

# Urschrift

GEMEINDE SCHWÜLPER  
OT GROSS SCHWÜLPER

**BORNHEIDE II**

MIT ÖRTL. BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG



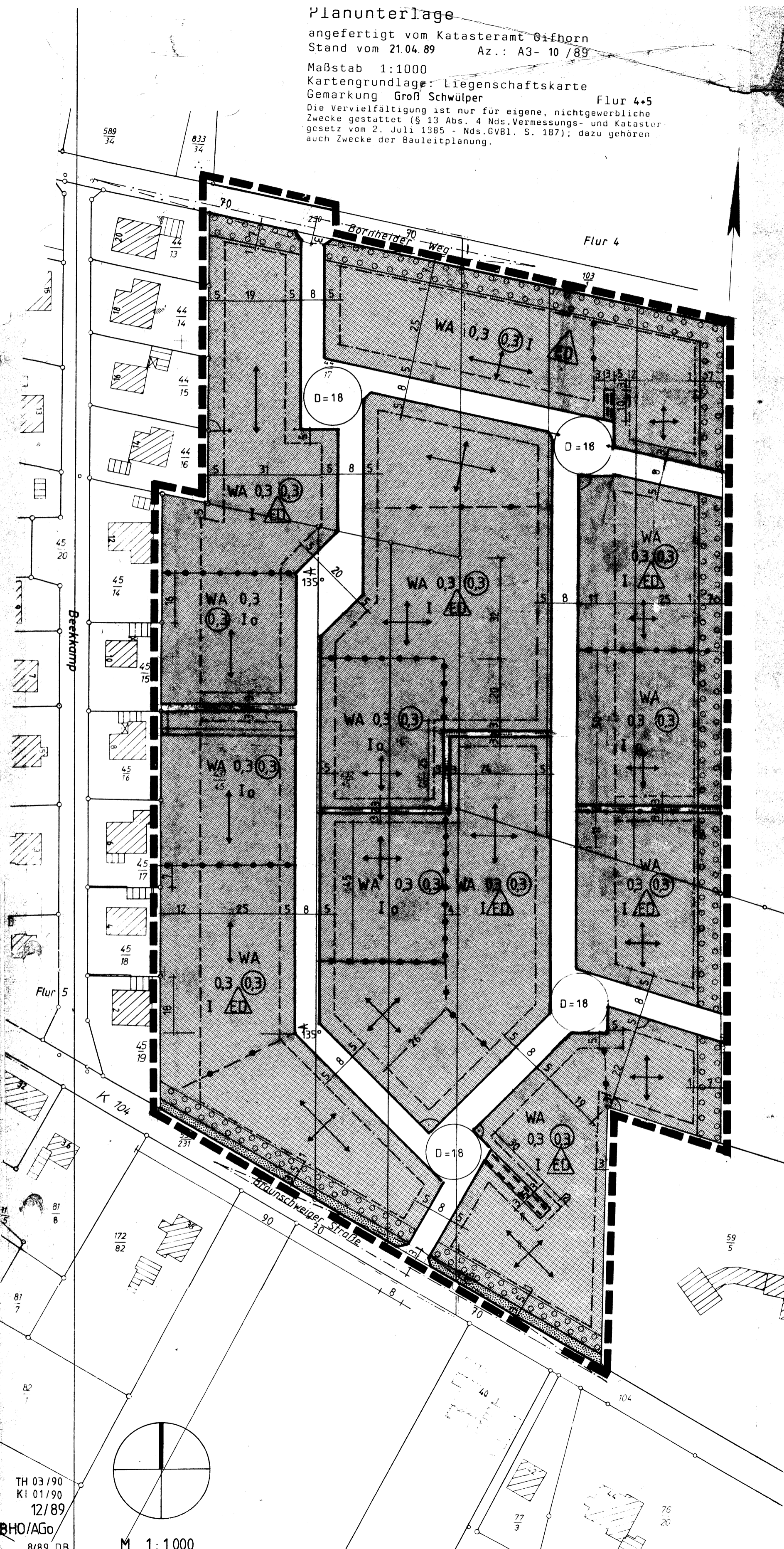
**BEBAUUNGSPLAN**

AV

**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.



**PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV 81)**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

**WA** ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

**0,3** GESCHOSSFLÄCHENZAHL

**0,3** GRUNDFLÄCHENZAHL

**I** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstgrenze

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

**△** NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULASSIG, offene Bauweise

**o** OFFENE BAUWEISE

**---** BAULINIE

**---** BAUGRENZE

**→** STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, Hauptgebäuderichtung

**VERKEHRSFLÄCHEN**

**□** STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

**---** STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

**▨** VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG WEG

**△** SICHTDREIECK, s. textliche Festsetzung Ziff. 1

**GRÜNFLÄCHEN**

**▨** GRÜNFLÄCHEN, ÖFFENTLICH

**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 VERSORGNUNGSTRÄGER

**---** GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS "BÖRNHEIDE 11"

**---** ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

**---** ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. IM BEREICH VON SICHTDREIECKEN SIND UNZULASSIG:
  - a) STELLPLATZE UND GARAGEN
  - b) NEBENANLAGEN I. S. DES § 14 (1) BAUNVO, EINFRIEDUNGEN UND BEWUCHS MIT MEHR ALS 0,8 m HOHE ÜBER STRASSENKRONE: HIERVON AUSGENOMMEN SIND EINZELBÄUME MIT EINEM KRONENANSATZ 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 HÖLINDER 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 EBLRESCH, BIRKE, VOGELKIRSCH, LINDE, ESCH ZU PFLANZEN.
  - c) DIE GEHÖLZE SIND ZU UNTERHALTEN UND GGF. DURCH NEUE ZU ERSETZEN.
  - d) IM BEREICH VON SICHTDREIECKEN SIND UNZULASSIG: BEWUCHS MIT MEHR ALS 1 m HOHE ÜBER STRASSENKRONE: HIERVON AUSGENOMMEN SIND EINZELBÄUME MIT EINEM KRONENANSATZ NICHT ÜBER 2,50 m.

3. DIE MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE WIRD MIT 300 qm BEI EINZELHAUSGRUNDSTÜCKEN UND MIT 500 qm BEI DOPPELHAUSHALFTEN FESTGESETZT. DIE MINDESTGRÖSSE FÜR EINZELHAUSGRUNDSTÜCKE WIRD MIT 100 qm FESTGESETZT.

#### 4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN:

##### (1) ERDGESCHOSSHÖHE

DIE OBERKANTE DES ERDGESCHOSSFUSSBODENS 'OKIE' 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 ROHDECKE 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 STRASSEBEGRENZUNGSLINIE LIEGENDEN PUNKTES, VON DEM AUS EIN RECHTER WINKEL ZUR MITTE DER STRASSESEITIGEN GEBÄUDESEITE FÜHRT. STEIGT ODER FALLT DAS GELANDE VOM BEZUGSPUNKT ZU DER STRASSESEITIGEN GEBÄUDESEITE, SO IST DIE NORMALHÖHE UM DAS MASS DER NATÜRLICHEN STEIGUNG ODER DES GEFÄLLES ZU VERANDERN.

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

#### § 1 - GELTUNGSBEREICH

##### (1) Räumlicher Geltungsbereich

Diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "BORNHEIDE 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 Korallenrot  
und Mischungen der genannten 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:

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

\* und Garagen

#### § 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\* durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 6 dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis 10.000,- DM geahndet werden.

\* vorsätzlich