



Angefertigt im Mai 2016 durch Aigner, VT
 Auftragsnr. 2016-8016
 Gemarkung Walle
 Flur 1
 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 G I F H O R N
 Vervielfältigung für gewerbliche Zwecke verboten!
 gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003 S. 5)

Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeine Wohngebiete, s. textl. Festsetzungen - übernommene Planinhalte Ziff. 1 - 9

Maß der baulichen Nutzung
0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
o Offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen
 Private Grünflächen, ggf. mit Zweckbestimmung

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
 Flächen für Wald

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Zuordnung, s. textl. Festsetzungen - neue Planinhalte Ziff. 1 und 2
- Bäume zu erhalten

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Elmgarten II mit ÖBV

Textliche Festsetzungen (neue Planinhalte)

1. Innerhalb der Flächen ① für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist eine Waldsaumzone durch die Anpflanzung von Sträuchern wie folgt vorzunehmen:
 - a) Zu pflanzen sind nur strandortgerechte, heimische Laubgehölze als Sträucher gemäß der Pflanzliste.
 - b) Es ist je 3 m² Pflanzfläche ein Gehölz zu pflanzen; es sind mind. 3 verschiedene Gehölzarten in Gruppen von min. mind. 3 Stück anzupflanzen.
 - c) Die Gehölze sind zu enthalten und im Fall ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
2. Innerhalb der Flächen ② für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB gilt Folgendes:
 - a) Der Wald ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.
 - b) Innerhalb der Baugrenzen ist die Errichtung von: einem Pavillon, einem Gartengerätehaus, Tiergehegen und Vögelvolieren zulässig.
 - c) Verkehrssicherungsmaßnahmen sind zulässig.
 - d) Die Maßnahmen innerhalb des Waldes erbringen nach Abzug des vorherigen Bestandswertes einen Flächenwert von 16 100 Werteinheiten (WE) bezogen auf m² bzw. 1,61 WE bezogen auf ha. entsprechend der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung vom Niedersächsischen Städtetag 2013. 1,61 WE, die zur Zuordnung für andere Projekte verbleiben (§ 9 (1a) BauGB).

Textliche Festsetzungen (übernommene Planinhalte)

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.
 Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Der gesamte Planbereich ist durch Verkehrslärm der BAB 2 vorbelastet. Die Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen für Menschen im Sinne des § 43 Abs. 1 NBauO ist zulässig, wenn die in der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) - in der jeweils geltenden Fassung - vorgegebenen Schalldämmmaße eingehalten werden. Für die Aufenthaltsräume der in dem Plangebiet möglichen Wohngebäude werden entsprechende Schallschutzfenster vorgeschrieben.
3. Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 i. V. m. Satz 1 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der GRZ um bis zu 50% durch die hier genannten baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Ausgenommen davon sind die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO genannten Zufahrten.
4. Je Wohngebäude (je Einzel- bzw. je Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
5. Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO nach landrechtlichen Vorschriften zulässigen Stellplätze (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze - Carports) sowie Garagen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig.
6. Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind nur Grundstückseinfriedungen.
7. a) Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (OKFF EG) der Gebäude darf nicht höher als 0,75 m über dem Bezugspunkt liegen.
 b) Die zulässige Traufhöhe (TH) der Gebäude ist auf maximal 4,50 über dem Bezugspunkt festgesetzt. Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der Oberkante der Dachhaut und der Außenseite des aufgehenden Mauerwerks.
 Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes.
8. Die Mindestbauplatzgröße beträgt:
 - a) bei Einzelhäusern 700 m²,
 - b) bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 400 m².
 Ausnahmsweise ist bei einer Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte auch eine Mindestbauplatzgröße von 350 m² zulässig (§ 31 Abs. 1 BauGB).
9. Im gesamten Planbereich ist für neu zu bildende Grundstücke ein Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.

Pflanzliste :

- Sträucher:**
 (mindestens 3triebzig; 100 cm Höhe)
- Crataegus monogyna Weißdorn
 - Rhamnus cartharticus Kreuzdorn
 - Rosa canina Hundsrose
 - Sambucus nigra Schwarzer Holunder



**Gemeinde Schwülper
 Ortsteil Walle**

**Elmgarten II
 mit örtlicher Bauvorschrift
 2. Änderung**

Bebauungsplan

Stand: § 10 (1) BauGB