

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
 Wiedergabe gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs.1 Nr. 2 Nieders. Gesetz über das amtliche
 Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 - Nieders. GVBL 2003, Seite 5).



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



M 1:1.000

160/594

WI 03.2012
 WI 01.2012

G1

1
 4

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



Mischgebiete
(§ 9 BauNVO)



Mischgebiete
(§ 9 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse



Höhe baulicher Anlagen

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



Offene Bauweise



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Strassenverkehrsflächen



Fussweg/Radweg



Fussweg



Strassenbegrenzungslinie

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

(§ 9 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

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

(§ 9 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

(§ 9 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



Ortsdurchfahrtsgrenze



Geltungsbereich ÖB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Wasserschutzgebiet Zone III

Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen Ziffer 1 - 21 des Bebauungsplans "Flachskamp II" mit ÖB, II. Abschnitt, 2. Änderung werden durch die folgenden textlichen Festsetzungen ersetzt:

A Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO

1. Die Mischgebiete (MI) sind gem. § 1 (4) BauNVO gegliedert. Im eingeschränkten Mischgebiet (MIe) ist nur die Errichtung von Wohngebäuden gem. § 6 (2) Nr. 1 BauGB sowie von Gebäuden und Räumen für die Ausübung freier Berufe gem. § 13 BauNVO zulässig.

B Maß der baulichen Nutzung

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

- a) Die Erdgeschossfertigtübbodenhöhe (OKFF EG) für Gebäude in den Mischgebieten darf nicht höher als 0,75 m über dem Bezugspunkt liegen.
b) Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes.
- Die Mindestbauplatzgröße für die Mischgebiete beträgt bei Einzelhäusern 650 m², bei Doppel- oder Reihenhäusern 375 m² je Doppelhaushälfte bzw. Reihenhäuser.

C Bauweise

gem. § 9 (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 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gem. § 9 (1) Nr. 20, 25a und 25b 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 Bebauungsplans auszuführen.
Die Gehölze sind gem. § 9 (1) Nr. 25b 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 (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 dem Flurstück 383/221, Flur 5, Gemarkung Groß Schwülper im Plangebiet entsprechend zugeordnet.

E Lärmschutz

gem. § 9 (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 (1) NBauO zulässig, wenn die in der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) - in der jeweils geltenden Fassung - vorgegebenen Schalldämmmaße eingehalten werden. Schlaf- 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.

F Sonstige Festsetzungen

gem. § 9 (1) BauGB

- Innerhalb des Leitungsschutzstreifens beiderseits der Gasrohrdruckleitung 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.

Örtliche Bauvorschrift

Die §§ 3 - 5 der örtlichen Bauvorschrift des Bebauungsplanes "Flachskamp II", II. Abschnitt, 2. Änderung entfallen; der § 6 Ordnungswidrigkeiten wird neu § 3 der örtlichen Bauvorschrift:

§ 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 Bezeichnung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

§ 1.2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Regelung der örtlichen Bauvorschrift setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer (Dachformen, Dachneigung, Material und Farbton der Dacheindeckung).

§ 2 Dächer

§ 2.1 Für die Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.

§ 2.2 Als Bedachungen für die Hauptgebäude sind bei einer Dachneigung ab 30° nur Tonziegel und Betondachsteine aus nichtglänzenden Materialien in den nachfolgend aufgeführten Farbtonen der RAL Farbkarte 840 HR und deren Zwischentöne zulässig:
RAL 2001 (Rotorange)
RAL 3000 (Feuerrot)
RAL 3016 (Korallenrot).

§ 2.3 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.

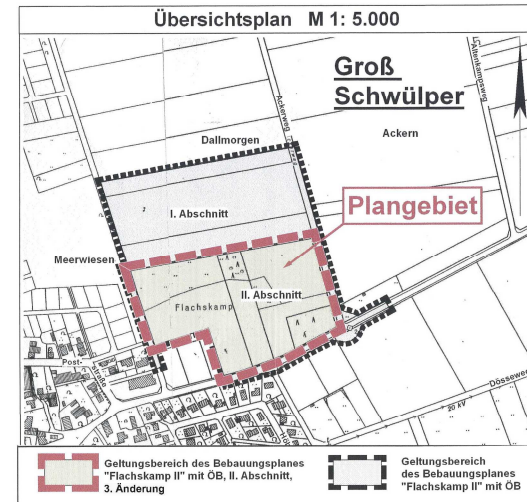
§ 2.4 Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen ist auch das Flachdach zulässig. Die Flachdächer können auch als begrünte Dächer ausgeführt werden.

§ 2.5 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, sowie Nahversorger und Anlagen für soziale Zwecke.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorläufig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.



Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass der Abschnitt des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Schwülper, den

.....
(Bürgermeister)

**Gemeinde Schwülper
Ortsteil Groß Schwülper**

**"Flachskamp II" mit ÖB
II. Abschnitt, 3. Änderung**

Bebauungsplan

In Kraft getretene Fassung