

Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

H 12m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

durch Verkehrslärm belastete Fläche

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Flachskamp II mit ÖB, II. Abschnitt, 5. Änderung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans
Flachskamp II mit ÖB, II. Abschnitt, 3. Änderung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans
Flachskamp II mit ÖB

Nachrichtliche Übernahmen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, unterirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten, Lage der Leitung ist örtlich zu prüfen

Textliche Festsetzungen

Übernommene Planinhalte

Gegenstand der Änderung ist lediglich die Umwandlung der Grünfläche und des Grabens der Maßnahme V1. Diese wird aufgegeben. Die Flächen werden in das Mischgebiet MI wie aus dem Plan ersichtlich einbezogen. Die Baugrenzen werden entsprechend gefasst. Textliche Festsetzungen, die sich nicht auf den Änderungsbereich beziehen, sind kursiv gesetzt.

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 (Mle) 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

2. a) Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (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.

3. 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

4. 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

5. 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 (V2 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.

6. 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

7. 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. 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.

F. Sonstige Festsetzungen

gem. § 9 (1) BauGB

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.

Neue Planinhalte

8. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche sind befestigte Überfahrten zulässig.

Örtliche Bauvorschrift (ÖB)

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, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.



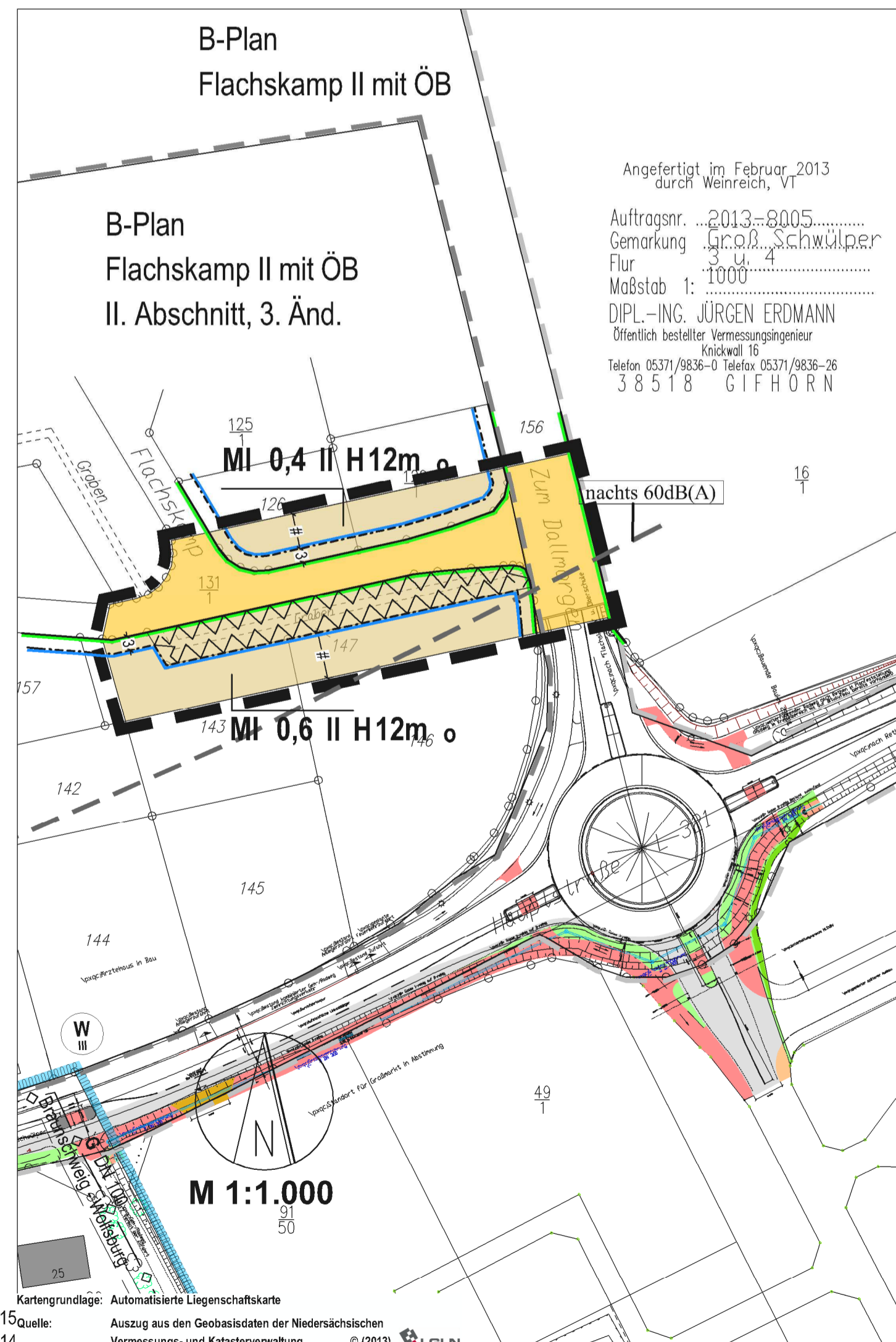
Gemeinde Schwülper Ortsteil Groß Schwülper

Flachskamp II mit ÖB II. Abschnitt 5. Änderung

Bebauungsplan

Stand: § 10 (1) BauGB

780/455



AH 03.2015
WI 12.2014

Begründung zum Bebauungsplan "Flachskamp II" mit örtlicher Bauvorschrift II. Abschnitt, 5. Änderung



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



Stand: 03/ 2015
§§ 10 (1) BauGB

Büro für Stadtplanung **Dr.-Ing. W. Schwerdt**

Bearbeiter: Dipl. Ing. M. Klesen; A. Hoffmann, M. Pfau, G. Winner; A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis:		Seite
1.0	Vorbemerkung	3
1.1	Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2	Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3	Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
2.0	Planinhalt/ Begründung	7
2.1	Ver- und Entsorgung	7
2.2	Brandschutz	8
2.3	Umweltbelange	8
3.0	Begründung zur örtlichen Bauvorschrift	8
4.0	Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	8
5.0	Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	9
6.0	Verfahrensvermerk	10

1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde Schwülper liegt im Westen des Landkreises Gifhorn zwischen dem Oberzentrum Braunschweig und den Mittelzentren Peine und Gifhorn. Sie besteht aus den Ortsteilen Groß Schwülper, Lagesbüttel, Klein Schwülper, Rothemühle und Walle. Die Gemeinde Schwülper ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Papenteich und hatte nach samtgemeindeeigener Zählung am 20.06.2014 rd. 6.900 Einwohner.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Schwülper ist Teil der z. Zt. rd. 23.850 Einwohner zählenden Samtgemeinde Papenteich. Nach dem regionalen Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig ist der Ortsteil Meine der Gemeinde Meine Grundzentrum in der Samtgemeinde Papenteich. Die Ortschaft Groß Schwülper in der Gemeinde Schwülper übernimmt grundzentrale Teilfunktionen (1.1.1 Zentrale Orte Konzept Abs. 9 RROP). Groß Schwülper weist Potentiale für eine weitere Siedlungsentwicklung auf (Tab. II-7 der Begründung zum RROP 2008 für den Großraum Braunschweig). Der Planbereich befindet sich im Osten der bebauten Ortslage südlich der "Heinrichstraße". Nach den zeichnerischen Darstellungen des regionalen Raumordnungsprogrammes ist der Bereich als bauleitplanerisch gesicherter Bereich erfasst.

Wesentliche ortsbildprägende Elemente in der Ortschaft sind die im Osten und Süden verlaufenden Flüsse Oker und Schunter sowie der von Lagesbüttel kommende Bickgraben/ Beeke. Es handelt sich um Gewässer I. und II. Ordnung. Die Oker und Schunter sind mit ihren Niederungsbereichen als Vorranggebiete für den Hochwasserschutz festgelegt; Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft und im Bereich der Oker das Natura 2000/ Flora Fauna Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) ergänzen die Festlegungen. Im Norden wird die Ortslage von Vorbehaltsgebieten für Wald, die mit der Signatur als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft und für Erholung erfasst sind, begrenzt. Im Osten grenzen Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft aufgrund der hohen natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentiale sowie aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft an. Diese sind überlagert mit Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft. Zwischen der Ortschaft Groß Schwülper und Lagesbüttel ist darüber hinaus ein Vorranggebiet für die Freiraumsicherung definiert. Im Nordosten von Schwülper ist ein Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung festgelegt. Dabei handelt es sich um das Trinkwasserschutzgebiet Schwülper Zone III.

Die Einbindung in das Straßenverkehrsnetz ist durch die festgelegten Hauptverkehrsstraßen (Landesstraße L 321 und Kreisstraße K 104) im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt.

Da die Gemeinde für ihre Planung bauleitplanerisch gesicherter Flächen (ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt vor) in Anspruch nimmt, erachtet sie ihre Planung an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst zu haben.

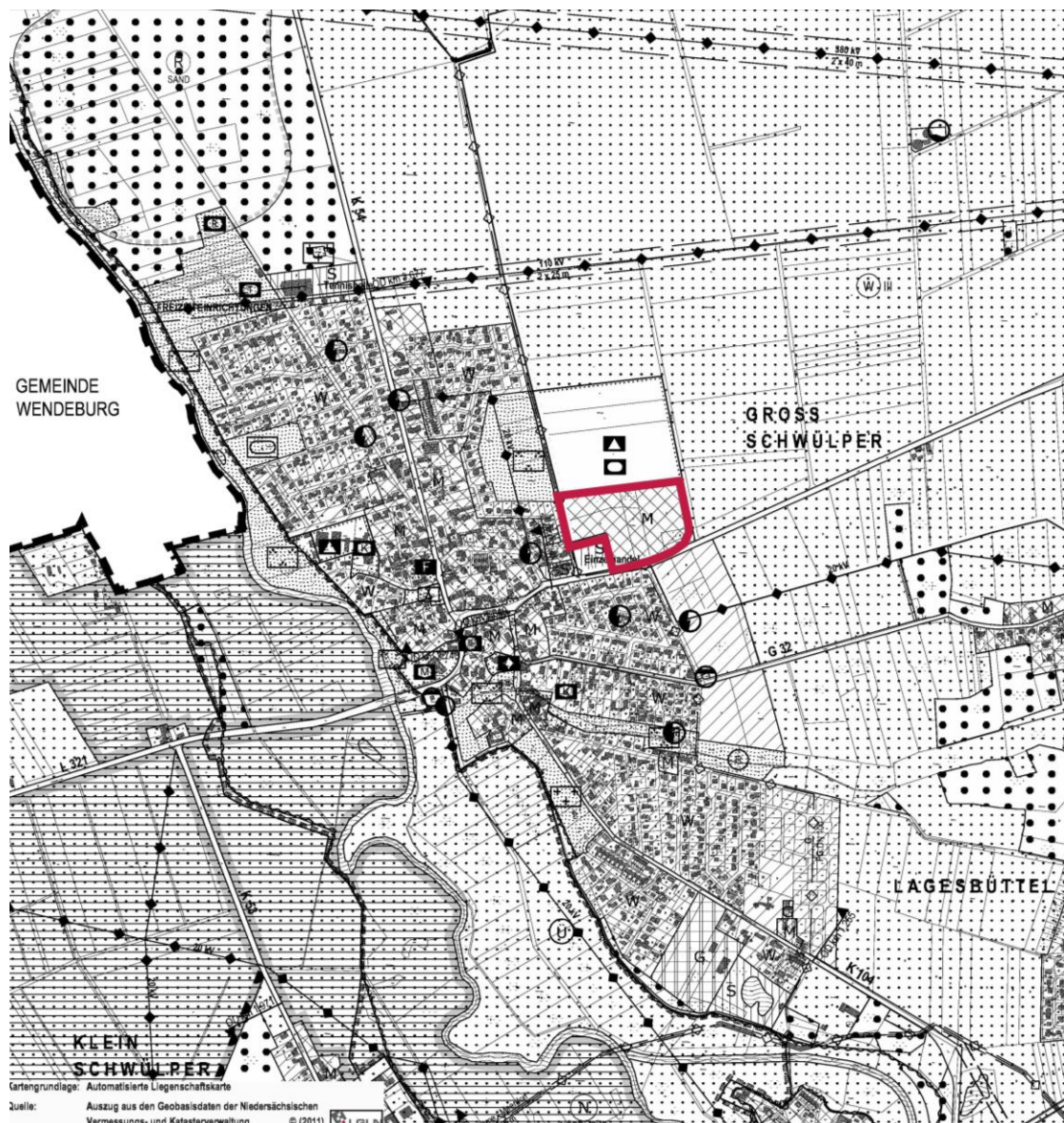
Groß Schwülper ist mit seinen rd. 2.800 Einwohnern Hauptort der Gemeinde Schwülper. Der unweit der Autobahn A 2 (Hannover-Braunschweig-Berlin) gelegene Ort besitzt eine ausgeprägte Funktion als Wohnstandort. Dies ist mit der verkehrsgünstigen Lage zu den Oberzentren Braunschweig und Hannover sowie den Mittelzentren Peine und Gifhorn zu erklären. Entsprechend dieser Funktion und der grundzentralen Teilfunktion, die der Ortsteil übernimmt, ist der Ort sehr gut mit sozialen und schulischen Einrichtungen (Kindergarten, Grundschule und Oberschule) ausgestattet. Frei-

Gemeinde Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

zeiteinrichtungen wie Sport- und Tennisplätze konzentrieren sich am Ortsrand. Besonderes Kriterium für die Wohnentwicklung des Ortes ist zudem die gute Einbindung in den öffentlichen Personennahverkehr.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Samtgemeinde Papenteich als Träger der Flächennutzungsplanung für die Gemeinde Schwülper besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, der den Planbereich als gemischte Baufläche darstellt. Der Flächennutzungsplan ist für die Gemeinde Schwülper und die Ortschaft Groß Schwülper mit dem Stand der 50. Änderung seit Juli 2009 wirksam. Die dritte Änderung der Neufassung 2012 des Flächennutzungsplanes, die sich u. A. auf die Ortslage Walle in der Gemeinde Schwülper bezieht, befindet sich im Genehmigungsverfahren.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Papenteich

Bei der Planung handelt es sich um die 5. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes " Flachskamp II", mit örtlicher Bauvorschrift, II. Abschnitt. Der ursprüngliche Plan ist am 01.05.2009 durch Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft getreten. Die erste und zweite Änderung beziehen sich bereits auf umfangreiche Ausnahmen zu Art und Maß der baulichen Nutzung.

Insgesamt erhielt der Plan damit 21 textliche Festsetzungen, die für 6 Teilbereiche detaillierte, komplexe Regelungen enthalten. Im Planvollzug hat sich gezeigt, dass das Planwerk nur sehr schwer zu handhaben ist und in Teilen widersprüchlich ausgelegt werden kann. Mit der 3. Änderung wurden die textlichen Festsetzungen grundlegend vereinfacht. Die 4. Änderung wurde erforderlich, um den Bebauungsplan „Flachskamp“ sinnvoll mit dem Bebauungsplan „Flachskamp II“ zu verknüpfen.

Vielfach ist dem bei der Realisierung durch Befreiungen von den Festsetzungen begegnet worden, so dass mittlerweile die Entscheidung gefallen ist, die Planfestsetzungen im angemessenen Rahmen zu generalisieren.

Da es sich dabei um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, wird der Plan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 4 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Da die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO 2,38 ha beträgt, also mehr als 20.000 m² jedoch weniger als 70.000 m², ist eine überschlägige Abschätzung der Umweltauswirkungen der Planung gem. Anlage 2 zum BauGB als Vorprüfung der Einzelfalls erfolgt.

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu besorgen sind.

Diese Möglichkeit, die Planung gem. § 13a Abs. 4 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen, besteht, da im Plangebiet keine Vorhaben zur Ausführung kommen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterlägen noch solche, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungspflichtig wären.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete/ Flora-Fauna-Habitat-Gebiete) liegen nicht vor. Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet ist das Okertal westlich der bebauten Ortslage von Groß Schwülper.

Zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet erstreckt sich die bebaute Ortslage. Aufgrund der Entfernung kann eine Beeinträchtigung sicher ausgeschlossen werden.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann von der vorzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wird hier Gebrauch gemacht. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wurde.

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan "Flachskamp II" mit örtlicher Bauvorschrift, II. Abschnitt wurde am 01.05.2009 rechtskräftig und seit dem viermal geändert. Neben der Planstraße sind gegliederte Mischgebiete festgesetzt. Der Straßengraben ist als Vermeidungsmaßnahme gesichert.

Im Zuge der Realisierung zeigte sich, dass die Sicherung des Straßengrabens auf der Südseite der Planstraße (Flachskamp) zu ungewollten Erschwernissen bei der Erschließung der südlich gelegenen Grundstücke u. A. der Feuerwehr, führt. Um die Verrohrung des Grabens zu ermöglichen, ist ein Genehmigungsverfahren nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich, dem bisher die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes entgegenstehen. Zur Vermeidung ungewollter Härten bei der Erschließung der betreffenden Grundstücke, soll der Graben in das Baugebiet einbezogen werden. Zum Schutz des zu verrohrenden Grabens wird eine von der Bebauung freizuhalten Fläche festgesetzt, auf der befestigte Überfahrten zugelassen werden. Im Rahmen des Verfahrens nach dem Wasserrecht, wird der Eingriff, der durch die beabsichtigte Verrohrung entsteht, zu kompensieren sein.

Die Vorgehensweise wird als angemessen erachtet, da sie dazu beiträgt, unter dem Aspekt des sparsamen Umganges mit Grund und Boden, eine direkte Zufahrt vom Flachskamp an Stelle einer aufwendigeren Parallel Erschließung zu ermöglichen.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wurde bei der Aufstellung des Ursprungsplanes eine naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung vorgenommen, auf deren Grundlage der Kompensationsgrad ermittelt wurde. Durch die fünfte Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes zur Erschließung der Feuerwehr, soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a (4) BauGB (Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes zur Ausführung kommen, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird.

Die textliche Festsetzung Ziffer 8 kommt neu hinzu. Der Graben wird in das Mischgebiet, aber als von der Bebauung freizuhalten Fläche einbezogen. Alle weiteren Planinhalte zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die zeichnerischen Festsetzungen gelten unverändert.

Da es sich dabei um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, wird der Plan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 4 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Da die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO im Wesentlichen unverändert bleibt und unter 20.000m² bleibt, ist die Planaufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig.

Die Möglichkeit, die Planung gem. § 13a Abs. 4 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen, besteht, da im Plangebiet keine Vorhaben zur Ausführung kommen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterlägen noch solche, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungspflichtig wären.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete/ Flora-Fauna-Habitat-Gebiete) liegen nicht vor. Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet ist das Okertal westlich der bebauten Ortslage von Groß Schwülper.

Der Planbereich liegt mittlerweile in Mitten der bebauten Ortslage. Zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet erstreckt sich weitere Bebauung in der bebauten Ortslage. Aufgrund der Entfernung kann eine Beeinträchtigung sicher ausgeschlossen werden.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann von der vorzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wird hier Gebrauch gemacht. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wurde.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Im Zuge der Realisierung des rechtskräftigen Bebauungsplanes, insbesondere bei der Planung der Feuerwehr, zeigte sich, dass die Sicherung des Straßengrabens auf der Südseite der Planstraße (Flachskamp) zu ungewollten Erschwernissen bei der Erschließung der südlich gelegenen Grundstücke u. A. der Feuerwehr, führt. Um die Verrohrung des Grabens zu ermöglichen, ist ein Genehmigungsverfahren nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich, dem bisher die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes entgegenstehen. Zur Vermeidung ungewollter Härten bei der Erschließung der betreffenden Grundstücke, soll der Graben in das Baugebiet einbezogen werden. Zum Schutz des zu verrohrenden Grabens wird eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt, auf der befestigte Überfahrten zugelassen werden. Im Rahmen des Verfahrens nach dem Wasserrecht, wird der Eingriff, der durch die beabsichtigte Verrohrung entsteht, zu kompensieren sein.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Flachskamp II", II. Abschnitt übernimmt im Wesentlichen die zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Der Graben wird in das Mischgebiet, aber als von der Bebauung freizuhaltende Fläche, einbezogen. Alle weiteren Planinhalte zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die zeichnerischen Festsetzungen gelten unverändert.

Die textliche Festsetzung Ziffer 8 kommt neu hinzu. Sie regelt, dass auf der Fläche des Grabens, die als von der Bebauung freizuhalten festgesetzt wird, um den zu verrohrenden Graben zu schützen, befestigte Überfahrten zur Erschließung der Grundstücke vom „Flachskamp“ her zugelassen werden.

Durch die gewählten Planfestsetzungen erachtet die Gemeinde den Planvollzug zu erleichtern.

2.1 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Sollte es aufgrund von späteren Teilungen innerhalb der Baugebiete zu Hinterliegergrundstücken kommen, die nicht direkt durch die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr angefahren werden können, gilt, dass die betroffenen Anlieger ihre Müllbehälter, den Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe dort bereitstellen müssen, wo die Müllfahrzeuge gefahrlos anfahren können.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die in der Ortslage vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation usw. vorgesehen und möglich. Die Wasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Gifhorn betriebene Trinkwassernetz. Die Schmutzwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Wasserverband Gifhorn.

Das anfallende Niederschlagswasser wird dem im Nordwesten des Planbereichs bereits angelegten Regenwasserrückhaltebecken zugeleitet werden.

Der gesamte Plangeltungsbereich befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet "Groß Schwülper" in der Zone III; die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

2.2 Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung des Baugebietes einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr geregelt.

2.3 Umweltbelange

Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 0,36 ha, für die im rechtskräftigen Bebauungsplan Straßenverkehrsfläche, Mischgebiete und im Umfang von 0,04 ha der Graben (Wasserfläche und Grünfläche) festgesetzt sind. Lediglich für die genannten 0,04 ha werden die Planfestsetzungen geändert. Die Fläche wird in das Mischgebiet einbezogen. In Verfahren gem. § 13a BauGB gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits zuvor Zulässig oder erfolgt.

Da für die Verrohrung des Grabens ohnehin ein Wasserrechtsverfahren erforderlich ist, werden die tatsächlichen Eingriffe in Natur und Landschaft in diesem Rahmen auszugleichen sein.

Änderungen im Hinblick auf andere Umweltbelange, insbesondere zum Immissionsschutz, werden nicht vorgenommen. Die Kennzeichnung der 60 dB(A) Linie wurde übernommen. Es ist passiver Schallschutz gem. DIN 4109 gegenüber dem Verkehrslärm vorzunehmen.

3.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift ist nicht Gegenstand der Änderung.

4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Ver- und Entsorgung

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** gibt am 09.02.2015 folgenden Hinweis:

Im Planungsbereich befinden sich möglicherweise Erdgashochdruckleitungen der Avacon AG, Abt. Gastransport, Watenstedter Weg 75, 38229 Salzgitter.

Bei Erdöl/Erdgashochdruckleitungen ist ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs freizuhalten.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilt am 17.02.2015 Folgendes mit:

Bitte beachten sie bei der geplanten Verrohrung des Grabens unseren Trassenverlauf.

Unsere Trassen müssen zu Entstörzwecken zugänglich bleiben und dürfen nicht überbaut werden. Es gilt die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH.

- Natur und Umweltbelange

Die Untere Naturschutz- und Waldbehörde beim **Landkreis Gifhorn** gibt am 25.02.2015 folgende Hinweise:

In der Begründung wird ausgeführt, dass der Eingriff, der durch die die Verrohrung des Gewässers entsteht im wasserrechtlichen Verfahren ausgeglichen wird.

Hier kommen Maßnahmen in Betracht, die an anderer Stelle des Naturraums zur Aufwertung von Gewässer führen und idealer Weise zur Entsiegelung von Gewässern bzw. zur Beseitigung von Verrohrungen. Die Maßnahmen sollten im Vorfeld mit der Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

- Landwirtschaft

Die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** teilt am 18.02.2015 auf Folgendes mit:

Wir weisen darauf hin, dass der Graben die Wassermassen der östlich des Kreisels liegenden landwirtschaftlichen Flächen aufnimmt und Richtung Westen entwässert. Seine Durchlässigkeit darf durch die Verrohrung nicht beeinträchtigt werden.

Im Rahmen des Verfahrens wird der Eingriff, der durch die beabsichtigte Verrohrung entsteht, zu kompensieren sein. Konkrete Maßnahmen werden im Begründungstext nicht benannt.

5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

5.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.

Die Öffentlichkeit wurde per Aushang über den Aufstellungsbeschluss unterrichtet und hatte Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele, Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Verwaltung in Schwülper zu informieren und sich zur Planung zu äußern.

5.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.

Gemeinde Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

5.3 Öffentliche Auslegungen / Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 13a BauGB hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung vom 27.01.2015 bis zum 27.02.2015 stattgefunden. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 26.01.2015 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

Die eingegangenen Stellungnahmen machten keine Änderungen / Ergänzungen in Plan oder Begründung erforderlich.

6.0 Verfahrensvermerk

Die Begründungen zum Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschrift haben mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 13a Abs. 4 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.01.2015 bis 27.02.2015 öffentlich ausgelegt.

Sie wurden in der Sitzung am durch den Rat der Gemeinde Schwülper unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zum Bauleitplanverfahren beschlossen.

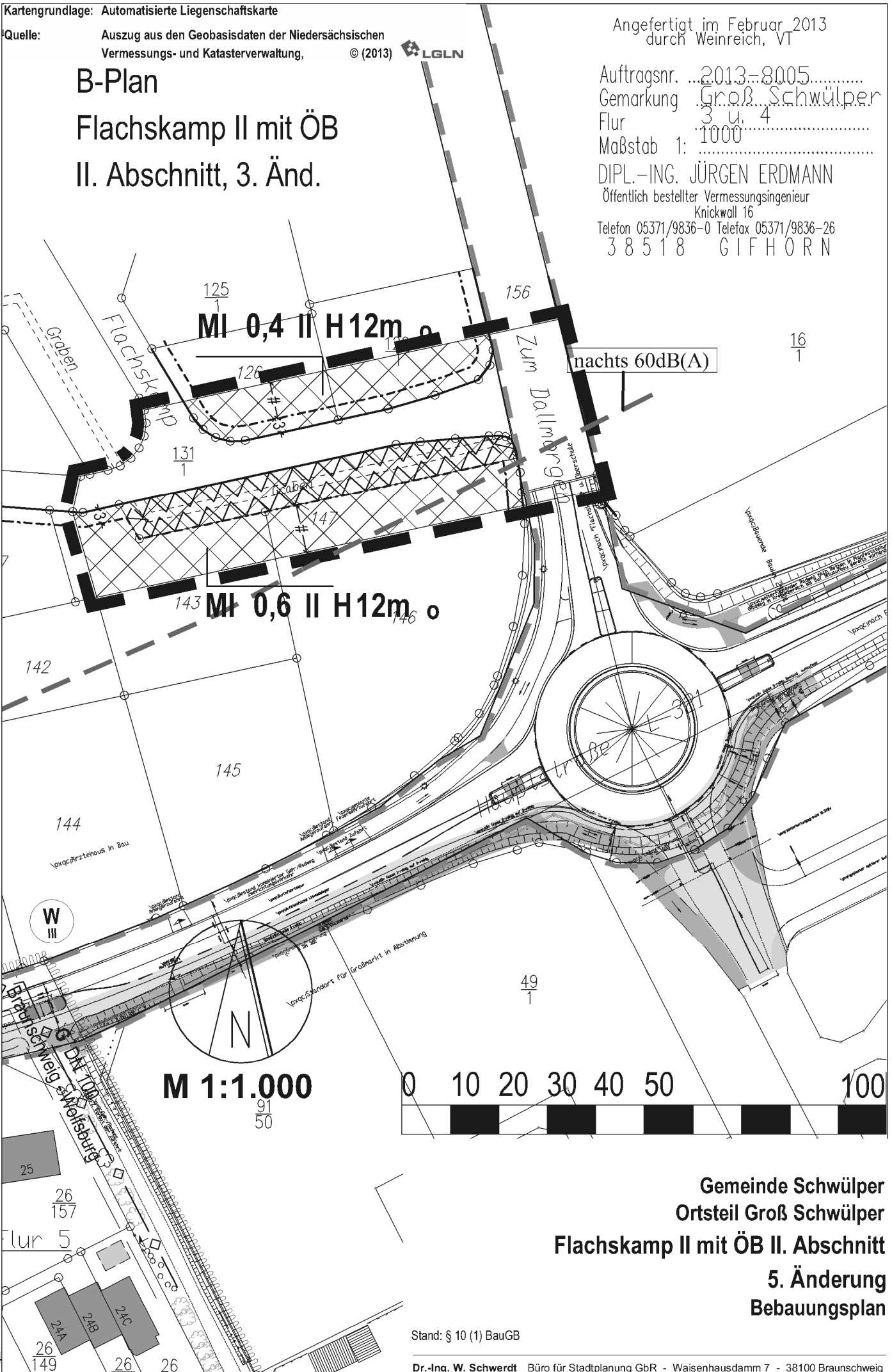
Groß Schwülper, den

.....

(Bürgermeister)

B-Plan Flachskamp II mit ÖB II. Abschnitt, 3. Änd.

Auftragsnr. ...2013-8005.....
Gemarkung .Groß Schwülper
Flur 3 u. 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 GIFHORN



M 1:1.000



Gemeinde Schwülper
Ortsteil Groß Schwülper
Flachskamp II mit ÖB II. Abschnitt
5. Änderung
Bebauungsplan

Stand: § 10 (1) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

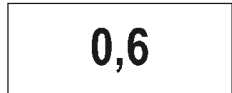
Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung



Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl

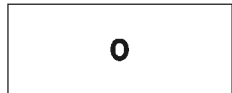


Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Offene Bauweise

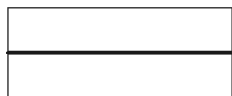


Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

**Gemeinde Schwülper
Ortsteil Groß Schwülper
Flachskamp II mit ÖB II. Abschnitt
5. Änderung
Bebauungsplan**

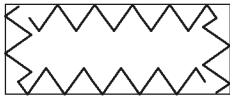
Stand: § 10 (1) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

Sonstige Planzeichen



durch Verkehrslärm belastete Fläche



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Flachskamp II mit ÖB, II. Abschnitt, 5. Änderung

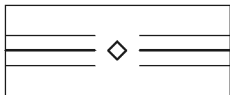


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans
Flachskamp II mit ÖB, II. Abschnitt, 3. Änderung

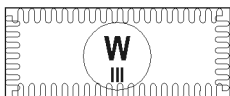


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans
Flachskamp II mit ÖB

Nachrichtliche Übernahmen



Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, unterirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten, Lage der Leitung ist örtlich zu prüfen



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im
Wasserschutzgebiet Zone III

**Gemeinde Schwülper
Ortsteil Groß Schwülper
Flachskamp II mit ÖB II. Abschnitt
5. Änderung
Bebauungsplan**

Stand: § 10 (1) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

Textliche Festsetzungen

Übernommene Planinhalte

Gegenstand der Änderung ist lediglich die Umwandlung der Grünfläche und des Grabens der Maßnahme V1. Diese wird aufgegeben. Die Flächen werden in das Mischgebiet MI wie aus dem Plan ersichtlich einbezogen. Die Baugrenzen werden entsprechend gefasst. Textliche Festsetzungen, die sich nicht auf den Änderungsbereich beziehen, sind kursiv gesetzt.

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 (Mle) 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

2. a) Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (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.

3. Die Mindestbauplatzgröße für die Mischgebiete beträgt bei Einzelhäusern 650 m², bei Doppel- oder Reihenhäusern 375 m² je Doppelhaushälfte bzw. Reihnhaus.

C Bauweise

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO

4. 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

5. 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 (V2 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.

6. 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

7. 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. 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.

Gemeinde Schwülper
Ortsteil Groß Schwülper
Flachskamp II mit ÖB II. Abschnitt
5. Änderung
Bebauungsplan

Stand: § 10 (1) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

F. Sonstige Festsetzungen

gem. § 9 (1) BauGB

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.

Neue Planinhalte

8. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Fläche sind befestigte Überfahrten zulässig.

Örtliche Bauvorschrift (ÖB)

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 Farbtönen 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, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

**Gemeinde Schwülper
Ortsteil Groß Schwülper
Flachskamp II mit ÖB II. Abschnitt
5. Änderung
Bebauungsplan**

Stand: § 10 (1) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig