

Planunterlage

angefertigt vom Katasteramt Gifhorn
Stand vom 21.04.89 Az.: A3-10/89

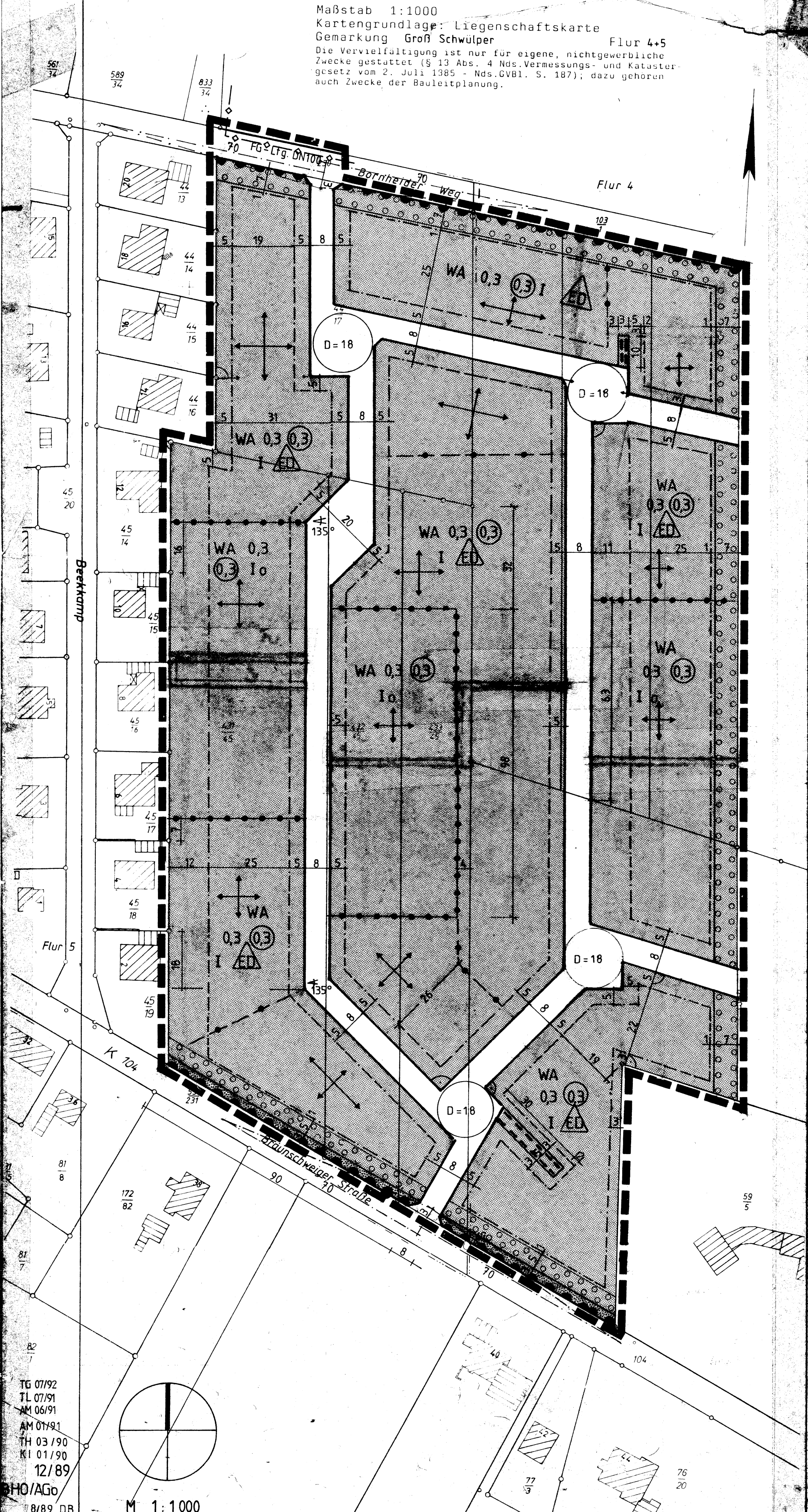
Maßstab 1:1000

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

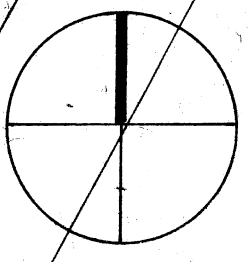
Gemarkung Groß Schwülper

Flur 4+5

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.



TG 07/92
TL 07/91
AM 06/91
AM 01/91
TH 03/90
KI 01/90
12/89
BHO/AGo
8/89 DB



M 1:1000

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

 GESCHOSSFLÄCHENZAHL

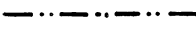
 GRUNDFLÄCHENZAHL

 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstgrenze


BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

 NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULASSIG, offene Bauweise

 OFFENE BAUWEISE

 BAULINIE

 BAUGRENZE

 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, Hauptgebäudeorientierung

VERKEHRSFLÄCHEN

 STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

 SICHTDREIECK, s. textliche Festsetzung Ziff. 1

 BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

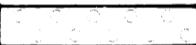
HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

 FG-FERNGASLEITUNG DN 100, unterirdisch

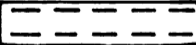
GRÜNFLÄCHEN

 GRÜNFLÄCHEN, OFFENTLICH

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, s. textliche Festsetzung Ziff. 2

SONSTIGE PLANZEICHEN

 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN, Begünstigte: ANLIEGER UND VERSORGUNGSTRÄGER

 GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS "BORNHEIDE II"

 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 1 - GELTUNGSBEREICH

(1) Räumlicher Geltungsbereich

Diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "BCRNHEIDE II", Groß Schwülper, Gemeinde Schwülper.

(2) Sachlicher Geltungsbereich

Diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG regelt
- die Gestaltung der Dächer
- die Gestaltung der Außenwände
- die Gestaltung der Einfriedungen
- die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

§ 2 - ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHFORMEN

(1) Für die Hauptgebäude sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 38° und 48° zulässig.

(2) Für Nebengebäude - außer Garagen - sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer in der Neigung des Hauptgebäudedaches zulässig.

(3) Für Garagen sind außerdem zulässig:
Flachdächer mit umlaufender Blende und einer Dachneigung von max. 3°.

§ 3 - ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHDECKUNG

(1) Für die Deckung der Dächer nach § 2 (1) und § 2 (2) sind nur nichtglänzende Dachsteine aus Ton oder Beton zulässig.

(2) Die Dachdeckungen nach § 3 (1) sind nur in den Farbreihen ROT der RAL Farbkarte 840 HR zulässig:

- RAL 2001 Rotorange
- 3000 Feuerrot
- 3002 Karminrot
- 3013 Tomatenrot
- 3016 Koralle
- und Mischung dieser Farbtöne.

§ 4 - ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER AUSSENWÄNDE

(1) Die Außenwandflächen sind in Ziegelsichtmauerwerk, Fachwerk oder in Putz auszuführen.

(2) Es sind auch Verkleidungen zulässig. Sie sind wie folgt auszuführen:

- a) Dachziegeln in der Farbe der Dachdeckung,
- b) Holz in senkrechter Schalung mit Anstrichen oder in Natur sind zulässig.
- c) Außenwandflächen der Nebenanlagen und Garagen sind, sofern sie nicht in demselben Material wie die Hauptgebäude ausgeführt werden, diesen in der Farbe soweit als objektiv möglich anzupassen.

§ 5 - ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG; ART UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen an der Straßenseite der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m und nur als Hecken oder senkrechte Holzlattenzäune zulässig. Massive Sockel (Ziegelmauerwerk, Beton) sind nur in einer Höhe von max. 35 cm über Oberkante Strasse zulässig. Pfeiler und Tor dürfen 80 cm Höhe nicht überschreiten.

§ 6 - NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Für die Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Gehölzen sind außer Obstgehölzen nur Bäume und Sträucher der potentiell natürlichen Vegetation zulässig. Vorgeschlagen werden die in der Anlage zur Begründung aufgeführten Arten.

§ 7 - ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme vorsätzlich durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 7 dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis 10.000,-- DM geahndet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. IM BEREICH VON SICHTDREIECKEN SIND UNZULÄSSIG:

- a) STELLPLÄTZE UND GARAGEN
- b) NEBENANLAGEN I. S. DES § 14 (1) BAUNVO, EINFRIEDUNGEN UND BEWUCHS MIT MEHR ALS 0,80 m HÖHE ÜBER STRASSENKRÖNE: HIERVON AUSGENOMMEN SIND EINZELBÄUME MIT EINEM KRONENANSAZS NICHT UNTER 2,50 m.

2. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN GEM. § 9 (1) ZIFF. 25a + b BauGB.

INNERHALB DER FLÄCHEN MIT DER FESTSETZUNG "ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN" GILT FOLGENDES PFLANZGEBOT:

- a) JE 1 qm BEPFLANZUNGSFLÄCHE IST EIN STRÄUCHARTIGES GEHÖLZ WIE FELDAHORN, HAINBUCH, SCHLEHE, HARTRIEGEL, HASEL, SCHWARZER HOLUNDER ZU PFLANZEN. DIE GEHÖLZE SIND ARTENWEISE IN GRUPPEN VON MIND. 3 STÜCK JE ART ZU PFLANZEN. FÜR DIE GESAMTBEPFLANZUNGSFLÄCHE SIND MIND 3 VERSCHIEDENE ARTEN ZU PFLANZEN.
- b) JE 20 qm BEPFLANZUNGSFLÄCHE IST EIN BAUMARTIGES GEHÖLZ WIE EBERESCHE, BIRKE, VOGELKIRSCH, LINDE, ESCHEN ZU PFLANZEN.
- c) DIE GEHÖLZE SIND ZU UNTERHALTEN UND GGF. DURCH NEUE ZU ERSETZEN.

~~d) IM BEREICH VON SICHTDREIECKEN SIND UNZULÄSSIG:
BEWUCHS MIT MEHR ALS 0,80 m HÖHE ÜBER STRASSENKRÖNE:
HIERVON AUSGENOMMEN SIND EINZELBÄUME MIT EINEM KRONENANSAZS NICHT UNTER 2,50 m.~~

3. DIE MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE WIRD MIT 300 qm BEI REIHENHÄUSERN UND MIT 500 qm BEI DOPPELHAUSHÄLFTEIEN FESTGESETZT. DIE MINDESTGRÖSSE FÜR EINZELHAUSGRUNDSTÜCKE WIRD MIT 600 qm FESTGESETZT.

4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN:

(1) ERDGESCHOSSHÖHE

DIE OBERKANTE DES ERDGESCHOSSEFUSSBODENS 'OKFE' DARF NICHT HÖHER ALS 0,60 m ÜBER DEM BEZUGSPUNKT *) UND NICHT TIEFER ALS DER BEZUGSPUNKT LIEGEN.

(2) GESCHOSSHÖHEN

DIE GESCHOSSHÖHEN DER HAUPTGEBÄUDE, GEMESSEN VON OK ROH-DECKE BIS OK ROHDECKE, DÜFEN NUR BIS MAX. 3,20 m AUSGEFÜHRT WERDEN.

(3) TRAUFHÖHE

DIE TRAUFHÖHE DARF 3,70 m, GEMESSEN ÜBER DEM BEZUGSPUNKT *), NICHT ÜBERSCHREITEN.

(4) DREMPEL (Kniestöcke)

DREMPEL SIND NUR BIS ZU EINER HÖHE VON 0,50 m ÜBER OK ROHDECKE ERDGESCHOSS ZULÄSSIG.

*) BEZUGSPUNKT IST DIE HÖHENLAGE DES IN DER STRASSENBEGRENZUNGSLINIE LIEGENDEN PUNKTES, VON DEM AUS EIN RECHTER WINKEL ZUR MITTE DER STRASSESEITIGEN GEBÄUDESEITE FÜHRT. STEIGT ODER FÄLLT DAS GELÄNDE VOM BEZUGSPUNKT ZU DER STRASSESEITIGEN GEBÄUDESEITE, SO IST DIE NORMALHÖHE UM DAS MASS DER NATÜRLICHEN STEIGUNG ODER DES GEFALLES ZU VERÄNDERN.

1.0 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Schwülper ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Papenteich¹⁾. Die Gemeinde Schwülper besteht aus den Ortsteilen Groß Schwülper, Lagesbüttel, Rothemühle und Walle.

Nach landesplanerischen Zielvorgaben²⁾ gehört die Samtgemeinde Papenteich zum Ordnungsraum Braunschweig.

Groß Schwülper verfügt über ein gewachsenes Ortszentrum mit zentralen Einrichtungen und hat die besondere Aufgabe "Erholungsschwerpunkt in der Landschaft".

Die Gemeinde Schwülper ist charakterisiert durch ihre besondere Großstadt-randlage.

Über die Bundesstraße 214 ist Schwülper gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Autobahnanschluß besteht über die Anschlußstelle Braunschweig-West. Die Gemeinde Schwülper hat gegenwärtig rd. 5.200 Einwohner. Groß Schwülper hat z. Zt. etwa 2.030 Einwohner und grenzt mit der südlichen Gemeindegrenze an die Stadt Braunschweig an.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS / RECHTSLAGE

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Papenteich entwickelt. Er ist die erste Änderung des Bebauungsplans Bornheide II mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung, welcher am 31.07.1990 mit der Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Gifhorn in Kraft getreten ist.

1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Bei der Bebauung des Gebietes hat sich ergeben, daß der Bedarf an Reiheneigenheimen geringer ist, als erwartet. Daher ist die Notwendigkeit der vorgesehenen Wegeflächen in der Mitte des Baugebietes nicht mehr gegeben. Sie sollten die Zugänglichkeit der Gartengrundstücke erleichtern.

¹⁾ nach § 6 des Gesetzes zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Gifhorn

²⁾ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1982 und RRO-Programm für den Landkreis Gifhorn 1985

Die vorgesehene Traufständigkeit der Reiheneigenheime im Westen des Baugebietes, wird nun zugunsten einer aus Umweltbeweggründen gewünschten Südorientierung freistehender Eigenheime freigegeben.

Andere Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nicht betroffen.

Aufgrund der Überschaubarkeit der Planungsproblematik wird ein zusammengefaßtes Verfahren gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

1.3 PLANINHALT / BEGRÜNDUNG

Die allgemeinen Inhalte des Planes waren bereits in der Urfassung des Bebauungsplanes ausführlich dargelegt. Hierauf wird im Sinne der Vollständigkeit eingegangen, im übrigen wird auf die Begründung des Ursprungsplanes verwiesen.

- Baugebiet

- Wohngebiet

Mit Rücksicht auf den vorhandenen Bestand, die ländliche Lage und auf die Bedürfnisse des Wohnens im ländlichen Raum wurde das Baugebiet als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt, das Maß der Nutzung damit auf kleinmaßstäbliche Wohnhäuser, wie dieses in Teilen der Ortslage bereits vorhanden ist, ausgerichtet.

Die Festlegung der Stellung der baulichen Anlagen wird mit dem Bezug zu dem vorhandenen bzw. geplanten Straßennetz begründet und soll Mindestanforderungen an die städtebauliche Ordnung und Einfügung in den Landschaftsraum gewährleisten.

Die Festlegung der Stellung der baulichen Anlagen bezieht sich nur auf die Hauptbaukörper. Untergeordnete bauliche Anlagen bleiben von dieser Festlegung unberührt.

Nachdem sich der Bedarf an Reiheneigenheimen nunmehr geringer als erwartet erwies, wird die Stellung der baulichen Anlagen im Osten des Plangebietes jetzt auch Giebelständig zur Straße zugelassen, zugunsten einer umweltverträglichen Bauweise, welche eine Südorientierung der Dachflächen ausnutzt.

- Verkehrsflächen

a) Verkehrs- und Wegeflächen

Die Dimensionierung der Querschnitte erfolgte auf der Grundlage der Empfehlungen der EAE.

Ein verkehrsberuhigter Ausbau mit begleitender Begrünung ist beabsichtigt. Da keine Nachfrage für Reihenhausgrundstücke vorhanden ist, wird auf die Erschließungswege für die rückwärtigen Grundstücksbereiche in der Mitte des Baugebietes verzichtet.

Zur Festlegung der Begründung ist eine Abstimmung mit den betroffenen Versorgungsträgern während der Realisierung beabsichtigt.

b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum im Verhältnis von Wohneinheiten : Parkplätzen von rd. 2 : 1 Rechnung getragen. Stellplätze werden durch Garagen und Flächen auf privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

- Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes

Durch die gewählte Art der Bebauung (Einfamilienhäuser) kann davon ausgegangen werden, daß Kleinkinder bis zu 6 Jahren ausreichende Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken finden. Für Kinder von 6 - 12 Jahren wird bei der geplanten Neuordnung des nördlich angrenzenden Bereiches der Beekriede eine Spielmöglichkeit vorgesehen.

- Ver und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie vorgesehen.

- Brandschutz

Die Wasserleitungen werden mit einem Mindestdurchmesser von 100 mm ausgeführt. Die Abstände der Hydranten sind so vorzunehmen, daß die maximale Entfernung zu den Baugrundstücken 70 m nicht überschreitet.

- Landschaftspflege

Für die östliche Grenze zu den landwirtschaftlichen Flächen ist eine Schutzpflanzung vorgesehen, die schädlichen Emissionen der Landwirtschaft entgegenwirkt und diese abmildert. Die Bepflanzung erfolgt mit standortgerechten Gehölzen.

Ebenso erfolgt eine Schutzpflanzung gegenüber der Kreisstraße 104. Zudem werden die Anwohner angeregt, ihre Gärten mit einheimischen Gehölzen, sowie Obstgehölzen zu bepflanzen.

1.4 NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Versorgung

Die Landelektrizität Fallersleben weist in ihrem Schreiben vom 05.04.1991 auf ihr geplantes Versorgungsnetz für Erdgas hin und bittet um eine Abstimmung bezüglich der Straßenbegrünung.

Die Ferngas Salzgitter GmbH weist mit ihrem Schreiben vom 10.04.1991 auf ihre Ferngasleitung hin, welche nördlich des Baugebietes verläuft und bittet um Darstellung im Plan.

- Verkehr

Der Landkreis Gifhorn erklärt in seinem Schreiben vom 30.04.1991, daß die Gemeindeverbindungsstraße Bornheider Weg zur Kreisstraße umgestuft werden soll.

Er fordert eine Abstimmung mit der Kreisstraßenmeisterei Meine, sowie die Festlegung von Zu- und Ausfahrverboten entlang des Bornheider Weges und der Braunschweiger Straße und weist auf das Erfordernis von Sichtdreiecken hin.

1.5 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

Zum Planverfahren gem. §§ 4 (1)/3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (5) und § 1 (6) BauGB erforderlich machten.

Der Rat der Gemeinde Schwülper hat diese Stellungnahmen geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis der Abwägung ist wie folgt in die Begründung zum Bebauungsplan eingeflossen:

Landkreis Gifhorn, Stellungnahme vom 30.04.91:

Zu dem mir mit Ihrem o.a. Schreiben vorgelegten Planentwurf nehme ich wie folgt Stellung:

- I. Als untere Landesplanungsbehörde stelle ich fest, daß der Bebauungsplanentwurf gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepaßt ist.
- II. Als Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB habe ich gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken. Ich bitte jedoch um Berücksichtigung folgender Anregungen:

Bauaufsicht

Aus den Festsetzungen über die Stellung der baulichen Anlagen ist kein geordnetes städtebauliches Gestaltungskonzept zu erkennen. Wenn, wie am Bornheider Weg zu erwarten, die Grundstücksflurstücke nicht rechtwinklig sein werden, wird es mit den vorgesehenen Stellungen der Gebäude Schwierigkeiten geben, da die Winkligkeit zu den seitlichen Nachbargrenzen nicht berücksichtigt worden ist. Die Planzeichenerklärung enthält noch den Zusatz "Hauptgebäuderichtung". Was ist aber vorgesehen, wenn es sich bei den baulichen Anlagen nicht um Gebäude handelt, sondern z.B. um Kinderschaukeln oder Wasserbecken?

Es sollte hier auf die Festsetzung von Gebäudestellungen verzichtet werden und dieses dem freien Willen der Bauherren überlassen werden. Allenfalls könnte hier eine Gebäudestellung durch Beschreibung geregelt werden, z.B. "traufenständig oder giebelständig".

Beschluß:

In der südöstlichen Plangebietsfläche wird die Stellung der baulichen Anlagen herausgenommen. Im übrigen Plangebiet bleibt die Stellung der baulichen Anlagen bestehen. Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung.

Begründung:

Aufgrund der verwinkelten Grundstücksstruktur im südöstlichen Planbereich wird auf die Festlegung der Stellung der baulichen Anlagen verzichtet. In den übrigen Bereichen wird durch die Festlegung der Hauptgebäuerichtung ein Mindestmaß an städtebaulicher Ordnung gewährleistet.

Aufgrund der kreuzweisen Darstellung verbleibt ein ausreichender Gestaltungsspielraum.

Durch die Festlegung der Hauptgebäuerichtung wird eindeutig klargestellt, daß sich die Festlegung nicht auf untergeordnete bauliche Anlagen bezieht. Ein Hinweis in der Begründung dient der ergänzenden Klarstellung.

Verkehr

Die geplante Einmündung der künftigen Gemeindestraße liegt ca. bei km 0,975 an der K 104 innerhalb der Ortsdurchfahrt Groß Schwülper (OD 0,000 - 1,255).

Bei der Anbindung der Erschließungsstraße sind die planerischen und bautechnischen Grundsätze über Entwässerung, Eckausrundungen einzuhalten. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist eine entsprechende Beschilderung vorzusehen sowie die Freihaltung (Aufwuchshöhe kleiner 0,80 m) der erforderlichen Sichtdreiecke für Halte- und Anfahrtsicht vorzuschreiben (Schenkellänge $l = 70$ m).

Vor dem Ausbau der einmündenden Gemeindestraße ist die Kreisstraßenmeisterei Meine davon in Kenntnis zu setzen.

Es wird darauf hingewiesen, daß die Erschließung des Baugebietes auch über eine Gemeindeverbindungsstraße (Bornheider Weg) erfolgt, die sich zur Zeit im Umstufungsverfahren zur Kreisstraße befindet. Ortsdurchfahrtsgrenzen sind nicht bekannt.

Für die Ausbildung dieses Einmündungsbereiches sind die gleichen Anforderungen wie für die Einmündung in die K 104 zu stellen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist sowohl zur Braunschweiger Straße hin wie auch zum Bornheider Weg außerhalb der Erschließungsstraße ein absolutes Zu- und Abgangsverbot von den Baugrundstücken festzulegen.

Beschluß:

Entlang der Braunschweiger Straße und des Bornheider Weges wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgelegt.

Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung, die Kreisstraßenmeisterei Meine wird von der Realisierung in Kenntnis gesetzt.

Begründung:

Die Ausweisung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt dient der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs.

In der öffentlich ausgelegten Fassung des Bebauungsplanes waren bereits Sichtdreiecke vorgesehen, sodaß keine weiteren Festlegungen diesbezüglich notwendig werden. Die Benachrichtigung der Kreisstraßenmeisterei erfolgt im Zuge der Realisierung.

Der Hinweis in der Begründung dient der Klarstellung.

Nds. Landesamt f. Bodenforschung, Stellungnahme vom 04.04.91:

keine Bedenken.

Hinweis: Unsere Stellungnahme ersetzt keine Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054.

Beschluß:

Baugrunduntersuchungen werden erforderlichenfalls vor der Realisierung von Bauvorhaben durchgeführt.

Landelektrizität GmbH, Stellungnahme vom 05.04.91:

Wir haben den Bebauungsplan-Entwurf aus Sicht unserer Gesellschaft und unserer Tochtergesellschaft GLG (Gasversorgung im Landkreis Gifhorn) geprüft. Aus Ihren Unterlagen entnehmen wir, daß die Straßen verkehrsberuhigt mit begleitender Begründung (Bäume) ausgebaut werden sollen.

Da die Bepflanzung von Trassen unterirdisch verlegter Versorgungsleitungen sowohl aus Gründen der Versorgungssicherheit und des Unfallschutzes problematisch ist, können wir dieser Planung nur unter bestimmten Voraussetzungen zustimmen.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Vorschriften der DIN 1998 sowie auf die Merkblätter GW 472 und GW 125 aus dem Regelwerk des Deutschen Verbandes der Gas- und Wasserwirtschaft (DVGW) und auf das Merkblatt "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV 939).

Aus diesen Gründen bitten wir Sie, die geplante Bepflanzung mit unserer Bauabteilung abzustimmen.

Bei Berücksichtigung der vorgenannten Belange bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan-Entwurf.

Ergänzend weisen wir darauf hin, daß die Erschließung des geplanten Baugebietes auch für Erdgas vorgesehen ist und somit die Möglichkeit zur Gasbeheizung besteht.

Beschluß:

Der Hinweis der Landelektrizität Fallersleben wird zur Kenntnis genommen und bei der Realisierung beachtet. Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung.

Begründung:

Der Hinweis ist nachrichtlicher Art und dient der Planungsabstimmung während der Realisierung.

Ferngas Salzgitter GmbH, Stellungnahme vom 09.04.91:

Obwohl unsere Ferngasleitung den Planungsbereich nur kurz tangiert, halten wir es für erforderlich, daß der Verlauf der Leitung in dem Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt wird. Wir haben daher die Linienführung unserer Ferngasleitung in den Bebauungsentwurf eingetragen und senden Ihnen diesen Plan zurück.

Weiter erhalten Sie unseren Grundstücksplan M. 1 : 1.000 Nr. 1.89.50.04.12 zur Kenntnisnahme und Beachtung.

Beschluß:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Leitungsführung wird im Plan ergänzt, es erfolgt ein Hinweis in der Begründung.

Begründung:

Der Hinweis ist nachrichtlicher Art. Die Eintragung dient lediglich der Klarstellung, zumal Baugrundstücke nicht betroffen werden.

1.6 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

Die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ist von den Änderungen des Bebauungsplanes nicht betroffen. Sie gilt unverändert weiter.
Die Begründung wird aus Gründen der Vollständigkeit nachstehend angeführt.

Die durch die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung getroffenen Regelungen gelten für das gesamte Baugebiet. Sie bezieht sich auf einen bisher unbebauten Teil der Ortslage von Groß Schwülper, der den Übergang zur freien Landschaft darstellt.

Durch die Festlegung von Mindestanforderungen für Dachformen der Hauptgebäude und Garagen, untergeordneten Nebengebäuden sowie für Außenwände und Einfriedungen soll das neue Baugebiet in die Eigenart der örtlichen Baustruktur und der Landschaft eingefügt werden. Darüber hinaus soll eine Disharmonie im Orts- und Landschaftsbild vermieden und ein Mindestmaß an Ausgewogenheit im Erscheinungsbild der baulichen Anlagen sichergestellt werden.

Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Bauvorschriften ausreichende Variationsmöglichkeiten, die unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauherren Rechnung tragen.

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der sachliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer, Außenwände, Einfriedungen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Zu § 2: Die Ortslage Groß Schwülper ist im Dorfkern durch Satteldächer mittlerer Neigung geprägt.
Die Vorschriften zur Gestaltung der Dachform stellen sicher, daß das Ortsbild nicht durch Vielfalt und untypische Gestaltung von Dachformen (z. B. flachgeneigte oder Flachdächer) verunstaltet wird.

Zu § 3: Die Ausführungen zu § 2 gelten ebenso für die Material- und Farbgestaltung der Dachdeckung.
Durch die Vorschrift soll Disharmonie im Ortsbild vermieden und den Gesichtspunkten eines einheitlichen Gesamtbildes Rechnung getragen werden.

Zu § 4: Die Material- und Farbgestaltung der Außenwände soll an den Bestand des Dorfkerns anknüpfen. Hier ist Ziegelsichtmauerwerk ortstypisch. Die Beschränkung der Materialien und Farben ist in der gegebenen Randlage zudem zur Wahrung eines harmonischen Ortsbildes erforderlich.

Zu § 5: Einfriedungen sind für das Straßenbild von besonderer Bedeutung. Die Beschränkung auf Hecken und Holzlattenzäune dient der Ein-

fügung des neuen Baugebietes in die dörfliche Ortslage und der Vermeidung von untypischen, dem städtischen Raum zuzuordnenden Gestaltungselementen.

Zu § 6: Innerhalb der Ortschaft Groß Schwülper findet sich in Teilen noch eine sehr ausgewogene Bepflanzung mit landschaftsgerechten Gehölzen.

Schattenspendendes und raumbildendes Großgrün (Hausbaum), bäuerliche Gartengestaltung und Streuobstwiesen bestimmen das Ortsbild.

Um diesen Charakter zu erhalten und sicherzustellen, daß das Ortsbild nicht durch städtisch geprägte Gartengestaltung beeinträchtigt wird, sollen außer Obstgehölzen nur Bäume und Sträucher der potentiell natürlichen Vegetation zugelassen werden.

Vorgeschlagen werden:

Große Laubbäume und Nadelbäume:

Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grauerle	<i>Alnus incan</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Moorbirke	<i>Betula pubescens</i>
Rotbuche	<i>Fagus silvatica</i>
Schwarzpappel	<i>Populus nigra</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Feldulme	<i>Ulmus carpinifolia</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
Waldkiefer	<i>Pinus silvestris.</i>

Mittelgroße und kleine Laubbäume:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis.</i>

Höhere Sträucher:

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus alba</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Rotdorn	<i>Crataegus carrierei</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>

Hundsrose
Schwarzer Holunder
Flieder
Wolliger Schneeball
Schneeball

Rosa canina
Sambucus nigra
Syringa vulgaris
Viburnum lantana
Viburnum opulus.

Kletterpflanzen:

Waldrebe
Efeu
Geißblatt

Clematis vitalba
Hedera helix
Lonicera caprifolium.

Zu § 7: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

2.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

2.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFRECHTS

für Grundstücke, die als Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch (BauGB) geregelt (§ 24 BauGB).

2.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFRECHTS

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

2.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen und Wege ist durch die Gemeinde Schwülper vorgesehen.

2.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

- Umlegung *)
- Grenzregelung *)
- Enteignung *)

*) Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

3.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

3.1 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN

Die Kosten für die Herstellung der Verkehrsflächen und erstmalige Herstellung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich Einrichtung von Beleuchtung und Entwässerung wurden schon in der Urfassung des Bebauungsplanes erfaßt. Darüber hinausgehende Kosten entstehen durch diese Änderung nicht.

4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen keine weiteren Maßnahmen zu seiner Verwirklichung gegenüber der in der Urfassung beschriebenen.

5.0 FINANZIERUNG DE VORGESEHENEN MASSNAHMEN

Da durch die Änderung keine weiteren Kosten entstehen, wird auf die Urfassung verwiesen.

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB
vom ..02.04.1991.....

bis03.05.1991..... öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren
eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am ...23.09.1991.....

durch den Rat der Gemeinde Schwülper beschlossen.

Schwülper, den02.12.1991.....

gez. WIECHMANN
.....
1. stellv.
(Bürgermeister)

gez. LESTIN
.....
(Gemeindedirektor)

SIEGEL