

Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

WA / WA1 / WA* Allgemeine Wohngebiete, s. textl. Festsetzung Ziff. 1, 2.3, 2.4, 2.5, 3.1

Maß der baulichen Nutzung

0,35 Grundflächenzahl, s. textl. Festsetzung Ziff. 2.8

I / II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, s. textl. Festsetzung Ziff. 2.4

OK 9 m / OK 10,5 m Oberkante als Höchstmaß, s. textl. Festsetzung Ziff. 2.1, 2.2, 2.3

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, s. textl. Festsetzung Ziff. 2.4, 2.5

RH nur Reihenhäuser zulässig, s. textl. Festsetzung Ziff. 2.4, 2.5

Baugrenze, s. textl. Festsetzung Ziff. 2.7

Verkehrsrflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Anliegerstraße

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Nachrichtliche Übernahme

Gasleitung, unterirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten, Lage der Leitung ist örtlich zu prüfen

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB), § 1 BauNutzungsverordnung (BauNVO)
1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA, WA1 und WA* werden in Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zugelassen, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.
1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA, WA1 und WA* sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO wie folgt eingeschränkt: Es sind nicht zulässig: a) Gartenbaubetriebe, b) Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB, § 16 BauNVO
2.1 Als Bezugspunkt zur Ermittlung der maximalen Gebäudehöhen im Plangebiet ist für die Baugebietsflächen, die auch an der Heinrichstraße liegen, die Verkehrsfläche der Heinrichstraße maßgebend. Für alle anderen Gebäude und Grundstücke im Plangebiet sind die Höhenbezugspunkte anhand der Verkehrsfläche der Gemeindestraße Höben zu ermitteln. Die Wahl anderer als der hier benannten Straßen für den Höhenbezugspunkt ist unzulässig.
2.2 Der konkrete Bezugspunkt für die Höhenbegrenzung bildet die Höhenlage der bestehenden Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie der Heinrichstraße bzw. des Höben (siehe textliche Festsetzung Ziffer 2.1) der Mitte der straßenzugewandten Gebäudesseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudesseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.
2.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA, WA1 und WA* werden Oberkanten für bauliche Anlagen (OK) mit geneigten Dächern der höchste äußere Punkt der Dachhaut.
2.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA, WA1 und WA* sind für Gebäude mit einem Flachdach die Errichtung von Staffelgeschossen, die max. 2/3 der Grundfläche der Gebäude gem. NBauO betragen und normalerweise zulässig wären, solange sie sich im Rahmen der absoluten Höhenfestsetzung bewegen, also bspw. Penthouse- oder Dachgeschosswohnungen über den Vollgeschossen, nicht zugelassen. Brüstungen von Terrassen o.ä. bleiben von der Regelung nach Satz 1 unberührt.

Grundstücksgrößen

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB, § 16 BauNVO
2.5 Die Anzahl der erlaubten Wohneinheiten in Wohngebäuden in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße wird in den Allgemeinen Wohngebiet WA, WA1 und WA* wie folgt bestimmt, zugelassen sind: a) eine Wohneinheit je 400 m² Grundstücksfläche bei Einzelhäusern, b) eine Wohneinheit je 300 m² Grundstücksfläche bei einer Doppelhaushälfte, c) eine Wohneinheit je 250 m² Grundstücksfläche bei einem Reihen- bzw. Mehrfamilienhaus.
2.6 Hiervon ausgenommen kann eine weitere Wohneinheit je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sich diese mit bis zu maximal 30% der Gesamtwohnfläche im Wohngebäude erkennen unterordnet.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
2.7 Ausnahmsweise sind Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch Bestandteile von Hauptanlagen im bestehenden Umfang, im Bereich des Flurstücks 26/53 (Haus-Nr. 26 / 26a zum Zeitpunkt der Planerstellung), zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO))
2.8 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies-/Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.

3 Nebenanlagen

- §§ 9 Abs. 1 Nr. 10, §§ 4, 12, 14 BauNVO
3.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Garagen und Carports an den öffentlichen Erschließungsflächen zugewandten Grundstücksseiten unzulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

4 Grünordnung

- § 1a Abs. 3 BauGB
4.1 Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist für jedes neu zu errichtende Hauptgebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplan der Innenentwicklung auf dem jeweiligen Grundstück: a) ein mittel- bis großkroniger standortgerechter Laubbaum, b) 100 m² Pflanzstreifen mit heimischen, standort- und landschaftsgerechtem Laubgehölz (1 Gehölz je 2 lf. m²) zu pflanzen.
4.2 Sämtliche als zu pflanzend festgesetzte Gehölze im Plangebiet sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges adäquat zu ersetzen.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5.1 Werden im Plangebiet neue Hauptanlagen errichtet, sind deren Dachflächen, sofern sie als Flachdach ausgeführt werden, zu begrünen.
5.2 Private Wege, Einstellplätze und Fahrgassen im Plangebiet sind als sog. „Ökopflaster/ versickerungsoffenes Pflaster mit einer Wasserdurchlässigkeit von mind. 50 % auszuführen bzw. mit einem Abflussbeiwert ≤ 0,5. Die Funktionsfähigkeit des Ökopflasters ist in der Herstellung durch einen ausreichenden Sickerraum unter dem Pflaster sowie durch eine regelmäßige Pflege (Entfernen von organischem Material) sicherzustellen.

6 Ver- und Entsorgung

- §§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
6.1 Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und geregelten Ableitung des Oberflächenwassers: a) Das anfallende Niederschlagswasser von den bisher unbebauten Grundstücksflächen im Plangebiet ist zu sammeln, in einer Rückhaltenanlage aufzunehmen und gedrosselt in dem Maß in die Kanalisation abzugeben, welcher der Abflussmenge des bisherigen Versiegelungsgrades des Grundstücks entspricht. b) Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser kann in privaten Retentionsanlagen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden, danach ist es dem Schmutzwassersammler zuzuführen.

Hinweise

Eine Kampfmittelfreiheit des Planbereiches kann nicht bescheinigt werden. Aus diesem Grund wird bei neuen Bauvorhaben die Beantragung einer Luftbildauswertung oder eine Oberflächensondierung empfohlen. Sollten bei einer Sondernierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen zu informieren.

Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in der derzeit geltenden Fassung.

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Räumlicher Geltungsbereich Diese örtliche Bauvorschrift gilt für die Allgemeinen Wohngebiete WA, WA1 und WA* im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Höben". Die genaue Begrenzung des Geltungsbereichs ist aus der Planzeichnung ersichtlich.
(2) Sachlicher Geltungsbereich Diese örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 NBauO in der jeweils geltenden Fassung und regelt die Gestaltung und Neigung der Dachdeckungen und Einfriedungen.

§ 2 Dächer

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA, WA1 und WA* sind die Dachformen Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdach zugelassen. Flachdächer sind zusätzlich in den Allgemeinen Wohngebieten WA und WA* zulässig. Krüppelwälder sind allerdings so auszubilden, dass sein Traufpunkt nicht tiefer liegt als die halben Differenzen zwischen First und Traufe des Hauptdaches.
(2) Für geneigte Dächer von Hauptgebäuden sind ab einer Dachneigung ≥ 30° nur Tonziegel und Betondachsteine aus nichtglänzenden Materialien in den nachfolgend aufgeführten Farbönen der RAL Farbkarte 840 HR und deren Zwischenöne zulässig: RAL 2001 (Rotorange), RAL 3000 (Feuerrot), RAL 3016 (Koralienrot), RAL 3011 (Braunrot), RAL 8012 (Rotbraun), RAL 8015 (Kastanienbraun), RAL 7016 (Anthraxgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau)

- (3) Bei Dächern der Hauptgebäude mit einer geringeren Dachneigung sind auch andere Materialien zulässig. Sowohl in naturbelassener Ausführung (z.B. Zink oder Kupfer) als auch in den Farben gem. § 2 Abs. 3 dieser ÖBV.
(4) Die Dacheindeckung darf nur aus einem Material bestehen. Aneinandergebaute Hauptanlagen (Doppelhäuser, Reihenhäuser) sind in Bezug auf die Art- und Neigung sowie des Materials einheitlich auszuführen.
(5) Ausgenommen von den Regelungen des § 2 sind untergeordnete Baukörper der Hauptanlagen (bis zu maximal 20% der Grundfläche) wie z.B. Wintergärten, Terrassenüberdachungen sowie Anlagen gem. § 5 Abs. 3 und 4 NBauO und bauliche Anlagen, die der Gewinnung regenerativer Energie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen und begrünte Dächer (siehe textliche Festsetzung Ziffer 5.1).
(6) Garagen, überdeckte Stellplätze (Carports) und untergeordnete Baukörper der Hauptanlagen, mit mehr als 20 % der Grundfläche, sind mit einem begrüntem Flachdach auszuführen, wenn die Dachflächen nicht für die Gewinnung von regenerativer Energie aus der Sonneneinstrahlung (Solarthermie/Photovoltaik) genutzt werden.
(7) Die Materialien und Farbgebung der Dacheindeckung sind für Haupt- und Nebengebäude einheitlich zu wählen, wenn das Nebengebäude mit einem geneigten Dach ausgeführt wird.

§ 3 Anforderungen an die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen

- (1) Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Zulässig sind lebende Hecken oder lebende Hecke in Verbindung mit grünem Maschendrahtzaun sowie Einfriedungen aus Metall, Holz oder als Trockenmauer und Ziegelmauer.
(2) Massive Sockel (Ziegelmauerwerk, Beton) sind an der straßenseitigen Grundstücksgrenze nur in einer Höhe von max. 0,35 m zulässig. Pfeiler und Tore dürfen 1,00 m Höhe nicht überschreiten.
(3) Ziegelhöhe ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Grenze zum jeweiligen Baugrundstück.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des § 2 bis § 3 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 Abs. 1 und 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Schwülper diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Groß Schwülper, den 21.03.2025

gez. Brigitte Brinkmann (Bürgermeisterin)

Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schwülper hat in seiner Sitzung am 17.05.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 26.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Groß Schwülper, den 21.03.2025

gez. Brigitte Brinkmann (Bürgermeisterin)

Siegel

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000) Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 2024).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. *) Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. *) *) Unzutreffendes bitte streichen

Gifhorn, den 05.03.2025

gez. J. Erdmann (Amtl. Vermessungsstelle)

Siegel

Planverfasser Der Entwurf des Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von: Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB Waisenhausdamm 7 38100 Braunschweig

Braunschweig, den 04.03.2025

gez. Li, gez. H. Schwerdt (Planverfasser)

Siegel

Veröffentlichung Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schwülper hat in seiner Sitzung am 09.08.2024 den Entwürfen des Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, der örtlichen Bauvorschrift und den Begründungen zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Groß Schwülper, den 31.03.2025

gez. Brigitte Brinkmann (Bürgermeisterin)

Siegel

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2, Abs. 2a und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplan nicht geltend gemacht worden.

Groß Schwülper, den 31.03.2025

gez. Brigitte Brinkmann (Bürgermeisterin)

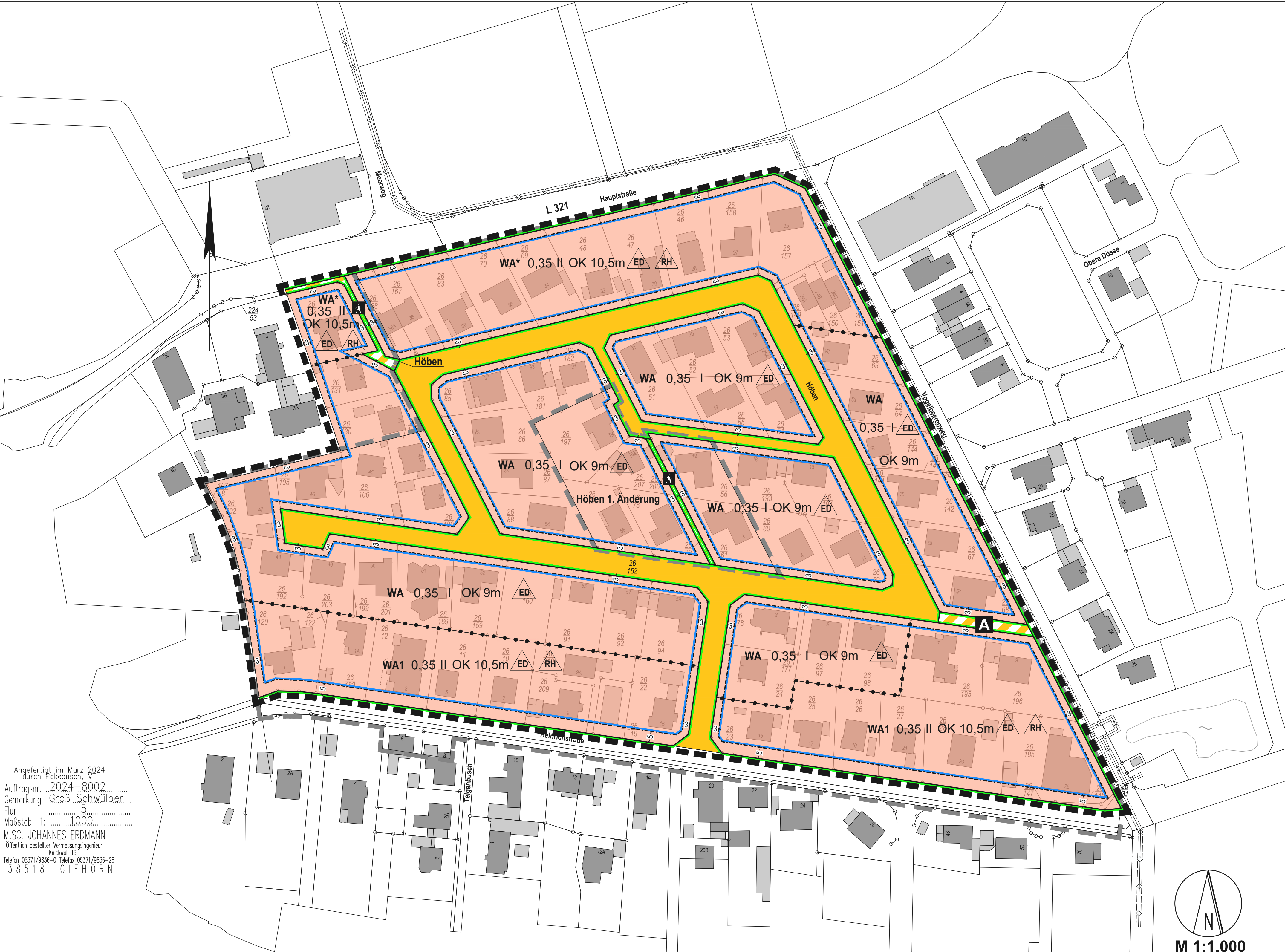
Siegel

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2, Abs. 2a und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplan nicht geltend gemacht worden.

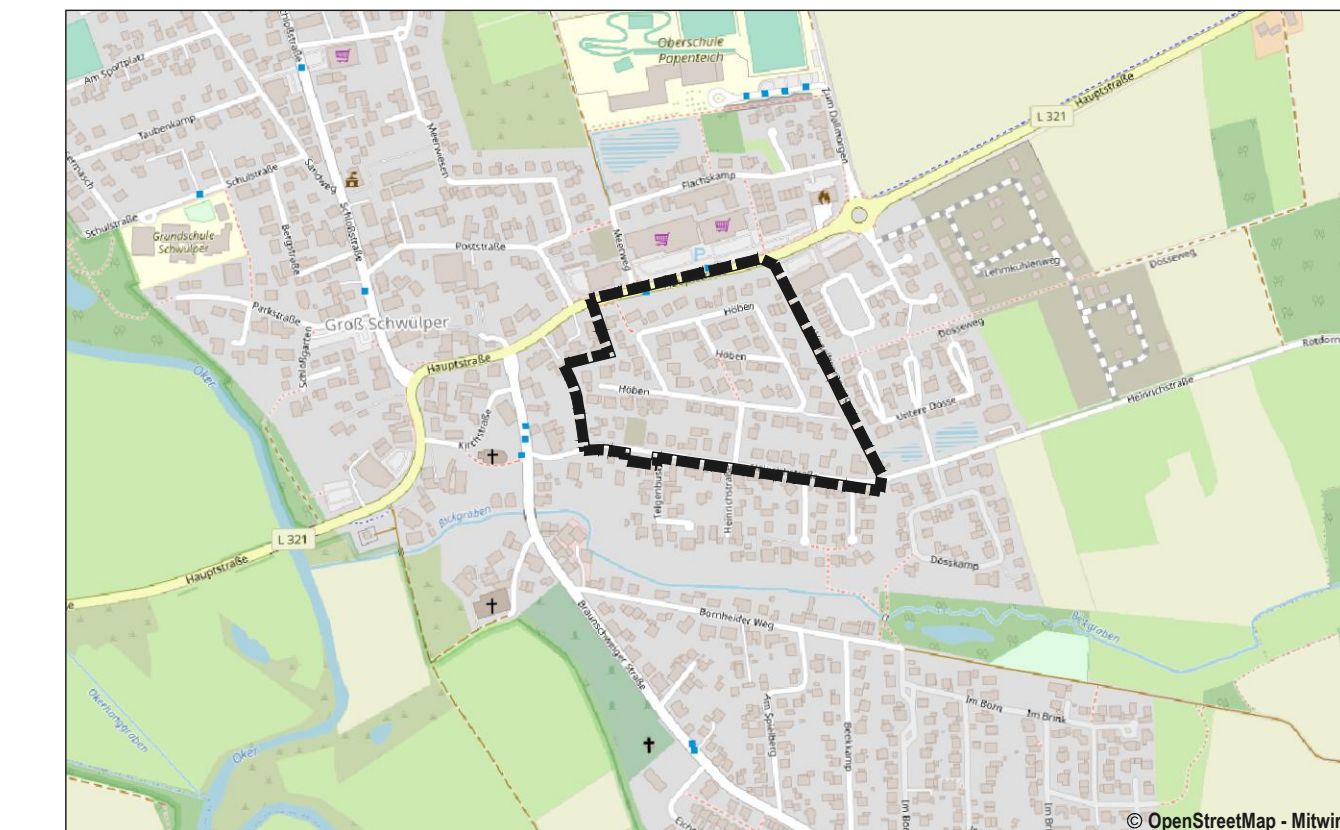
Groß Schwülper, den 31.03.2025

gez. Brigitte Brinkmann (Bürgermeisterin)

Siegel



Angefertigt im März 2024 durch Folienbüchsch, v1 Auftragsnr. 2024-8002 Gemarkung Groß Schwülper... Flur 5 Maßstab 1:1.000 M.Sc. JOHANNES ERDMANN Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass die Abschrift des Bebauungsplan der Innenentwicklung und der Örtlichen Bauvorschrift mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Groß Schwülper, den

.....

(Bürgermeisterin)

Gemeinde Schwülper Ortsteil Groß Schwülper

Höben 2. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung

In Kraft getretene Fassung