

**Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV) - geänderte Planinhalte**

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl  
**0,6**

**Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV) - übernommene Planinhalte**

Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete, s. textliche Festsetzungen Ziff. 1, 2, 3

**WA\*** Allgemeine Wohngebiete, s. textliche Festsetzungen Ziff. 1, 2

**MI** Mischgebiete, s. textliche Festsetzungen Ziff. 1, 2, 3

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl  
**0,3**

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
**II**

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Offene Bauweise

Baugrenze

**Verkehrsflächen**

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich / Radweg / Anlieger

Einbahnstraße

Anger

**Zeichnerische Festsetzungen - übernommene und NEUE Planinhalte**



**L** Landwirtschaftlicher Erschließungsweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, s. textliche Festsetzung Ziff. 9 NEUE Planinhalte

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Flächen für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen für:

Elektrizität

Gas

**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

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

**Grünflächen**

Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung

Straßenbegleitgrün, s. textliche Festsetzung Ziff. 9

Private Grünflächen, ggf. mit Zweckbestimmung

Parkanlage / Dorfwiese, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 7

Regenwasserrückhaltung

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

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Wasserschutzgebiet - Zone III b

**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, s. textliche Festsetzung Ziff. 6

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textliche Festsetzung Ziff. 4

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, s. textliche Festsetzung Ziff. 5

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "In der Dösse"

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der rechtskräftigen Bebauungspläne

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Lärmpegel

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**Textliche Festsetzungen - übernommene Planinhalte**

- 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 Reihenhauseinheit zulässig.
- Das allgemeine Wohngebiet "WA\*" ist von den Regelungen gem. textlicher Festsetzung Ziffer 1.1 ausgenommen.
- Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes - Fahrbahnachse - für das jeweilige Grundstück.
- Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist je Baugrundstück ein großkröniger, standortgerechter Laubbaum der Artenliste A auf der jeweils straßenzugewandten Grundstücksseite zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

- Innhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB gilt Folgendes:  
a) Je angefangene 100 m² Bepflanzungsfläche ☉ ist ein großkröniger, standortgerechter Laubbaum der Artenliste A zu pflanzen.  
b) Je angefangene 5 m² Bepflanzungsfläche ☉ ist ein struchtartiges, standortgerechtes Laubgehölz der Artenliste B zu pflanzen.  
c) Die Gehölze sind zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- Innhalb der Fläche mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gilt:  
a) Die vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von 18 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 1m sind zu erhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen.  
b) Die vorhandenen Gewässer sind zu erhalten und zu unterhalten. Notwendige Unterhaltungsmaßnahmen sind zulässig.  
c) Notwendige Grundstücks Zu- und Abfahrten an der "Heinrichstraße" sind zulässig.
- Innhalb 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) Zu pflanzen sind Obstbäume standortgerechter, heimischer Sorten in einem Pflanzraster von 9 x 9m.  
b) Als Qualität sind mindestens zu verwenden:  
Hochstämme 3 x v., aus extra weitem Stand mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm.  
c) Auf der gesamten Fläche sind mind. 32 Stück zu pflanzen.  
Der Pflanzabstand ist mit mind. 9 m anzulegen. Im Randbereich zur westlich an den Bereich angrenzenden Wiesenfläche kann der Mindestabstand unterschritten werden (s. Pflanzschema).  
d) Die Gehölze sind durch Pfahlgerüste mit je 3 Baumpfählen zu verankern.  
e) Die Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang durch neue zu ersetzen.  
f) Die Freiflächen unter den Obstbäumen sind als Wiesenfläche zu entwickeln, zu erhalten und extensiv zu pflegen.  
g) Eine Mahd ist 1-2-mal im Jahr nicht vor dem 15.07. vorzunehmen. Das Mähgut ist zu entfernen. Die Durchführung erforderlicher Unterhaltungsmaßnahmen im Sinne der Wasserwirtschaft ist zulässig.
- Innhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dorfwiese ist die Anlage von bis zu 8 öffentlichen Stellplätzen zulässig.
- Das Plangebiet ist durch den Straßenverkehrslärm der Hauptstraße/ Landesstraße L321 vorbelastet. Gegenüber den Emissionen von dort ist passiver Schallschutz gem. DIN 4109 vorzunehmen:  
a) Für das Plangebiet gelten die Lärmpegelbereiche I bis V. Innhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß R<sub>w, res</sub> entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Das Plangebiet ist teilweise durch Verkehrslärm vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" erforderlich sind. Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist im Beuth Verlag / Berlin erschienen und als technische Baubestimmung durch das niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit bekannt geben (Nds. Ministerialblatt 1991, S. 259, geändert Nds. Ministerialblatt 2005, S. 94).

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R <sub>w, res</sub> [dB]
II	56 - 60	30
III	61 - 65	35
IV	66 - 70	40
V	71 - 75	45

- Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
- In dem lärmvorbelasteten Bereich sind die Fenster zur Belüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern vorrangig in der straßenabgewandten Südfassade vorzusehen. Sofern dies im Einzelfall nicht möglich ist, sind für diese Räume schalldämpfende Zuluftanlagen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind.
  - Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der DIN 4109, Tabelle 8, aufgeführten Schalldämm-Maß der Außentabelle zu Grunde zu legen.
  - In dem lärmbelasteten Bereich sind die wohnlich zu nutzenden Freibereiche an der Südseite der jeweiligen Gebäude vorzusehen und durch eine lärmabschirmende Grundrissgestaltung der Wohngebäude, durch die Stellung von Nebenanlagen und Garagen und/oder durch massive Einfriedungen der Freibereiche mit einer Mindesthöhe von 2,0 über GOK vor den einwirkenden Verkehrsgeräuschen zu schützen.
  - Innhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün ist je 1 m² ein struchtartiges Gehölz wie Hundstrose, Brombeere, Schlehe, Berberitze zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Entlang der Straße gilt ein Zu- und Abfahrtsverbot.
  - Die Maßnahmen gemäß öffentlich-rechtlichem Vertrag über die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan "In der Dösse" mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Schwülper und dem Landkreis Gifhorn, Untere Naturschutzbehörde sind Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1a Abs. 3 BauGB). Die Maßnahmen sind vollständig den zukünftig zulässigen Eingriffen innhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes - Bebauung und sonstige Versiegelung von Mischgebiet (MI) und Allgemeinem Wohngebiet (WA), der Herstellung der öffentlichen Erschließungsstraßen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB).
  - Die private Grünfläche mit der Festsetzung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB darf zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche der unmittelbar an grenzenden allgemeinen Wohngebiete mit herangezogen werden.
  - Gemäß der Befreiung laut Bescheid des Landkreis Gifhorn Az.: BAU-B1301016 vom 31.07.2013, ist  
a) entlang der Heinrichstraße, im Bereich der nördlich angrenzenden Grünfläche, je laufende 9 m ein heimischer standortgerechter Obstbaum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen,  
b) innhalb der öffentlichen Grünfläche/ Dorfwiese im Raster 9 x 9m je ein heimischer Obstbaum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

**Artenliste A**  
Hochstämme wie beispielsweise  
Spitzahorn, Eberesche, Feldahorn, Hainbuche, Traubeneiche, Salweide, Wildbirne, Traubeneiche oder heimische Obstbaumsorten.

**Artenliste B**  
Strauchartige Gehölze wie beispielsweise  
Faulbaum, Roter Hartnagel, Kreuzdorn, Haselnuss, Heckenkirsche, Weißdorn, Holunder

**Artenliste C**  
Im Uferbereich (Böschungen) Gehölze wie beispielsweise  
Ohrweide, Silberweide, Schwarzerle (als Sträucher)

**Artenliste D**  
Im Flachwasserbereich Pflanzen wie beispielsweise  
Schilf, Rohrkolben, Igelkolben, Wasser-Schwertlilie, Pfeilkraut, Teichschachtelhelm, Froschlöffel und Kalmus

**Hinweis**  
Der nördliche Teil des Plangebietes befindet sich im Wasserschutzgebiet Zone III. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

**Örtliche Bauvorschrift**  
§ 1 Geltungsbereich  
(1) Räumlicher Geltungsbereich  
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für die allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "In der Dösse". Die genaue Begrenzung des Geltungsbereichs 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) und zur Mindestanzahl der Garagen und Stellplätze.

§ 2 Dächer gem. § 84 (3) Nr.1 NBauO  
(1) Für die Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° zulässig. Pultdächer auf Hauptgebäuden sind unzulässig.

(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 Zwischenöne zulässig:  
RAL 2001 (Rotorange), RAL 3000 (Feuerrot), RAL 3016 (Koralenrot).

(3) Bei Dächern der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von mindestens 20° bis unter 30° sind auch andere Materialien zulässig. Sowohl in naturbelassener Ausführung (z.B. Zink oder Kupfer) als auch in den Farben gem. § 2 (2) dieser ÖBV.

(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 in die Dächer integrierte oder darauf gesetzte bauliche Anlagen, die der Gewinn 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. Die Regelungen zur Gestaltung der Dachfläche darüber hinaus gem. § 2 Nr. 1 bis 4 dieser Bauvorschrift gelten weiterhin für die verbleibende Dachfläche.

§ 3 Anzahl der Stellplätze und Garagen gem. § 84 (1) Nr.2 NBauO  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind je Wohninheit auf den privaten Grundstücken mindestens je zwei Stellplätze oder Garagen zu errichten.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten gem. § 80 NBauO  
Ordnungswidrig handelt nach § 80 (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 3 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis 500.000,00 € geahndet werden.



**Gemeinde Schwülper  
Ortsteil Groß Schwülper**

**In der Dösse  
mit örtlicher Bauvorschrift  
3. Änderung**

**Bebauungsplan**