



Angefertigt im Juni 2016
 durch Aigner, VT
 Auftragsnr.2016-8022.....
 Gemarkung Gr. Schwülper
 Flur4.....
 Maßstab 1:1000.....
 DIPL.-ING. JÜRGEN ERDMANN
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Knickwall 16
 Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26
 3 8 5 1 8 G I F H O R N

Vervielfältigung für gewerbliche
 Zwecke verboten!
 gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über
 das amtliche Vermessungswesen vom
 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003 S. 5)

Gemeinde Schwülper
Ortsteil Groß Schwülper
Bornheide III 4. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift
Bebauungsplan

Stand: § 10 (1) BauGB
 Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
 AH 10.2017 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
 MP 08.2017 Vermessungs- und Katasterverwaltung, © (2011) LGLN

Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete



Mischgebiete, s. textliche Festsetzung Ziff. II 5



Gewerbegebiete, eingeschränkt, s. textliche Festsetzung Ziff. II 2, 3 und 4

Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl

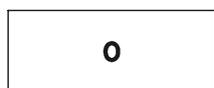


Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

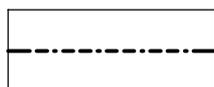
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

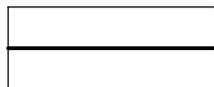


Offene Bauweise



Baugrenze

Verkehrsflächen

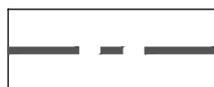


Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

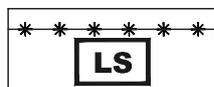


Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Mischverkehr

Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche, s. textliche Festsetzung Ziff. V 13



Abgrenzung Lärmschutz, s. textliche Festsetzung Ziff. V 14, 15 und 16

Gemeinde Schwülper
Ortsteil Groß Schwülper
Bornheide III 4. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift
Bebauungsplan



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans
Bornheide III mit ÖBV



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans
Bornheide III mit ÖBV, 1. Änderung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans
Bornheide III mit ÖBV, 2. Änderung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans
Bornheide III mit ÖBV, zugl. 5. Änderung

Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

1. a) Im allgemeinen Wohngebiet (WA1) werden in Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.
Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

II. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO

2. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Nutzungen zulässig, bei denen der Betreiber nachweist, dass der Schallleistungspegel in der Zeit
von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr von 55 dB(A) sowie
von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr von 40 dB(A) im östlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet
(Flurstücke 227, 234 und 236).
nicht überschritten wird.
3. Im eingeschränkten Gewerbegebiet werden die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen.
4. Im eingeschränkten Gewerbegebiet werden die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemeinde Schwülper
Ortsteil Groß Schwülper
Bornheide III 4. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift
Bebauungsplan

Stand: § 10 (1) BauGB

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

14. a) Innerhalb der in der Planzeichnung mit "LS" gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung von Vorhaben im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Wohngebäude) und Außenwohnbereiche (Terrassen) aus Gründen der Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutz) unzulässig.
15. An der Westgrenze der Flurstücke 227 und 234 zum Flurstück 59/4 ist die Errichtung einer Schallschutzwand zulässig. Die Schallschutzwand ist blickdicht herzustellen und hat eine Gesamtlänge von 40 m, gemessen von der Südgrenze des Flurstückes 234 zum Flurstück 59/4. Die Höhe beträgt 1,80 m über dem Terrain der Flurstücke 227 und 234.
16. Auf den Grundstücken (Flurstücke 227 und 234) östlich des Flurstückes 59/4 ist die Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen für Menschen im Sinne des § 43 Abs. 1 NBauO zulässig, wenn die in der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) - in der jeweils geltenden Fassung - vorgegebenen Schalldämmmaße eingehalten werden. Fensteröffnungen für Schlafräume und Kinderzimmer sowie Balkone im 1. OG dürfen nicht nach Westen weisen.

VI. Geruchsimmissionen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

17. a) ~~Innerhalb der in der Planzeichnung mit "GIS" gekennzeichneten Fläche im Südosten des WA2-Gebietes ist aus Gründen des Schutzes vor Gerüchen aus dem landwirtschaftlichen Betrieb südlich der K 104 die Errichtung von Vorhaben im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Wohngebäude) und Außenwohnbereiche (Terrassen) zulässig.~~

Hinweis

Folgende textliche Festsetzungen entfallen ersatzlos:

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.

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.

Örtliche Bauvorschrift

Der zusätzlich neu aufgenommene § 6 ist kursiv gesetzt. Die weiteren §§ sind übernommen.

Aufgrund der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung.

§ 1 Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Bornheide III", 4. Änderung. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer (Dachformen, Dachneigung, Material und Farbton der Dacheindeckung), Vorgärten, Einfriedungen sowie den Ausschluss bestimmter Materialien.

**Gemeinde Schwülper
Ortsteil Groß Schwülper
Bornheide III 4. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift
Bebauungsplan**