaltung, insbesondere der Farbgebung und Materialwahl soweit als objektiv möglich, aufeinander abzustimmen.
3. Baustoff-Immitate, bituminöse Pappen, glasierte Fliesen, farbige Glasbausteine und glänzende Materialien sowie reflektierende Farbanstriche sind in der Gebäudeaußenhaut unzulässig.
4. Bei Veränderung oder Umbauten an vorhandenen Fachwerkfassaden muß das Fachwerk erhalten bleiben.
5. Fachwerkfassaden dürfen nicht verkleidet werden. Gefache sind in herkömmlicher Weise zu verputzen oder mit Verblendern im Normalformat auszufachen. Von dieser Einschränkung sind nur Wandverkleidungen aus Holz oder Naturschiefer ausgenommen.

§ 5 Fenster

1. Fenster oberhalb des Erdgeschosses müssen ein stehendes Format haben (höher als breiter sein). Das Verhältnis von Höhe zur Breite muß mindestens 5 : 4 betragen.
2. Bei vorhandenen Fachwerkfassaden darf durch Fenster die Fachwerkgliederung nicht verändert werden.
3. Vorhandene Sprossenfenster dürfen nicht durch einteilige Fenster ersetzt werden.
4. Fenster in Fachwerkfassaden sind als Sprossenfenster auszubilden. Verdeckt (zwischen den Scheiben) liegende und vorgehängte Sprossen sind unzulässig. Gewölbte Scheiben sind unzulässig.
5. Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Sie dürfen nicht breiter als 4,00 m sein. Bei Schaufenstern ist bei Massiv-Bauweise mindestens 1/4 der Fassadenfläche und bei Skelett-Bauweise mindestens 1/6 als Wandfläche auszubilden.
6. In jedem Geschoß muß mindestens 1/3 der Fassadenfläche oder eines Fassadenabschnittes als Fenster ausgebildet sein.

§ 6 Kragdächer und Markisen

1. Kragdächer und Markisen sind nur im Erdgeschoß zulässig.
2. Kragdächer dürfen nicht mehr als 1,30 m auskragen; die Höhe der Ansicht darf 0,20 m nicht überschreiten. Sie sind hinsichtlich Material und Farbgebung so weit als objektiv möglich an die Gestaltung der Fassade anzupassen.
3. Bei Fachwerkgebäuden sind die Markisen in Abschnitte zu unterteilen, die den Gefachen entsprechen. Markisen dürfen maximal 4,00 m breit sein.
4. Feststehende Markisen sind unzulässig.

§ 7 Werbeanlagen und Warenautomaten

1. Werbeanlagen sind oberhalb der Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses, in jedem Fall aber ab 4,50 m über Oberkante Straße, unzulässig.
2. Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Ausleger) dürfen nicht breiter als 0,20 m und nicht höher als 1,20 m sein. Sie dürfen nicht mehr als 1,20 m auskragen. Je 6,00 m Fassadenlänge ist höchstens ein Ausleger zulässig.
3. Bei parallel zur Fassade angeordneten Werbeanlagen (Flachwerbung) darf der Abstand aller Teile der Anlagen zur Gebäudefassade nicht größer als 0,40 m sein. Bei Vorhandensein einer Kragplatte darf die Werbeanlage bis zur Vorderkante der Kragplatte reichen. Flachwerbung darf nicht länger als 4,00 m und nicht höher als 0,70 m sein. Der Abstand zwischen aufeinanderfolgenden Werbeanlagen an einem Gebäude muß mindestens 1/3 der Länge der längeren Werbeanlage betragen. Flachwerbung darf senkrecht gliedernde Elemente nicht unterbrechen und Fenster und Fachwerkstrukturen nicht verdecken. Werbeanlagen dürfen als einzelne Anlage nicht länger als 3,00 m und nicht höher als 0,50 m sein.
4. Werbeanlagen dürfen nur aus nicht glänzenden Materialien hergestellt werden. Reflexfarben nach RAL f 7 sind unzulässig.
5. Werbeanlagen dürfen nicht als Großflächenwerbung und mit wechselndem oder bewegtem Licht ausgestattet sein.
6. Warenautomaten dürfen an der straßenseitigen Fassade nicht angebracht werden. An Fachwerkfassaden dürfen Warenautomaten nicht angebracht werden.

§ 8 Einfriedungen

An den straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über dem Bezugspunkt zulässig. Zulässig sind senkrechte Holzlattenzäune (Staketenzäune), Hecken, Natursteine und Ziegelwände. Holzlattenzäune in Kombination mit Hecken sind auch zulässig. Ebenfalls sind massive Sockel bis zu einer Höhe von 0,25 m über dem unmittelbar angrenzenden Straßenteil (Gehweghinterkante) zulässig. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes (Fahrbahnachse) für das jeweilige Grundstück.

§ 9 Vorgärten

Die Vorgartenfläche darf maximal bis zu 60 % durch Oberflächenbefestigungen für Stellplätze und die Hauszuwegung versiegelt werden. Für die Befestigungen sind Materialien zu wählen, die ein Versickern des anfallenden Niederschlagwassers ermöglichen. Für die Hauszuwegung ist die Verwendung von Betonpflastersteinen zulässig.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 9 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis € 50.000,00 geahndet werden.