

Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK 9,50 m Oberkante als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o Offene Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen

- A Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anliegerstraße

- Streifenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Flächen für den Gemeinbedarf
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Ü Überschwemmungsgebiet, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 4

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Alter Ortskern I. bis III. Abschnitt, mit ÖBV"
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Alter Ortskern III. Abschnitt 3. Änderung, mit ÖBV"

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 4. 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 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 30% der Grundfläche) sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carpools) 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. Der Mindestabstand der Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen zu First, Traufe und Ostgang beträgt 3 Ziegelreihen bzw. 0,75 cm.

§ 3 Anzahl der Stellplätze und Garagen

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

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

- (1) Zulässig als Grundstückseinfriedungen 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 der nächstgelegenen Straße zulässig. Pfeiler und Tore dürfen 1,00 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).

Textliche Festsetzungen

1 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), § 16 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1 Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der bestehenden Verkehrsfläche an der Braunschweiger Straße (K 104).

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO))

1.2 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 Hochwasserschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB i.V.m. § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG))

2.1 Innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Oker bedarf die Errichtung sämtlicher baulicher Anlagen einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für das Bauen im Überschwemmungsgebiet.

3 Ver- und Entsorgung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

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

- a) Das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser ist auf den Freiflächen des Grundstücks zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit ist durch ein Bodengutachten sicherzustellen. 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 unbebauten Zustandes des Grundstücks entspricht, wenn eine ungedrosselte Einleitung in die Regenwasserkanalisation nicht möglich ist. Zur Einleitung ist eine Genehmigung vom zuständigen Träger der Wasserentsorgung einzuholen.
b) Im Bereich des Überschwemmungsgebietes darf keine Versickerung durchgeführt werden, diese Fläche ist von einer Bewirtschaftung auszunehmen.
c) Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser kann in privaten Retentionsanlagen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden, danach ist es dem Schmutzwassersammler zuzuführen.

4 Denkmalschutz

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

4.1 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 des Denkmalschutzobjektes (Kirche) 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.
d) Es ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes - 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.

Hinweise

Oberflächenwasserbewirtschaftung

Grundsätzlich sollte das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken bei Nachverdichtungen/ Neubebauungen versickert werden. Hierzu ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens anhand eines Bodengutachtens nachzuweisen.

Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in das bestehende Entwässerungssystem - sollte eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich sein - ist nachzuweisen, dass das System über eine ausreichende Kapazität verfügt.

Bodenbelastungen

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 Probebung des Bodens empfohlen. Sollten bei Bodeneingriffen im Plangebiet Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen zu informieren.

Erdfallgefährdung

Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie zuzuordnen (gem. Erlass 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.

Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich im alten Ortskern des Dorfes in direkter Nachbarschaft zur seit 1338 belegten Kirche. Im Verlauf von Erdingriffen 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.

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 11.05.21

gez. i.V. François (Bürgermeister) Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.08.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 17.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Groß Schwülper, den 11.05.21

gez. i.V. François (Bürgermeister) Siegel

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2021 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 April 2021). 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 05.05.2021

gez. J. Erdmann (Öffentlich bestellter Verm.-Ing.) Siegel

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 30/ 04/ 2021

gez. Li, gez. H. Schwerdt (Planverfasser) Siegel

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.09.2020 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 25.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründungen haben vom 06.10.2020 bis 06.11.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Groß Schwülper, den 11.05.21

gez. i.V. François (Bürgermeister) Siegel

Erneute öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.12.2020 den geänderten Entwürfen des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift und den Begründungen zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 07.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründungen haben vom 15.01.2021 bis 31.01.2021 gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Groß Schwülper, den 11.05.21

gez. i.V. François (Bürgermeister) Siegel

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 27.04.2021 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Groß Schwülper, den 11.05.21

gez. i.V. François (Bürgermeister) Siegel

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 31.05.21 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 5 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 31.5.21 in Kraft getreten.

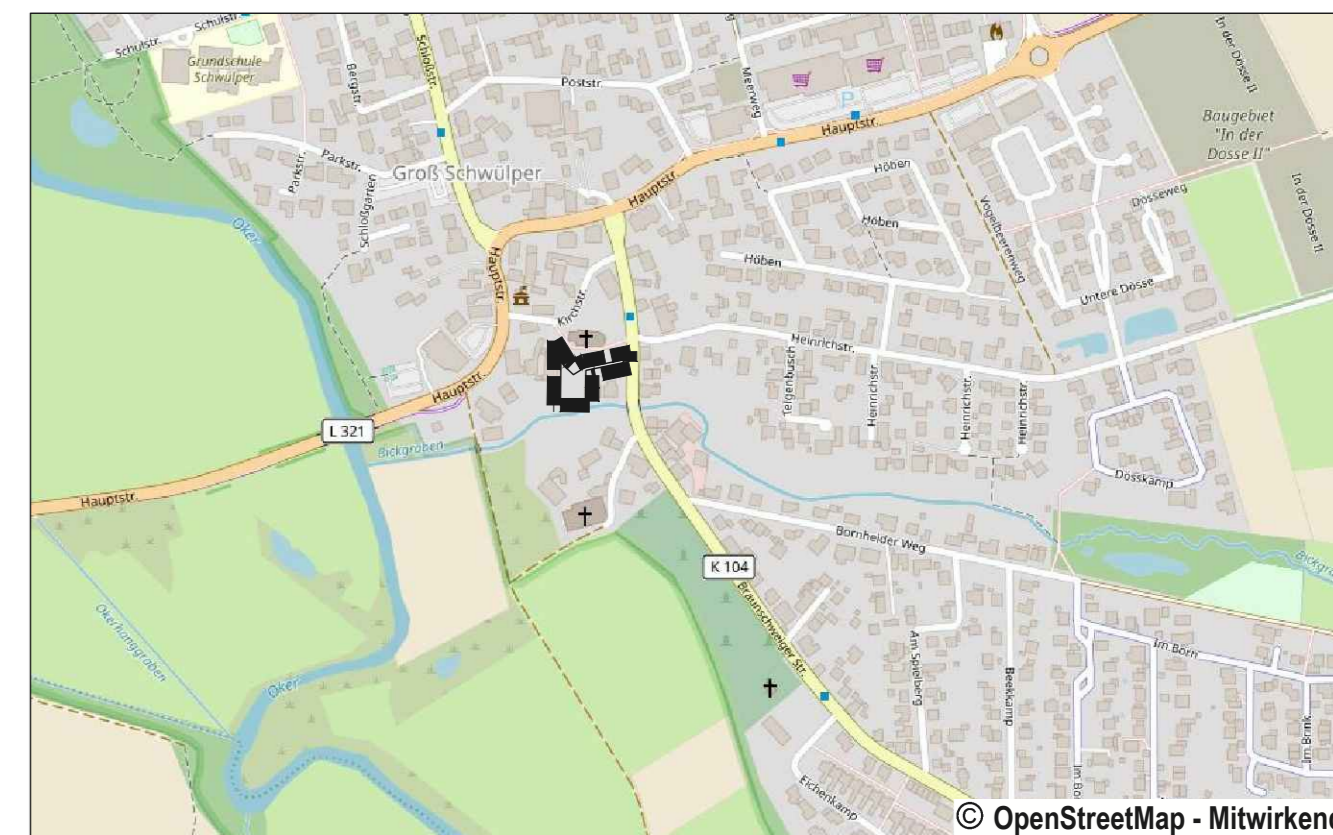
Groß Schwülper, den 02.06.21

gez. i.V. François (Bürgermeister) Siegel

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift und den Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2, Abs. 2a und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Groß Schwülper, den .....

..... (Bürgermeister)



Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass die Abschrift des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Groß Schwülper, den .....

..... (Bürgermeister)

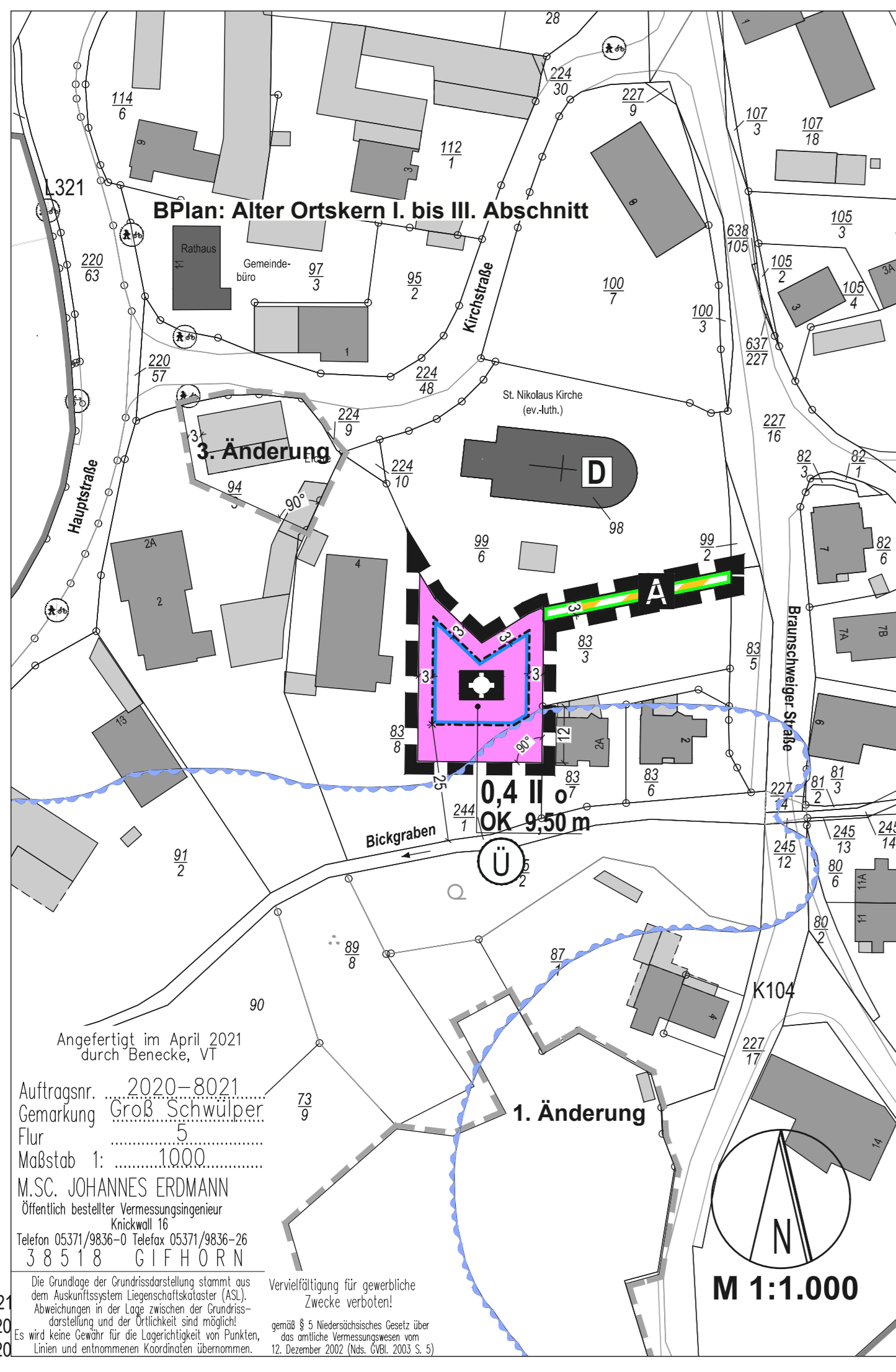
Gemeinde Schwülper

Alter Ortskern mit örtlicher Bauvorschrift III. Abschnitt, 4. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Stand: In Kraft getretene Fassung

970/450



AH 03.2021
AH 12.2020
AH 09.2020

Auftragsnr. 2020-8021
Gemarkung Groß Schwülper
Flur 5
Maßstab 1:1.000
M.Sc. JOHANNES ERDMANN
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Kästel Nr. 16
Telefon 05371/9836-10
Telefax 05371/9836-26
3 8 5 1 8 G I F H O R N

Veröffentlichung für gewerbliche Zwecke verboten!
gemäß § 9 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GBl. 2002 S. 5)