
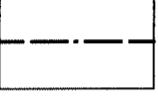


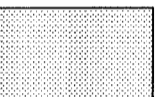





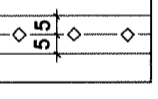

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

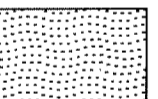
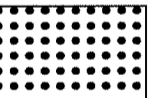
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> 5 (§ Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO )	
	<b>Mischgebiete</b> (§ 6 BauNVO)
	<b>Mischgebiete</b> (§ 6 BauNVO)
	<b>Mischgebiete</b> (§ 6 BauNVO)
	<b>Mischgebiete</b> (§ 6 BauNVO)
	<b>Mischgebiete</b> (§ 6 BauNVO)
	<b>Mischgebiete</b> (§ 6 BauNVO)

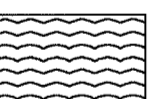
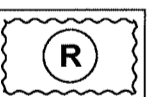
<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO )	
<b>GRZ</b>	Grundflächenzahl
<b>I - III</b>	Zahl der Vollgeschosse
<b>h max.</b>	Höhe baulicher Anlagen

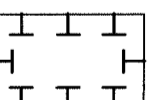
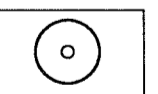
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
<b>o</b>	Offene Bauweise
<b>a</b>	Abweichende Bauweise
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

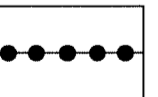

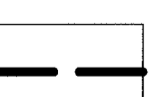
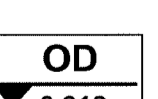
<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
	Strassenverkehrsflächen
	Fussweg/Radweg
	Fussweg
	Strassenbegrenzungslinie

<b>HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN</b> (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB )	
	Gasleitung unterirdisch mit beidseitigem Schutzstreifen von je 5,0m
	Sicherheitsschutzstreifen

<b>GRÜNFLÄCHEN</b> (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB )	
	Grünflächen
	Wald

<b>WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT</b> (§ 5 Abs. 2 Nr.7 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)	
	Wasserflächen
	Regenwasserrückhaltebecken

<b>SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b> (§ 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

<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Festsetzung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	durch Verkehrslärm vorbelastete Fläche
	Ortsdurchfahrtsgrenze ▼ 0,812

## Textliche Festsetzungen

- A. **Art der baulichen Nutzung**  
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO
- Im Mischgebiet 1 (MI<sub>1</sub>) 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. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
  - Im Mischgebiet 2 (MI<sub>2</sub>) nördlich der Planstraße, südlich des Regenrückhaltebeckens 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 der Lebensmittelbranche (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. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
  - In den übrigen Mischgebieten 2 (MI<sub>2</sub>) werden in Anwendung des § 1 (5) BAUNVO die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3, Nr. 6, Nr. 7, Nr. 8 BauNVO zulässigen,
    - Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche (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. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
  - Im Mischgebiet 3 (MI<sub>3</sub>) 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 der Lebensmittelbranche (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. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
  - Im Mischgebiet 4 (MI<sub>4</sub>) werden in Anwendung des § 1 (5) BauNVO die gem. § 6 Abs. 2 Nr 3, Nr. 4, Nr. 6, Nr. 8 BauNVO zulässigen,
    - Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche (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. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - Im Mischgebiet 5 (MI<sub>5</sub>) 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. § 6 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 1, 2, 3, 4, 5 (MI<sub>1</sub>, MI<sub>2</sub>, MI<sub>3</sub>, MI<sub>4</sub>, MI<sub>5</sub>) sind bei Wohngebäuden je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen bzw. je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig. Im MI-Gebiet 2A (MI<sub>2a</sub>) sind bei Wohngebäuden je Einzelhaus maximal 5 Wohnungen zulässig.

- Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (OKFF EG) der Gebäude in den MI-Gebieten darf nicht höher als 0,75 m über dem Bezugspunkt liegen.
  - Die zulässige Firshöhe (FH) in den MI-Gebieten 2 und 3 (MI<sub>2</sub> und MI<sub>3</sub>) ist auf maximal 9,00 m, in dem MI- Gebiet 1 (MI<sub>1</sub>) auf maximal 10,00 m, in dem MI-Gebiet 2A (MI<sub>2a</sub>) auf maximal 10,50 m und in den MI-Gebieten 4 und 5 (MI<sub>4</sub> und MI<sub>5</sub>) auf maximal 12,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmittle) 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 2 und 3 (MI<sub>2</sub> und MI<sub>3</sub>) 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 2 und 3 (MI<sub>2</sub> und MI<sub>3</sub>) nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind nur Grundstückseinfriedungen.
- Die Mindestbauplatzgröße für die MI- Gebiete 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.

- Leitungsschutzstreifen**
- Innerhalb des Leitungsschutzstreifens beiderseits der Gashochdruckleitung sind keine Maßnahmen erlaubt, die den Betrieb oder Bestand der Gasleitung gefährden könnten. Dazu zählen zum Beispiel die Errichtung von Gebäuden, Bodenauf- oder -abtrag, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern!

- G. **Ausnahmen**  
gemäß § 31 Abs. 1 BauGB

- Bei der Errichtung von Vorhaben im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Nahversorger) kann im MI<sub>1</sub>-Gebiet ausnahmsweise von der textlichen Festsetzung Nr. 7 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 (§ 19Abs. 4 BauNVO). Weiterhin gilt für diesen Fall, dass die textlichen Festsetzungen Nr. 10 und 11 nicht zum Tragen kommen. Für das MI - Gebiet ist abweichend von der textlichen Festsetzung Nr. 14 ein Anschluss an die L 321 in einer Breite bis zu 10,00 m allgemein zulässig.

- Im Mischgebiet 4 (MI<sub>4</sub>) kann ausnahmsweise von der textlichen Festsetzung Nr. 7 und Nr. 8 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. 10 und Nr. 11 nicht zum Tragen kommen.

- Im MI- Gebiet 5 (MI<sub>5</sub>) kann ausnahmsweise von der textlichen Festsetzung Nr. 7 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 zulässig (§ 19Abs. 4 BauNVO). Weiterhin gilt für diesen Fall, dass die textlichen Festsetzungen Nr. 10 und 11 nicht zum Tragen kommen. Für das MI5-Gebiet ist abweichend von der textlichen Festsetzung Nr. 14 ein Anschluss an die L 321 in einer Breite bis zu 8,00 m allgemein zulässig.

- Ausnahmsweise sind bei der Errichtung von Vorhaben im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO (Anlagen für soziale Zwecke) in allen Mischgebieten auch Gebäude als Hausgruppen in eingeschossiger offener Bauweise zulässig.

<b>GRZ</b>	Grundflächenzahl
<b>I - III</b>	Zahl der Vollgeschosse
<b>h max.</b>	Höhe baulicher Anlagen

## Örtliche Bauvorschrift (ÖB)

### § 1 Geltungsbereich

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich**  
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Planbereich des Bebauungsplanes "Flachkamp II", II. Abschnitt für den als Nutzungsart "Mischgebiete" festgesetzt ist. Die genaue Bezeichnung 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 Ziegel 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 (Koralienrot).
- Bei Dächern der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von mindestens 20° bis 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 begrünte 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.

- Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Nr. 1 bis 4 sind Vorhaben im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO (Anlagen für soziale Zwecke).

### § 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 bis zu 40% durch Oberflächenbefestigung für Stellplätze und Hauszuwegung versiegelt werden. Für die Befestigung 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.

Ausgenommen von den Regelungen des § 5 sind Vorhaben im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO (Anlagen für soziale Zwecke) im Bereich des Mischgebietes 4 (MI4).

### § 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 Euro geahndet werden.

Groß Schwülper, den 29.03.2011	
gez. i.V. Lettermann Bürgermeister	L.S. (Siegel)

### Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 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 ~~nachstehenden/~~ nebenstehenden ~~+~~ ~~obenstehenden~~ textlichen Festsetzungen sowie den ~~nachstehenden+~~ nebenstehenden ~~+~~ ~~obenstehenden~~ örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als **Satzung** beschlossen.

Groß Schwülper, den 29.03.2011	
gez. i.V. Lettermann Bürgermeister	L.S. (Siegel)

## VERFAHRENSVERMERKE

### Planunterlagen

Kartengrundlage:  
Liegenschaftskarte:  
Maßstab: 1:1000  
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.05.2008). 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 28.03.2011	
gez. Jürgens (Unterschrift)	L.S. (Siegel)