

Angefertigt im Dezember 2011
 durch Weinreich, VT
 Auftragsnr.2011-8004.....
 Gemarkung Groß Schwülper...
 Flur 4
 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 Ö R N

B-Plan
 Hinter Teigenbusch II
 mit ÖBV

B-Plan
 Bornheide III mit ÖBV

Gemeinde Schwülper
 Ortsteil Groß Schwülper
 Dösskamp
 mit örtlicher Bauvorschrift
 zugl. 3. Änderung Bornheide III mit ÖBV
 Bebauungsplan

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
 Vermessungs- und Katasterverwaltung. © (2011) LGLN

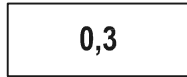
PLANZEICHENERKLÄRUNG (BauNVO 90, PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 1 und 3

Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl

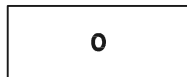


Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

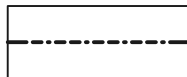


Oberkante als Höchstmaß, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Offene Bauweise

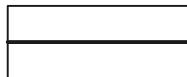


Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen

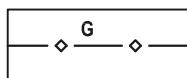


Straßenbegrenzungslinie



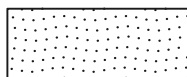
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fußweg

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



Ferngasleitung, unterirdisch, erforderliche Schutzstreifen (2x5m) beachten, Lage der Leitung ist örtlich zu prüfen

Grünflächen



Öffentliche Grünfläche, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 5

Gemeinde Schwülper
Ortsteil Groß Schwülper
Dösskamp
mit örtlicher Bauvorschrift
zugl. 3. Änderung Bornheide III mit ÖBV
Bebauungsplan

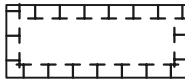
In Kraft getretene Fassung

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

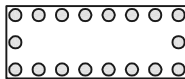


Regenwasserrückhaltung

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

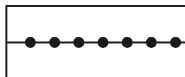


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 5

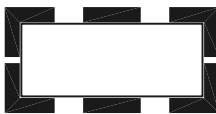


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 4

Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans

Hinterm Telgenbusch II mit ÖBV



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans

Bornheide III mit ÖBV

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße wie folgt festgelegt:
Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 600 m², für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte 300 m² und für Reihenhäuser je 250 m².
Je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit in Einzelhäusern, je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte und je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit je Reiheneinheit zulässig.
Von diesen Regelungen ausgenommen ist der mit * gekennzeichnete Bereich.
2. Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes - Fahrbahnachse - für das jeweilige Grundstück.
3. Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist je Baugrundstück ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum der Artenliste A auf der jeweils straßenzugewandten Grundstücksseite zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

**Gemeinde Schwülper
Ortsteil Groß Schwülper**

Dösskamp

mit örtlicher Bauvorschrift

zugl. 3. Änderung Bornheide III mit ÖBV

Bebauungsplan

In Kraft getretene Fassung

4. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB gilt Folgendes:
 - a) Je angefangene 100 m² Bepflanzungsfläche ① ist ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum der Artenliste A zu pflanzen.
 - b) Je angefangene 5 m² Bepflanzungsfläche ① und ② ist ein strauchartiges, standortgerechtes Laubgehölz der Artenliste B zu pflanzen.
 - c) Die Gehölze sind zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

5. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB gilt Folgendes:
 - a) Die vorhandenen Gewässer II. und III. Ordnung und die Regenwasserrückhaltemaßnahmen sind in ihrer Gestalt und Funktion zu erhalten. Entlang der Gewässer II. und III. Ordnung ist ein Räumstreifen mit einer Breite von 5 m zu Unterhaltungszwecken freizuhalten.
 - b) Die Anlage eines Regenwasserückhaltebeckens innerhalb der Teilfläche ③ in naturnaher Gestaltung mit Tonabdichtung gegenüber dem Grundwasser gem. der hydraulischen Erfordernisse zur Oberflächenentwässerung für das Baugebiet "Dösskamp" ist zulässig. Die Wassertiefen sind wechselnd zwischen ca. 0,35 m und 0,80 m herzustellen. In den Uferbereichen sind die Böschungen in einem Neigungswinkel zwischen 1:3 und 1:5 auszubilden.
 - c) Eine Mahd ist 1-2-mal im Jahr nicht vor dem 15.06. vorzunehmen. Das Mähgut ist zu entfernen. Die Durchführung erforderlicher Unterhaltungsmaßnahmen im Sinne der Wasserwirtschaft ist zulässig.
 - d) Die vorhandene Vegetation in den Teilflächen ① und ② ist zu unterhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen.
 - e) Innerhalb der Teilfläche ③ ist die Vegetation der Teilfläche ① gleichartig weiter zu entwickeln, zu unterhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen.
 - f) Die Anlage von Fuß- und Radwegen ist zulässig.
 - g) Es gilt ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

Artenliste A

Bergahorn, Eberesche, Esche, Schwarzerle, Sommerlinde, Feldahorn, Stieleiche, Hainbuche, Traubeneiche, Salweide, Wildbirne, Traubenkirsche, Winterlinde, Vogelkirsche, Silberweide

oder heimische Obstbaumsorten als Hochstämme

Artenliste B

Faulbaum, Hundsrose, Roter Hartriegel, Kreuzdorn, Haselnuss, Schlehe, Heckenkirsche, Weißdorn, Holunder

Artenliste C

Im Uferbereich (Böschungen):

Ohrweide, Silberweide, Schwarzerle

(als Sträucher)

Artenliste D

Im Flachwasserbereich:

Schilf, Rohrkolben, Igelkolben, Wasser-Schwertlilie, Pfeilkraut, Teichschachtelhalm, Froschlöffel und Kalmus

**Gemeinde Schwülper
Ortsteil Groß Schwülper**

Dösskamp

mit örtlicher Bauvorschrift

zugl. 3. Änderung Bornheide III mit ÖBV

Bebauungsplan

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

§ 1 Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Dösskamp". Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

(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 regenerativer Energie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen. Der Mindestabstand der Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen zu First, Traufe und Ortgang beträgt 3 Ziegelreihen bzw. 0,75 cm.

§ 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 lebenden 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 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 (9) 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.

**Gemeinde Schwülper
Ortsteil Groß Schwülper**

Dösskamp

mit örtlicher Bauvorschrift

zugl. 3. Änderung Bornheide III mit ÖBV

Bebauungsplan