

**Planzeichenerklärung**

**Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO  
Bauvorhaben sind nur gem. § 4 Abs.2 Nr.1 BauNVO zulässig

**Maß der baulichen Nutzung**

GFZ Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß  
GRZ Grundflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

offene Bauweise  
 nur Einzelhäuser zulässig  
 Baugrenze

**Verkehrsflächen**

Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Fußweg  
 Öffentliche Parkfläche

**Grünflächen**

Grünfläche, privat

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

zu erhaltender Baum, § 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB

**Sonstige Planzeichen**

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (s. textl. Fests. Nr. 2)  
 Sichtdreieck (s. textl. Fests. Nr.2)  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**Textliche Festsetzungen**

- Nach § 9 Abs.1 Nr.3 BauGB wird die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 500 qm festgesetzt.
- Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck), sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen sowie jegliche Sichtbehinderungen von mehr als 0,80 m über Fahrbahnoberkante unzulässig.

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), und des § 40 der Nieders. Gemeindeordnung i.d.F. von 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229) - sämtliche Gesetze und Verordnungen in der zur Zeit geltenden Fassung - hat der Rat der Gemeinde Schwülper diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bürgermeister  
Gemeindedirektor

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Rat der Gemeinde Schwülper hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. ... beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschuß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ... ortsüblich bekanntgegeben.

Gemeindedirektor

Verzweifältigungsvermerke  
Kartengrundlage: Flurkartenwerk, Flur:  
Maßstab:  
Erlaubnisvermerk: Verzweifältigerlaubnis für  
erteilt durch  
am  
Az.:

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die ortsüblich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom ...)  
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Der bauliche Bestand wurde örtlich überprüft - nicht überprüft.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet  
den

Der Rat der Gemeinde Schwülper hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekanntgegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.  
den

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Schwülper hat in seiner Sitzung am ... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit der Einschränkung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1, 2. Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekanntgegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.  
den

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Schwülper hat in seiner Sitzung am ... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben von ... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ... gegeben.  
den

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Schwülper hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
den

Gemeindedirektor

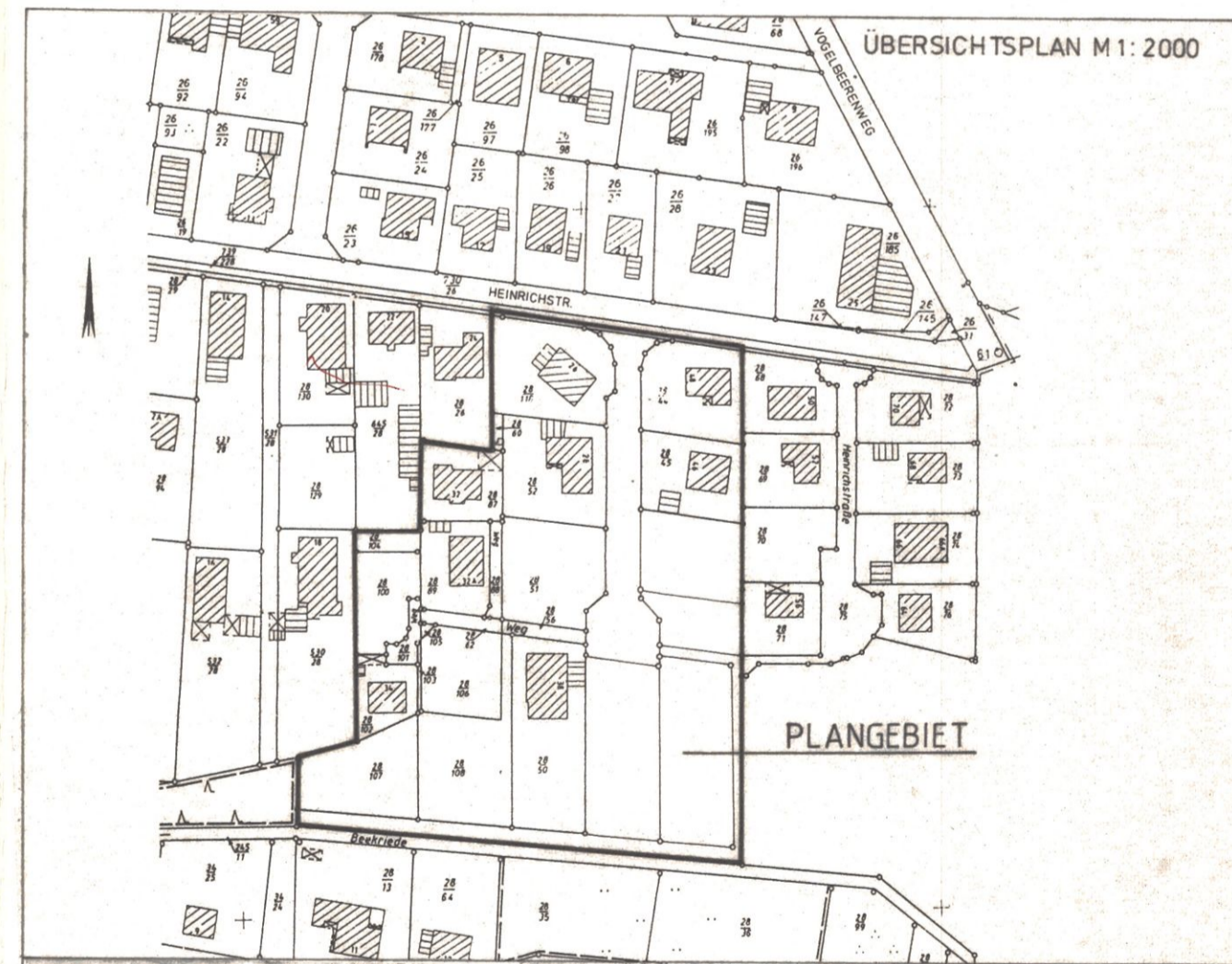
Der Bebauungsplan ist dem/der ... am ... gem. § 11 BauGB angezeigt worden.  
Der/die ... hat bis zum ... die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).  
Der/die ... erklärt, daß er/sie unter Auflagen/mit Maßgaben - keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).  
den

Der Rat der Gemeinde Schwülper hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. ... beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ... ortsüblich bekanntgegeben. Wegen der Auflagen/Maßgaben hat die zuvor eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde vom ... bis zum ... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.  
den

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gem. § 12 BauGB am ... in Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn, Nr. ... bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ... in Kraft getreten.  
den

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist Abs. 1, Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend/geltend gemacht worden.  
den

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend/geltend gemacht worden.  
den



**GEMEINDE SCHWÜLPER  
ORTSTEIL GROSS SCHWÜLPER**

**BEBAUUNGSPLAN  
"HINTER TELGEN BUSCH"  
1. ÄNDERUNG**

M 1: 1000

# Begründung

zum Bebauungsplan „**Hinter Telgenbusch**“, 2. Änderung, der Gemeinde Schwülper im Ortsteil Groß Schwülper, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

---

## 1.0 Allgemeines

Nach dem Gesetz zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Gifhorn vom 27.11.1973 ist die Gemeinde Schwülper Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Papenteich. Die Gemeinde Schwülper besteht aus den Ortsteilen Groß Schwülper, Lagesbüttel, Rothemühle und Walle. Nach den Darstellungen des noch wirksamen Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) des Landkreises Gifhorn von 1985 gehört die Gemeinde Schwülper zum Ordnungsraum Braunschweig. Darüber hinaus wurde ihr die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“ zuerkannt. Nach den Darstellungen des Landesraumordnungsprogrammes (LROP) Niedersachsen von 1994 ist die Gemeinde Schwülper ebenfalls dem Ordnungsraum Braunschweig zugeordnet. Danach sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume in ihrer Entwicklungsfähigkeit zu erhalten.

Diese Vorgaben aus dem LROP werden als verbindliche Festlegungen im z.Z. in der Aufstellung befindlichen RROP des Zweckverbandes Großraum Braunschweig zu übernehmen sein. Der Ortsteil Groß Schwülper der Gemeinde Schwülper ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung, mittelständige gewerbliche Betriebe und Handwerksbetriebe. Ein Teil der arbeitenden Bevölkerung findet ihren Arbeitsplatz im Volkswagenwerk Wolfsburg. Der Rest ist tlw. nach Meine, Gifhorn und Braunschweig orientiert. Der Ortsteil Groß Schwülper der Gemeinde Schwülper ist über die L 321 (nach Westen zur B 214 und nach Osten zur B 4) und verschiedene Kreisstraßen sehr gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Die nächsten Autobahnanschlüsse bestehen bei Braunschweig-Watenbüttel und Braunschweig-Hafen an die A 2.

Die Gemeinde Schwülper hat z.Z. ca. 5 650 Einwohner.

### 1.1 Entwicklung des Planes/Rechtslage

Die 2. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Hinter Telgenbusch“ wird aus der rechtswirksamen Fassung dieses Bebauungsplanes entwickelt. Der Bebauungsplan ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn m 19.06.1979 in Kraft getreten. Zwischenzeitlich wurde eine 1. Änderung dieses Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Diese vereinfachte Änderung ist am 31.08.1984 durch Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn in Kraft getreten. Der rechtswirksame Bebauungsplan wurde aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Papenteich (in der Fassung der 2. Änderung) entwickelt.

### 1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zweck und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung wird erforderlich, um den nicht mehr benötigten Spielplatz in einen Bauplatz umzuwidmen. Im rechtswirksamen Bebauungsplan „Hinter Telgenbusch“ ist östlich des vorhandenen Wendehammers ein Spielplatz für Kleinkinder ausgewiesen. Es hat sich gezeigt, daß der Bedarf für diesen Spielplatz nicht mehr gegeben ist. Vielmehr ist davon auszugehen, daß Kleinkinder auf den Wohngrundstücken genügend Möglichkeiten zum Spielen haben. Größere Kinder nutzen die Möglichkeit des vorhandenen Spielplatzes in der Bornheide. Außerdem ist durch die Lage dieses Baugebietes die Entfaltungsmöglichkeit für die Kinder in der freien Landschaft gegeben. Darüber hinaus sind im Ortsteil Groß Schwülper für die Aktivität größerer Kinder genügend Sporteinrichtungen als Freiflächen vorhanden, so daß auf diesen hier seinerzeit festgesetzten Kinderspielplatz verzichtet werden kann.

Im westlichen Plangeltungsbereich nördlich der Planstraße B ist durch eine private Wegeführung die Erschließung eines zusätzlichen Baugrundstückes ermöglicht worden. Durch den vorliegenden Änderungsentwurf soll hier dieser Tatsache auch Rechnung getragen und die überbaubare Fläche großzügiger festgesetzt werden. Außerdem wird zur östlichen Plangebietsgrenze der Abstand der überbaubaren Fläche auf 3,00 m reduziert.

### 1.3 Planinhalt/Begründung

Im vorliegenden Änderungsentwurf werden auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1990 alle Planfestsetzungen des bisher rechtswirksamen Planes übernommen. Im südwestlichen Plangeltungsbereich werden die Festsetzungen des rechtswirksamen Planes bezüglich der Wegeführung und der überbaubaren Flächen den tatsächlichen Gegebenheiten angepaßt. Die übrigen Festsetzungen (allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,3 und GFZ 0,3 sowie Einzelhäuser in offener Bauweise) werden beibehalten. Die überbaubare Fläche wird durch Festsetzung einer Baugrenze geregelt.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird insbesondere damit begründet, daß es dringend geboten ist, den steigenden Wohnbedarf der Bevölkerung abzudecken unter Beachtung der Vorgaben des Baugesetzbuches, daß mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden sparsam und sorgfältig umzugehen ist.

#### **- Grünflächen**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde ist nördlich der „Beekriede“ eine Fläche dargestellt, die als Grünzone erhalten werden soll. Dieser Vorgabe aus dem Flächennutzungsplan kommt die Gemeinde in diesem Bebauungsplan nach und es wird eine Fläche als private Grünfläche festgesetzt, die zwischen den eigentlichen Baugrundstücken und dem nördlich der Beekriede verlaufenden Fußweg im Plan entsprechend eingetragen ist. Weitere Festsetzungen werden hier nicht getroffen, da dies über die Plandarstellungen des rechtswirksamen Planes hinausgehen würden. Darüber hinaus sind im Bereich der Erschließungsflächen Bäume vorhanden, die auch als zu erhalten festgesetzt werden. Das wird damit begründet, daß hierdurch eine Verbesserung des Wohnumfeldes erzielt wird.

#### **- Landschaftspflege/Umweltbelange**

Um den Eingriff in den Naturhaushalt, den diese Planänderung verursacht, zu kompensieren, sollen je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche (dazu gehört die überbaute Fläche der Wohngebäude sowie Nebenanlagen und Hof- bzw. Terrassenpflasterung) 2

standortgerechte heimische Laubgehölze angepflanzt werden. Wahlweise können auch je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche 3 Obstbäume angepflanzt werden. Weitere Maßnahmen sind nach Ansicht der Gemeinde nicht erforderlich, da die Gestaltung der nicht überbauten und versiegelten Flächen durch die Nieders. Bauordnung (NBauO) bereits ausreichend geregelt ist.

#### **- Altlasten**

Der Gemeinde sind keine Altlasten im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes und auch nicht in unmittelbarer Nachbarschaft dieses Bebauungsplanes bekannt.

#### **- Immissionsschutz**

In der unmittelbaren Nachbarschaft des rechtswirksamen Plangeltungsbereiches sind keine Betriebe oder Einrichtungen vorhanden, die sich störend auf die wohnbauliche Nutzung in diesem Bereich auswirken könnten. Es sind daher auch keine Maßnahmen erforderlich, die aufgrund des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorgesehen werden müßten.

#### **1.4 Hinweise aus der Fachplanung**

(wird nach Abschluß des Planverfahrens ergänzt)

#### **1.5 Ergänzende Gründe für die Planentscheidung**

(erfolgt nach Abschluß des Planverfahrens)

#### **2.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet**

Sind nicht erforderlich, da bereits alle Erschließungseinrichtungen endgültig hergestellt sind.

### 3.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

Der Gemeinde Schwülper entstehen durch diese Planänderung keine Kosten, da bereits alle Erschließungseinrichtungen endgültig hergestellt sind.

### 4.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom            bis            öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am            durch den Rat der Gemeinde Schwülper beschlossen.

Groß Schwülper, den

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
(stellv. Gemeindedirektor)