



PLANUNTERLAGE 1: 1000
 angefertigt vom Katasteramt Gifhorn
 Stand vom : 09. Mai 2008 Az. : L4 - 170/2008
 Kartengrundlage Liegenschaftskarte
 Gemarkung : Groß Schwülper Flur : 3 + 5

Die Verwertung ist nur für eigene oder nichtwirtschaftliche Zwecke und die nichtöffentliche Weitergabe gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Nieders. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 - Nieders. GVBL - 2003, Seite 6).

**Vom Satzungsbeschluss
 am 27.10.2009
 ausgenommener Bereich!
 Am 26.11.2009 als Satzung
 beschlossen!**

Groß Schwülper

GLL
 GEINFORMATION
 LANDENTWICKLUNG
 LIEGENSCHAFTEN
Wolfsburg

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung
 und Liegenschaften Wolfsburg
 Katasteramt Gifhorn
 Am Schloßgarten 6
 38518 Gifhorn

Telefon: 05371-897-0
 Telefax: 05371-897-238
 E-mail: katasteramt.gifhorn@gll-wob.niedersachsen.de



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

Mi₁
Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

Mi₂
Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

Mi₃
Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ
Grundflächenzahl

I - III
Zahl der Vollgeschosse

h max.
Höhe baulicher Anlagen

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o
Offene Bauweise

a
Abweichende Bauweise

ED
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Strassenverkehrsflächen

F/R
Fussweg/Radweg

F
Fussweg

Strassenbegrenzungslinie

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Gasleitung unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

Wald

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

Regenwasserrückhaltebecken

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anzupflanzender Baum

SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Festsetzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

durch Verkehrslärm vorbelastete Fläche

OD
0,812
Ortsdurchfahrtsgrenze

Textliche Festsetzungen

A. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO

- Im Mischgebiet 1 (Mi1) werden in Anwendung des § 1 (5) BauNVO die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, Nr. 7, Nr. 8 BauNVO zulässigen,
 - Gartenbaubetriebe (Nr. 6),
 - Tankstellen (Nr. 7),
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (Nr. 8),ausgeschlossen.
Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Im Mischgebiet 2 (Mi2) werden in Anwendung des § 1 (5) BauNVO die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3, Nr. 4, Nr. 6, Nr. 7, Nr. 8 BauNVO zulässigen,
 - Einzelhandelsbetriebe (Nr. 3),
 - sonstige Gewerbebetriebe (Nr. 4),
 - Gartenbaubetriebe (Nr. 6),
 - Tankstellen (Nr. 7),
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (Nr. 8)ausgeschlossen.
Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Im Mischgebiet 3 (Mi3) werden in Anwendung des § 1 (5) BauNVO die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3, Nr. 4, Nr. 6, Nr. 7, Nr. 8 BauNVO zulässigen,
 - dieder Versorgung des Gebietes dienenden Läden (Nr. 3),
 - Einzelhandelsbetriebe (Nr. 3),
 - Gartenbaubetriebe (Nr. 6),
 - Tankstellen (Nr. 7),
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (Nr. 8)ausgeschlossen.
Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

B. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB i.V.m. §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO

- In den Mi-Gebieten ist die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. Satz 1 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der GRZ nur um bis zu 30 % durch die hier genannten baulichen Anlagen zulässig. Ausgenommen davon sind die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO genannten Zufahrten.
- In den Mi-Gebieten sind bei Wohngebäuden je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen bzw. je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.
- a) Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (OKFF EG) der Gebäude in den Mi-Gebieten darf nicht höher als 0,75 m über dem Bezugspunkt liegen.
b) Die zulässige Firsthöhe (FH) in den Mi-Gebieten 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 in den Mi-Gebieten 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 in den Mi-Gebieten nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Davon ausgenommen sind nur Grundstückseinfriedungen.
- Die Mindestbauplatzgröße beträgt:
 - bei Einzelhäusern 650 m²;
 - bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 375 m²;

C. Bauweise
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

- a = abweichende Bauweise
Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten; Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

D. Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- In den Mi-Gebieten ist für neu zu bildende Grundstücke ein Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.

E. 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

- Die im „Naturschutzfachlichen Gutachten“ zur Ermittlung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Regelungen dargelegten Ergebnisse bezüglich der Maßnahmen zur Vermeidung (V1 bis V7) und zum Ausgleich (A1 bis A9) des durch die planerische Entscheidung der Gemeinde vorbereiteten Eingriffs in den Naturhaushalt sind entsprechend der Vorgaben aus dem Gutachten bei der Realisierung des Bebauungsplanes auszuführen.
Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen.
- Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemeinde aufgrund ihrer planerischen Entscheidung innerhalb des Plangebietes vorbereitet, wird durch die Maßnahmen ausgeglichen, die innerhalb des Plangebietes im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffen werden.
Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Flurstücken 7, 9/3, 9/5, 10/4, 15/1, 58/3, 69/13, 89/48, 92/53 Flur 3 Gemarkung Groß Schwülper und 383/221 Flur 5 der Gemarkung Groß Schwülper im Plangebiet entsprechend zugeordnet.

F. Lärmschutz
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- In dem Planbereich der durch Verkehrslärm von der L 321 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. Balkone sind in diesem Bereich unzulässig.

G. Ausnahmen
gemäß § 31 Abs. 1 BauGB

- Bei der Errichtung von Vorhaben im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO sind im Mi3-Gebiet ausnahmsweise drei Vollgeschosse zulässig.
Außerdem kann für diesen Fall ausnahmsweise von der textlichen Festsetzung Nr. 5 abgewichen werden.
Die zulässige Firsthöhe (FH) im Mi3-Gebiet ist ausnahmsweise auf maximal 12,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
- Bei der Errichtung von Vorhaben im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Nahversorger) kann im Mi1-Gebiet ausnahmsweise von der textlichen Festsetzung Nr. 4 abgewichen werden.
Für diesen Fall ist eine Überschreitung der GRZ um bis zu 50% zulässig. Wenn die Einhaltung dieser Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führt, ist auch eine geringfügige Überschreitung ausnahmsweise zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
Weiterhin gilt für diesen Fall, dass die textlichen Festsetzungen Nr. 7 und 8 nicht zum Tragen kommen.
Für das Mi1-Gebiet ist abweichend von der textlichen Festsetzung Nr. 10 ein Anschluss an die L 321 in einer Breite bis zu 10,00 m allgemein zulässig.

Örtliche Bauvorschrift (ÖB)

§ 1 Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Planbereich des Bebauungsplanes „Flachskamp II“, II. Abschnitt für den als Nutzungsart „Mischgebiete“ festgesetzt ist. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich

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

§ 2 Dächer

- Für die Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° zulässig.

- 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).

- 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.

- Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen ist auch das Flachdach zulässig. Die Flachdächer können auch als begrünete Dächer ausgeführt werden.

- 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.
Ebenfalls von der Regelung des § 2 Nr. 1 ist ein Vorhaben (Nahversorger) im Bereich des Mi₁-Gebietes ausgenommen.

§ 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 Baustoffmitate 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 Niederschlagswassers ermöglichen. Für die Hauszuwegung ist die Verwendung von Betonpflastersteinen zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung ist ein Vorhaben (Nahversorger) im Bereich des Mi₁-Gebietes.

§ 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.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 66, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den ~~nebenstehenden~~ nebenstehenden ~~obenstehenden~~ textlichen Festsetzungen sowie den ~~nebenstehenden~~ nebenstehenden ~~obenstehenden~~ örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Groß Schwülper, den 27.11.2009

gez. i.V. Lettermann L.S.
Bürgermeister (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.06.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.07.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Groß Schwülper, den 27.11.2009

gez. i.V. Lettermann
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1:1000
Die Verwertung ist nur für eigene oder nichtwirtschaftliche Zwecke und die nichtöffentliche Wiedergabe gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 -Nieders. GVBl. 2003, Seite 6). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05/2008). Sie ist hinsichtlich der Darstellungen der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gifhorn, den 27.11.2009

gez. Jürgens L.S.
(Unterschrift) (Siegel)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Gifhorn, den 27.11.2009

gez. W. Goltz
(Unterschrift)

ArGoPlan
Dipl.-Ing.
Waldemar Goltz
Architekt
Brahmstraße 51
38518 Gifhorn

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Es wird hiermit festgestellt und beglaubigt, dass die Abschrift des Bebauungsplanes mit der Urschrift übereinstimmt.

Schwülper, den 22.01.2010
Lettermann
Bürgermeister (Siegel)