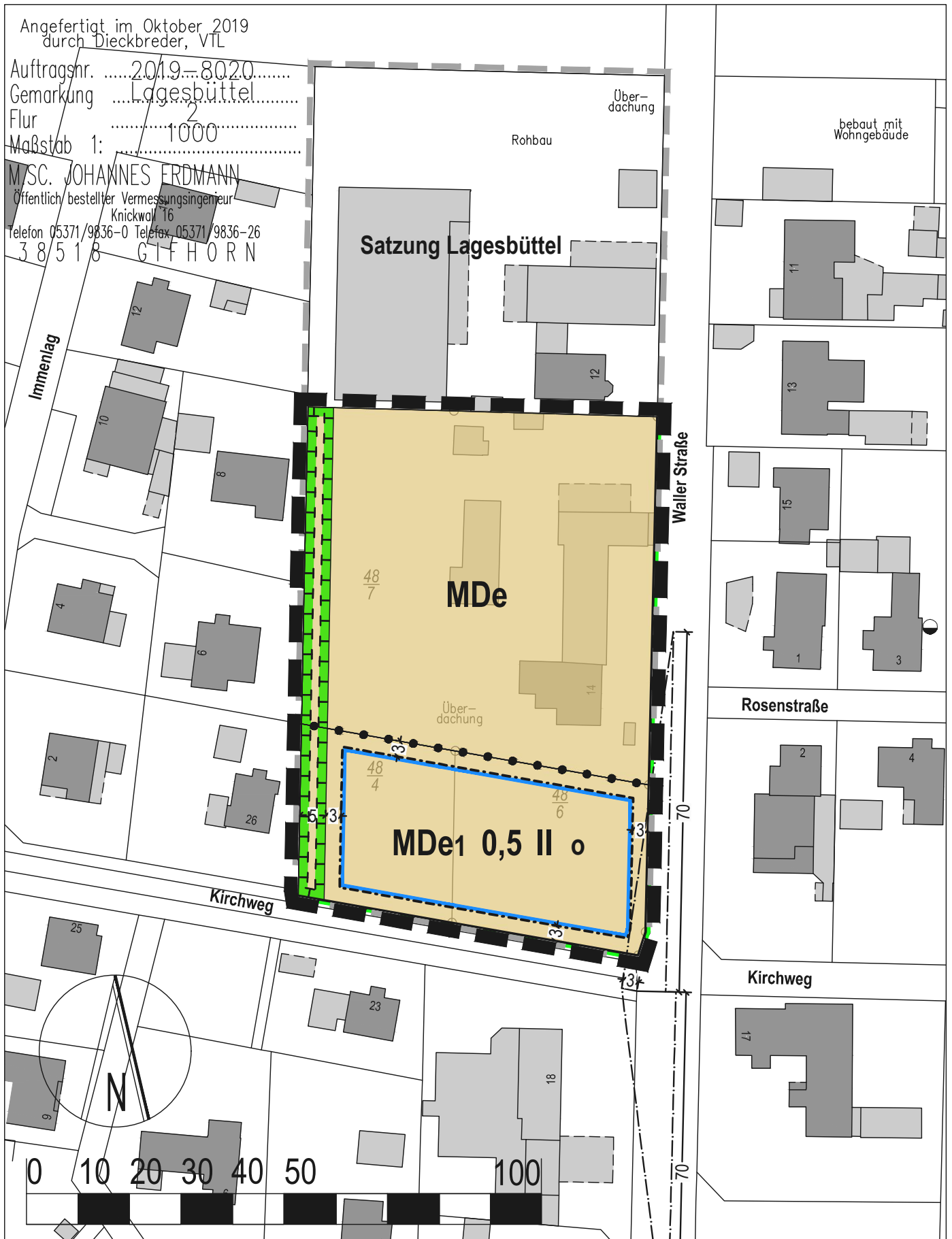


Angefertigt im Oktober 2019
durch Dieckbreder, VTL

Auftragsnr.2019-8020.....
Gemarkung ...Lagesbüttel.....
Flur2.....
Maßstab 1:1000.....

M/SC. JOHANNES ERDMANN
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Knickw. 16
Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26
3 8 5 1 8 G I F H O R N



Gemeinde Schwülper
Ortsteil Lagesbüttel
Waller Straße

zugl. 1. Änderung Satzung Lagesbüttel
mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Stand: § 10 (1) BauGB

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

Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

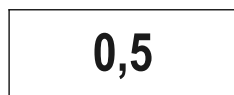


Dorfgebiete, eingeschränkt, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1.1 und 4



Dorfgebiete, eingeschränkt, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1.2 und 4

Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl

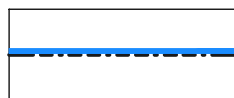


Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

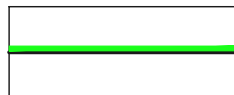


Offene Bauweise

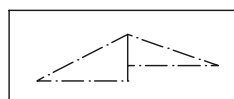


Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Sichtdreieck, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2

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, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 3

Gemeinde Schwülper
Ortsteil Lagesbüttel
Waller Straße

zugl. 1. Änderung Satzung Lagesbüttel
mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan der Innenentwicklung

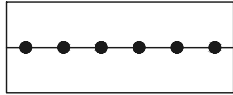
Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der rechtskräftigen Satzung



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Gemeinde Schwülper
Ortsteil Lagesbüttel
Waller Straße

zugl. 1. Änderung Satzung Lagesbüttel
mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB), §§ 1-9 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

- 1.1 In dem eingeschränkten Dorfgebiet (MDe) gem. § 5 BauNVO sind die gem. § 5 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Es sind nicht zulässig:

Nr. 2 Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,

Nr. 4 Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,

Nr. 8 Gartenbaubetriebe,

Nr. 9 Tankstellen.

- 1.2 In dem eingeschränkten Dorfgebiet (MDe1) gem. § 5 BauNVO sind die gem. § 5 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Es sind nicht zulässig:

Nr. 4 Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,

Nr. 5 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr. 8 Gartenbaubetriebe,

Nr. 9 Tankstellen.

- 1.3 Die in den nach § 5 Abs. 3 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO in den Gebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil der Satzung.

2 Maß der baulichen Nutzung

Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 2.1 Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck), sind baulich Anlagen und Bepflanzungen sowie jegliche Sichtbehinderungen von mehr als 0,80 m über Fahrbahnoberkante unzulässig.

3 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB)

- 3.1 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Anpflanzungen vorzunehmen:

a) Zu pflanzen sind nur standortgerechte Bäume und Sträucher (Bäume: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Rotbuche, Feldahorn, Eberesche oder Holzapfel), (Sträucher: Holunder, Hundsrose, Schlehe, Salweide, roter Hartriegel).

b) Bei den Sträuchern ist je 5 m² Pflanzfläche 1 Gehölz zu pflanzen; Es sind mind. 3 verschiedene Gehölzarten in Gruppen von mind. 3 Stück anzupflanzen.

c) Für die Bäume sind je 200 m² Pflanzfläche 1 Baum mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche) anzupflanzen.

d) Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige neue zu ersetzen.

**Gemeinde Schwülper
Ortsteil Lagesbüttel
Waller Straße**

**zugl. 1. Änderung Satzung Lagesbüttel
mit örtlicher Bauvorschrift**

Bebauungsplan der Innenentwicklung

4 Ver- und Entsorgung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

4.1 Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und geregelten Ableitung des Oberflächenwassers:

- a) Das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser von den bisher unbebauten Grundstücksflächen ist zu sammeln, in einer Rückhalteinlage aufzunehmen und gedrosselt in dem Maß in die Kanalisation/ Vorflut abzugeben, welcher der Abflussmenge der unversiegelten Flächen von dem Grundstück entspricht.
- b) Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser kann in privaten Retentionsanlagen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden, danach ist es dem Schmutzwassersammler zuzuführen.

**Gemeinde Schwülper
Ortsteil Lagesbüttel
Waller Straße**

**zugl. 1. Änderung Satzung Lagesbüttel
mit örtlicher Bauvorschrift**

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund des § 84 Abs. 1 und 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 das eingeschränkte Dorfgebiet (MDe1) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Waller Straße", zugl. 1.Änderung „Satzung Lagesbüttel“. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches 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).

Diese örtliche Bauvorschrift regelt die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken.

§ 2 Dächer gem. § 84 Abs. 3 NBauO

- (1) Für die Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig. Pultdächer auf Hauptgebäuden sind unzulässig.
- (2) Als Bedachungen für die Hauptgebäude sind nur Tonziegel und Betondachsteine aus nichtglänzenden Materialien in den Farbreihe Rot zulässig.
- (3) Ebenfalls zugelassen sind Dacheindeckungen in naturbelassener Ausführung (z.B. aus 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. Flachdächer sind als begrünte Dächer auszuführen.
- (5) Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Nr. 1 bis Nr. 4 sind Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinnung 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.

§ 3 Anzahl der Stellplätze und Garagen gem. § 84 Abs. 1 NBauO

- (1) In dem eingeschränkten Dorfgebiet (MDe1) ist je angefangene 60 m² Wohnfläche ein Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen (siehe Hinweis).

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

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

Hinweis

Die Wohnfläche im Sinne des § 3 dieser örtlichen Bauvorschrift ist gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV) in der Fassung vom 25.11.2003 zu ermitteln.

Gemeinde Schwülper
Ortsteil Lagesbüttel
Waller Straße
zugl. 1. Änderung Satzung Lagesbüttel
mit örtlicher Bauvorschrift
Bebauungsplan der Innenentwicklung