

Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

MD Dorfgebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1.3

FH 9,50 Firsthöhe als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1.2

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1.1

Baugrenze

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

Bäume erhalten

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Alter Ortskern I. bis III. Abschnitt

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Alter Ortskern I. bis III. Abschnitt 1. + 2. Änderung

Nachrichtliche Übernahme

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 3

Telekommunikationslinien Telekom und Vodafone, unterirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten, Lage der Leitung ist örtlich zu prüfen

Textliche Festsetzungen

1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 1.1 Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße ist wie folgt festgelegt:
 - a) Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 600 m² und für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte 300 m².
 - b) Je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit in Einzelhäusern und je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

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

- 1.2 Bezugspunkt für die Höhenangabe ist die mittlere Höhenlage der bestehenden Verkehrsfläche der Kirchstraße die an das Plangebiet angrenzt.

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

- 1.3 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.

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

- 2.1 Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und geregelten Ableitung des Oberflächenwassers:
 - a) Das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser ist auf den 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 ungebauten Zustandes 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.

3 Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 8 und § 10 Abs. 1 Nr. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG))

- 3.1 Auf dem Grundstück gelten folgende Einschränkungen durch das Denkmalschutzrecht, die zu beachten sind:
 - a) Nach §10 Abs. 1 Nr. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) bedarf es einer Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde, wenn in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichtet, geändert oder beseitigt werden.
 - b) In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen nach § 8 NDSchG Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.
 - c) Um eine Beeinträchtigung der Denkmalschutzobjekte (Kirche und Hauptstraße 18) durch Neubauten innerhalb des Plangebietes zu vermeiden, sind diese mit Rot bis rotbraunen nicht engobierten Ziegeln zu decken. Grundsätzlich sind Fassaden - Putzflächen in gedeckten Tönen, naturrote Klinkerfassaden oder Holzbekleidungen zulässig. Zulässig sind nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 18 %. Dies betrifft auch alle Nebengebäude. Flachdächer sind nicht zugelassen (auch nicht bei Nebengebäuden).

Hinweise

-Boden

Grundsätzlich ist aufgrund der Lage des Plangebietes im Flussauenbereich der Oker von einer Schwermetallbelastung auszugehen. Vor Eingriffen in das Erdreich bzw. kleingärtnerischer Nutzung wird eine Beprobung des Bodens empfohlen.

Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie zuzuordnen (gem. Erläss des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann - sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden.

Für das Plangebiet wurden die vorliegenden Luftbilder ausgewertet, ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt. Sollten bei Bodeneingriffen im Plangebiet dennoch Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen zu informieren.

Das Plangebiet befindet sich im alten Ortskern des Dorfes in direkter Nachbarschaft zur seit 1338 belegten Kirche. Im Verlauf von Erdeingriffen ist dringend mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz geschützt sind (§ 3 Abs. 4 NDSchG). Gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG bedürfen sämtliche Erdarbeiten in diesem Gebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

-Gehölz

Der schutzwürdige Einzelbaum im Plangebiet ist zu erhalten, zu pflegen und im Falle seines Abgangs durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Hierzu sind im Kronentraufbereich des Baums das Errichten von Bebauung, das Befestigen mit wasserundurchlässigen Materialien, die Anwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln unter der Kronentraufe einschließlich ihrer Schutzzone von 5 m, das Lagern und Aufschütten von Salzen, Ölen, Säuren und Laugen zu unterlassen.

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 Baugebiete im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Alter Ortskern" III Abschnitt. 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 Einfriedungen, Dächer und Fassaden.

§ 2 Dächer

- (1) Für die Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 18° zulässig.
- (2) Untergeordnete Baukörper der Hauptanlagen (bis zu maximal 30% der Grundfläche) sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.
- (3) Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Nr. 1 sind Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinnung regenerativer Energie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen.
- (4) Als Bedachungen für die Hauptgebäude sind nur rote und braune Tonziegel aus nichtglänzenden Materialien zulässig.

§ 3 Anforderungen an die Gestaltung der Fassade

- (1) Es sind nur Fassaden aus Klinker und Backstein zulässig.
- (2) Klinker und Backstein als Fassadengestaltung sind nur in den Farbriehen Rot und Braun zugelassen. Zwischen- und Mischöne sind ebenfalls zulässig.
- (3) Haupt- und Nebengebäude sind einheitlich in einer der genannten Fassadengestaltungen auszuführen.

§ 4 Anzahl der Stellplätze und Garagen

- (1) Auf dem Grundstück sind je Wohneinheit, zwei Stellplätze (oder Garagenplätze) auf dem Grundstück nachzuweisen.

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

- (1) Als Grundstückseinfriedung ist die vorhandene Ziegelmauer in der bestehenden Höhe (1,60 m) sowie Art und Bauweise zu erhalten bzw. wieder zu errichten.
- (2) Der massive Sockel aus Beton darf hierbei nur einer Höhe von max. 0,35 m über Oberkante der nächstgelegenen Straße betragen. Pfeiler und Tore dürfen die maximale Gesamthöhe der Mauer nicht überschreiten.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des § 2 und § 5 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 der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Groß Schwülper, den 13.01.22

gez. Brigitte Brinkmann Siegel (Bürgermeisterin)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.08.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 24.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.07.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift und den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründungen haben vom 20.09.2021 bis 20.10.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Groß Schwülper, den 13.01.22

gez. Brigitte Brinkmann Siegel (Bürgermeisterin)

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020 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 Juni 2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. *) Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. *) *) Unzutreffendes bitte streichen)

Gifhorn, den 27.12.2021

gez. J. Erdmann Siegel (Amtl. Vermessungsstelle)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von: Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR Waisenhausdamm 7 38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 23.12.2021

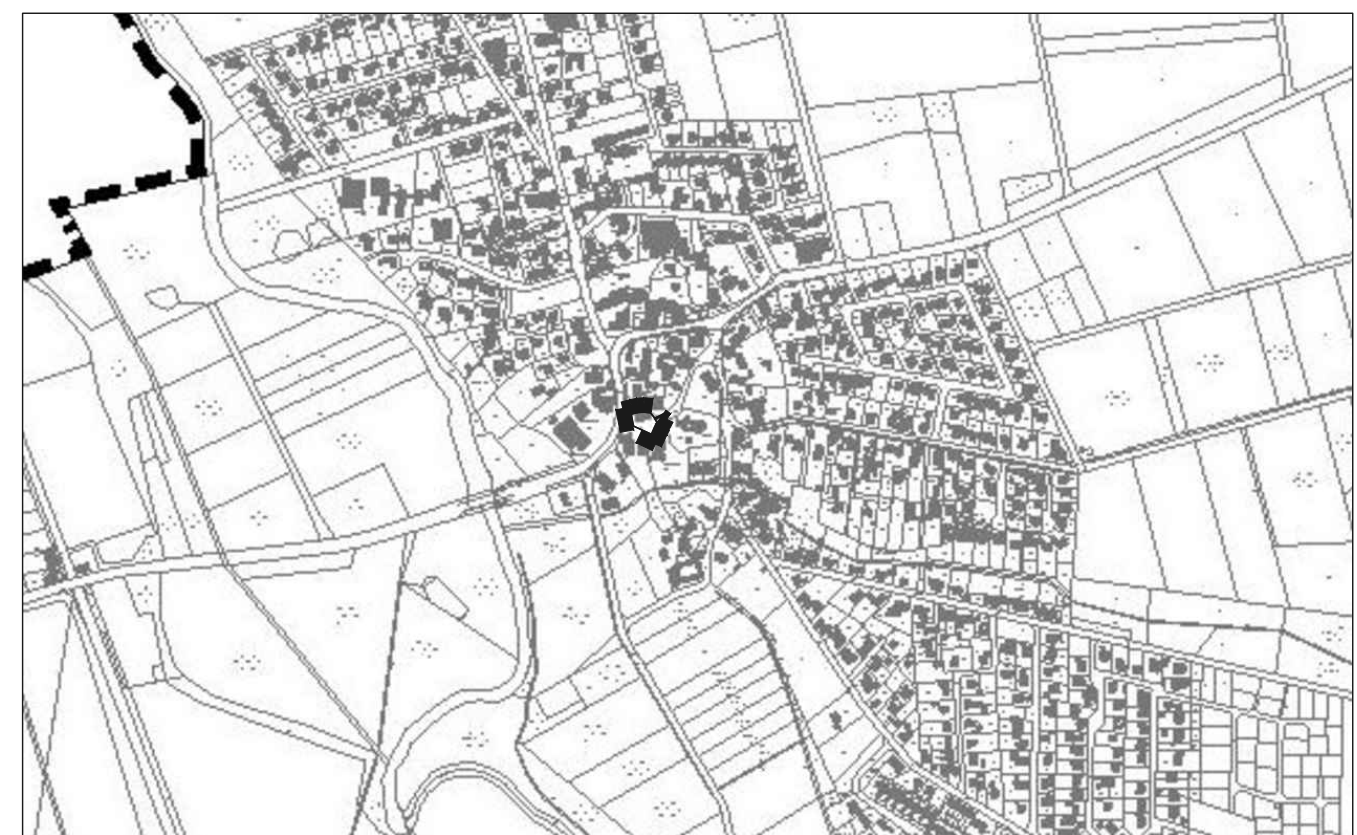
gez. Li Siegel (Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.11.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift und den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründungen haben vom 30.11.2020 bis 31.12.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Groß Schwülper, den 13.01.22

gez. Brigitte Brinkmann Siegel (Bürgermeisterin)



Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte / © (2011)

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

Alter Ortskern mit örtlicher Bauvorschrift III. Abschnitt, 3. Änderung

Bebauungsplan

In Kraft getretene Fassung

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

970/450

M 1:1.000

Angefertigt im Juni 2020 durch Benecke, VT

Auftragsnr. 2020-8021

Gemarkung ..Groß..Schwülper..

Flur 5

Maßstab 1:1.000

M.Sc. JOHANNES ERDMANN

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Kleinwall 16

Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26

3 8 5 1 8 G I F H O R N

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © (2020)

Vervielfältigung für gewerbliche Zwecke verboten!

gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GAB. 2003 S. 5)

Die Grundlage der Grundrissdarstellung stammt aus dem Auskunftssystem Liegenschaftskataster (ASL). Abweichungen in der Lage zwischen der Grundrissdarstellung und der Örtlichkeit sind möglich! Es wird keine Gewähr für die Legerichtigkeit von Punkten, Linien und entnommenen Koordinaten übernommen.

AH 11.2021

AH 08.2021

MP 10.2020