



Groß Schwülper

DURCH VERKEHRS-LÄRM
 VORBELASTETE FLÄCHE

DURCH VERKEHRS-LÄRM
 VORBELASTETE FLÄCHE

Vor Walle

vorhandenes
 Stallgebäude

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

§ 1 Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bornheide III“. 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.

§ 2 Dächer

1. Für die Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° zulässig.
2. Als Bedachungen für die Hauptgebäude sind bei einer Dachneigung ab 30° nur Tonziegel und Betondachsteine aus nichtglänzenden Materialien in den nachfolgend aufgeführten Farbtönen der RAL Farbkarte 840 HR und deren Zwischentöne zulässig:
RAL 2001 (Rotorange),
RAL 3000 (Feuerrot),
RAL 3016 (Korallenrot).
3. Bei Dächern der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von mindestens 20° bis unter 30° sind auch andere Materialien in naturbelassener Ausführung (z.B. Zink oder Kupfer) zulässig.
4. Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen ist auch das Flachdach zulässig. Die Flachdächer können auch als begrünte Dächer ausgeführt werden.
5. Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Nr. 1 bis Nr. 4 sind Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinnung alternativer Energie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen.

§ 3 Einfriedungen

Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über dem Bezugspunkt als senkrecht strukturierte Holzlattenzäune und/oder als lebende Hecke zulässig.

Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes - Fahrbahnachse - für das jeweilige Grundstück.

Hinweise:

Die Grenzabstände von Hecken nach dem Nds. Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.

§ 4 Baustoffe

An den Gebäudeaußenflächen sind Baustoffimitate aus Kunststoff oder bituminierter Pappe sowie die Verwendung von glasierten und glänzenden Materialien ausgeschlossen

§ 5 Vorgärten

Die Vorgartenfläche (Hauseingangsbereich) darf maximal bis zu 40 % durch Oberflächenbefestigungen für Stellplätze und die Hauszuwegung versiegelt werden. Für die Befestigungen sind Materialien zu wählen, die ein Versickern des anfallenden Niederschlagwassers ermöglichen. Für die Hauszuwegung ist die Verwendung von Betonpflastersteinen zulässig.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 9 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis € 500.000,00 geahndet werden.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

 Allgemeines Wohngebiet 1 (§ 4 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung Nr.1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4, Nr. 6 und Nr. 9

 Allgemeines Wohngebiet 2 (§ 4 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung Nr.1, Nr. 3, Nr. 5, Nr. 6 und Nr. 9

Maß der baulichen Nutzung

 Grundflächenzahl
siehe textliche Festsetzung Nr. 3

 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

 Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß
siehe textliche Festsetzung Nr. 6

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 offene Bauweise

 nur Einzelhäuser zulässig
siehe textliche Festsetzung Nr. 1, Nr. 3, Nr. 5 und Nr. 9

 nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig
siehe textliche Festsetzung Nr. 1, Nr. 3, Nr. 5 und Nr. 9

 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
siehe textliche Festsetzung Nr. 1, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 9

 Baugrenze

Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen

 Straßenverkehrsfläche, Mischfläche

 Fußweg

 Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

 Fläche für Versorgungsanlagen

 Zweckbestimmung: Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

 Ferngasleitung, unterirdisch (wird verlegt)
Schutzstreifen 10,0m

Grünflächen

 Grünfläche, öffentlich
siehe textliche Festsetzung Nr. 18

 Grünfläche, privat

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

 Regenrückhaltebecken

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

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
siehe textliche Festsetzung Nr. 11, Nr. 12, Nr. 13, Nr. 14, Nr. 15 und Nr. 19

 zu erhaltender Baum "V4"
siehe textliche Festsetzung Nr. 17

Sonstige Planzeichen

 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Festsetzung

 Sichtdreieck
Von jeglicher Sichtbehinderung (Bebauung und Bewuchs) in mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante jederzeit freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m

 durch Verkehrslärm vorbelastete Fläche
siehe textliche Festsetzung Nr. 20

 Lärmschutz
siehe textliche Festsetzung Nr. 21

 Abstandslinie zur Emmissionsquelle
siehe textliche Festsetzung Nr. 22

 Geruchsimmissionsschutz
siehe textliche Festsetzung Nr. 22

 Ortsdurchfahrtsgrenze

Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

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

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA₁ und WA₂) werden in Anwendung des § 1 (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.
- Für die im Geltungsbereich vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen, die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO unzulässig sind, wird festgesetzt, dass die in § 1 Abs. 10 Satz 1 BauNVO genannten Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen ausnahmsweise zulässig sind. Dies gilt für den vorhandenen Gewerbebetrieb auf dem Flurstück 59/4.

II. Maß der baulichen Nutzung

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

- Im WA₁- und WA₂-Gebiet ist die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. Satz 1 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % durch die hier genannten baulichen Anlagen nicht zulässig. Ausgenommen davon sind die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO genannten Zufahrten.
- Im WA₁-Gebiet sind bei Wohngebäuden je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen bzw. je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.
- Im WA₂-Gebiet sind bei Wohngebäuden je Einzelhaus maximal 4 Wohnungen und je Reihenhaushaus maximal 1 Wohnung zulässig.
- a) Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (OKFF EG) der Gebäude darf nicht höher als 0,75 m über dem Bezugspunkt liegen.
b) Die zulässige Firsthöhe (FH) im gesamten Baugebiet ist auf maximal 9,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes.
- 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.
- Die Mindestbauplatzgröße beträgt:
a) bei Einzelhäusern 650 m²;
b) bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 375 m²;
c) bei Reihenhausbauung je Reiheneinheit 200 m².

III. Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Im gesamten Plangebiet ist für neu zu bildende Grundstücke ein Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.

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

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB

- Innerhalb der Fläche mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „A1“ ist entlang des asphaltierten Weges über die gesamte Länge eine Anpflanzung von jeweils 4 Birken oder 3 Birken und 1 Winter-Linde in insgesamt 3 Gruppen anzupflanzen (insgesamt 12 Bäume).
Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten, mindestens drei Jahre zu pflegen und im Falle ihres Abganges durch neue gleichartige zu ersetzen.
- Innerhalb der Fläche mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „A2“ ist eine Heckenanpflanzung entsprechend dem Pflanzschema „A“ vorzunehmen.
Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten, mindestens drei Jahre zu pflegen und im Falle ihres Abganges durch neue gleichartige zu ersetzen.
- Innerhalb der Fläche mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „A3“ wird auf einer Fläche von ca. 0,62 ha eine Ruderaffluir angelegt, die mindestens einmal jährlich mit Abräumen des Mähgutes zu pflegen ist.
- Innerhalb der Fläche mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „A4“ ist eine Heckenanpflanzung entsprechend dem Pflanzschema „B“ vorzunehmen.
Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten, mindestens drei Jahre zu pflegen und im Falle ihres Abganges durch neue gleichartige zu ersetzen.
- Innerhalb der Fläche mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „A5“ ist ein Stiel-Eichen-Hainbuchenwald auf einer Größe von ca. 0,63 ha anzulegen. Dafür sind reihenweise je ein Meter Stiel-Eichen zu setzen und dazwischen jeweils 1 Hainbuche zu pflanzen. Der Reihenabstand soll 70 bis 80 cm betragen. Entlang der entstehenden „Waldränder“ sind die Heckenpflanzungen des Pflanzschemas „B“ fortzusetzen.
Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten, mindestens drei Jahre zu pflegen und im Falle ihres Abganges durch neue gleichartige zu ersetzen.
- An der in der Planzeichnung kenntlich gemachten Stelle „V5“ sind 5 gemeine Birken gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB anzupflanzen. Die Gehölze sind zu erhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige Gehölze zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).
- Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten und im Falle ihres Abganges durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen - „V4“.
- Die öffentliche Grünfläche mit dem vorhandenen Regenrückhaltebecken ist in ihrer Gestalt und Funktion zu erhalten - „V1“, „V2“ und „V3“. Die Durchführung der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen im Sinne der Wasserwirtschaft sind grundsätzlich zulässig.
- Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemeinde aufgrund ihrer planerischen Entscheidung innerhalb des Plangebietes vorbereitet, wird durch die öffentlichen Maßnahmen ausgeglichen, die innerhalb des Plangebietes im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt sind.
Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Flurstücken 103/1 tlw., 303 tlw., 304 tlw., 260 tlw., 298 tlw., 297 tlw., 296 tlw., 295/2 tlw., 294/1, 293 tlw., 292 tlw., 291 tlw., 290 tlw., 289 tlw., 287 tlw., 59/5, 59/4, 148/60, 62/7, 62/5, 62/6, 59/7, 54/6, 54/5, 54/4, 54/1, 54/3, 166/54, 53/3, 62/8, 123/51, 122/51, 50, 63/2 tlw., 104 tlw., 49 tlw., 63/1 tlw., 55/14, 62/4 in der Flur 4 der Gemarkung Groß Schwülper entsprechend zugeordnet.

VI. Lärmschutz

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- In dem Planbereich der durch Verkehrslärm von der K 104 vorbelastet ist, 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. Schlafräume und Kinderzimmer sind auf den Grundstücken so anzuordnen, dass sie von der Lärmquelle abgewandt liegen. Innerhalb dieses Bereiches sind die nach Süden weisenden Außenwohnbereiche (Terrassen) durch abschirmende Maßnahmen (Schallschutzwand) auf dem jeweiligen Grundstück zu schützen.
- Innerhalb der in der Planzeichnung mit „LS“ gekennzeichneten Fläche östlich, nördlich und westlich des vorhandenen Gewerbebetriebes auf dem Flurstück 59/4 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.

VII. Geruchsimmissionen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 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) unzulässig.

ZWEITSCHRIFT DER URSCHRIFT

I. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Bornheide III“ mit ÖBV der
Gemeinde Schwülper im OT Groß Schwülper,
Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Teil A Allgemeines

1. Präambel zur Erforderlichkeit des Plans/ Ziel und Zweck der Planung

Nach landesplanerischen Zielvorgaben hat die Gemeinde Schwülper keine besonderen Entwicklungsaufgaben wahrzunehmen. Vielmehr soll die Gemeinde Schwülper unterhalb der **grundzentralen Ebene grundzentrale Teilfunktionen** übernehmen. Diese Aufgabe ist neben dem Ortsteil Meine der Gemeinde Meine, der Grundzentrum in der Samtgemeinde Papenteich ist, wahrzunehmen. Darüber hinaus hat die Gemeinde jedoch nach den Vorgaben des BauGB die Aufgabe, durch bauleitplanerische Schritte die Schaffung von ausreichend Wohnraum zu ermöglichen, damit die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung ermöglicht und damit auch die Bevölkerungsentwicklung gesichert wird. Im Ortsteil Groß Schwülper stehen keine freien Bauflächen zur Verfügung, die sofort bebaubar sind. Die Gemeinde will daher mit diesem Bebauungsplan den Wohnbedarf decken. Insbesondere ist festzustellen, dass eine große Nachfrage aus der Gemeinde selbst vorliegt und damit die Eigenentwicklung der Gemeinde durch diesen Bebauungsplan sichergestellt werden soll. Somit kommt die Gemeinde Schwülper ihrer gesetzlichen Verpflichtung auf der Grundlage des Baugesetzbuches nach.

Es ist daher Planungsabsicht der Gemeinde, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (Planungserfordernis - § 1 Abs. 3 BauGB). Das Planungserfordernis ist nach Auffassung der Gemeinde für diesen Bereich der Ortslage von Groß Schwülper gegeben.

Durch den Bebauungsplan sollen ca. 62 neue Baugrundstücke geschaffen werden., wovon 2 größere Grundstücke gebildet werden sollen, auf denen auch Mehrfamilienwohngebäude errichtet werden können Ein Bereich wird auch für eine Bebauung mit Hausgruppen vorgesehen.

2. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan „Bornheide III“ mit ÖBV wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Papenteich entwickelt. Im Flächennutzungsplan sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnbauflächen“ (W - § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellt. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird damit eingehalten.

Die Gemeinde Schwülper hat z.Z. ca. 6.570 Einwohner. Davon entfallen ca. 2.760 Einwohner auf den Ortsteil Groß Schwülper.

5. Planungskonzept und Planungsziele

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes „**Bornheide III**“ mit **ÖBV** will die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür schaffen, dass eine bauliche Nutzung realisiert werden kann, die den Bedürfnissen der Bürger von Schwülper bezüglich der Schaffung von Wohneigentum gerecht wird. Dadurch wird nach Auffassung der Gemeinde eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung an dieser Stelle der Ortslage von Groß Schwülper sicher gestellt. Dabei wird die bisherige bauliche Entwicklung im Westen des Gebietes aufgegriffen und fortgesetzt. Die gewachsene städtebauliche Struktur, geprägt durch freistehende Einzelhäuser in offener Bauweise soll nach dem Planungswillen der Gemeinde so auch für die Zukunft weitestgehend beibehalten werden. Im Geltungsbereich des B-Planes soll darüber hinaus teilweise aber auch eine bauliche Nutzung in Form von Mehrfamilienhäusern bzw. auch in Hausgruppen ermöglicht werden.

Der vorliegende Bebauungsplan erfordert keine Umweltverträglichkeitsprüfung, da die Kriterien nach § 3 c Abs. 1 Satz 1 UVPG unterschritten werden; durch den Bebauungsplan werden weniger als 20.000 m² Grundfläche, auf Grundstücken, die einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden, festgesetzt. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles entfällt somit auch.

6. Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes

Das Gelände innerhalb des Plangebietes, das ein leichtes Gefälle von Süd nach Nord aufweist, kann aufgrund der topographischen Gegebenheiten als in sich fast eben angesehen werden.

Im Baugebiet verläuft von der „Braunschweiger Straße“ bis zum „Bornheideweg“ eine Gashochdruckleitung der Avacon AG, die mit dem erforderlichen Schutzstreifen auf den betroffenen Grundstücken durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten grundbuchlich gesichert ist. Wenn diese vorhandene Gashochdruckleitung innerhalb des Baugebietes verbleibt, kommt es zu erhöhten Aufwendungen bei der Herstellung der für die Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes. Darüber hinaus wären auf den neuen Baugrundstücken durch Bauvorhaben die erforderlichen Sicherheitsabstände einzuhalten und es dürften innerhalb des Schutzstreifens keine tiefwurzelnden Gehölze angepflanzt werden.

Die Gemeinde hat daher bei der Avacon AG die Verlegung der Gashochdruckleitung nach Osten (außerhalb des Baugebietes) beantragt. Die Avacon AG wird die erforderlichen Schritte für die Verlegung der Gashochdruckleitung in die Wege leiten. Nach Rücksprache mit der Avacon AG kann die Maßnahme zur Verlegung so durchgeführt werden, dass sich keine Verzögerung für die Realisierung des Baugebietes ergeben.

Andere Gefährdungen oder Umstände, die zu erhöhten Aufwendungen beim Bau der Erschließungsanlagen und Gebäude führen könnten, sind zurzeit nicht bekannt. Es ist daher davon auszugehen, dass aufgrund der bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) innerhalb des Geltungsbereiches kein Gefährdungspotential zu erwarten ist