



Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung

- 0,3** Grundflächenzahl
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Elmgarten II mit ÖBV, 1. Änderung"

Hinweis

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Elmgarten II“ gelten die textlichen Festsetzungen und Gestaltungsregelungen des Urplans „Elmgarten II“ fort, die in diesem Bereich inhaltliche Anwendung finden. Zur vollständigen Information werden diese im Folgenden nachrichtlich aufgeführt.

Textliche Festsetzungen

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.
4. 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.
5. Je Wohngebäude (je Einzelhaus- bzw. je Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

6. Auf allen privaten Baugrundstücken ist je angefangene 200 m² versiegelte Fläche (überbaute Fläche für die Hauptgebäude und Nebeneinrichtungen sowie Grundstücksbefestigungen) 1 standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm anzupflanzen. Wahlweise können je Laubbaum 3 Obstbäume angepflanzt werden. Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges wertgleich zu ersetzen.
7. Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen Stellplätze (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze - Carports) sowie Garagen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig.
8. 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.
9. 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 m 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.
10. 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).
11. Im gesamten Plangebiet ist für neu zu bildende Grundstücke ein Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.

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 Plangebiet des Bebauungsplanes "Elmgarten II", 3. Änderung. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches 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 Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken sowie die Gestaltung und Neigung der Dacheindeckungen und Einfriedungen.

§ 2 Dächer

- (1) Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 48° zulässig. Der Krüppelwalm darf mit einer Neigung von maximal 60° hergestellt werden.
- (2) Für alle geneigten Dachflächen sind nur Dacheindeckungen in den nachfolgend aufgeführten Farbtönen der RAL Farbkarte 840 HR zulässig:
 RAL 3000 (Feuerrot),
 RAL 3002 (Karmirotn),
 RAL 3011 (Braunrot),
 RAL 8012 (Rotbraun),
 RAL 8015 (Kastanienbraun)
 und deren Zwischentöne.
- (3) Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen ist auch das Flachdach zulässig.
- (4) Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Nr. 1 und Nr. 2 sind Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinnung alternativer Energie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen.

§ 3 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über dem Bezugspunkt als senkrecht strukturierte Holzlatenzäune und/oder als lebende Hecke zulässig.
- (2) Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes - Fahrbahnachse - für das jeweilige Grundstück.

§ 4 Anzahl der Stellplätze und Garagen

(1) In den allgemeinen Wohngebieten WA sind je Wohneinheit, zwei Stellplätze (oder Garagenplätze) auf dem Grundstück nachzuweisen.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 und 3 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis € 50.000,00 geahndet werden.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 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 21.07.20

gez. i. V. François
(Bürgermeister)

Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat im Umlaufverfahren am 20.03.2020, 21.03.2020, 22.03.2020, 23.03.2020 und 26.03.2020 die Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 29.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat im Umlaufverfahren am 20.03.2020, 21.03.2020, 22.03.2020, 23.03.2020 und 26.03.2020 den Planunterlagen und den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründungen haben vom 07.05.2020 bis 22.06.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Groß Schwülper, den 21.07.20

gez. i. V. François
(Bürgermeister)

Siegel

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000)
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
 © 2020 LGLN
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
 Niedersachsen, Regionaldirektion Wolfsburg

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 2020). 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 20.07.2020

gez. J. Erdmann
(Öffentl. bestellter Verm.-Ing.)

Siegel

Planverfasser

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

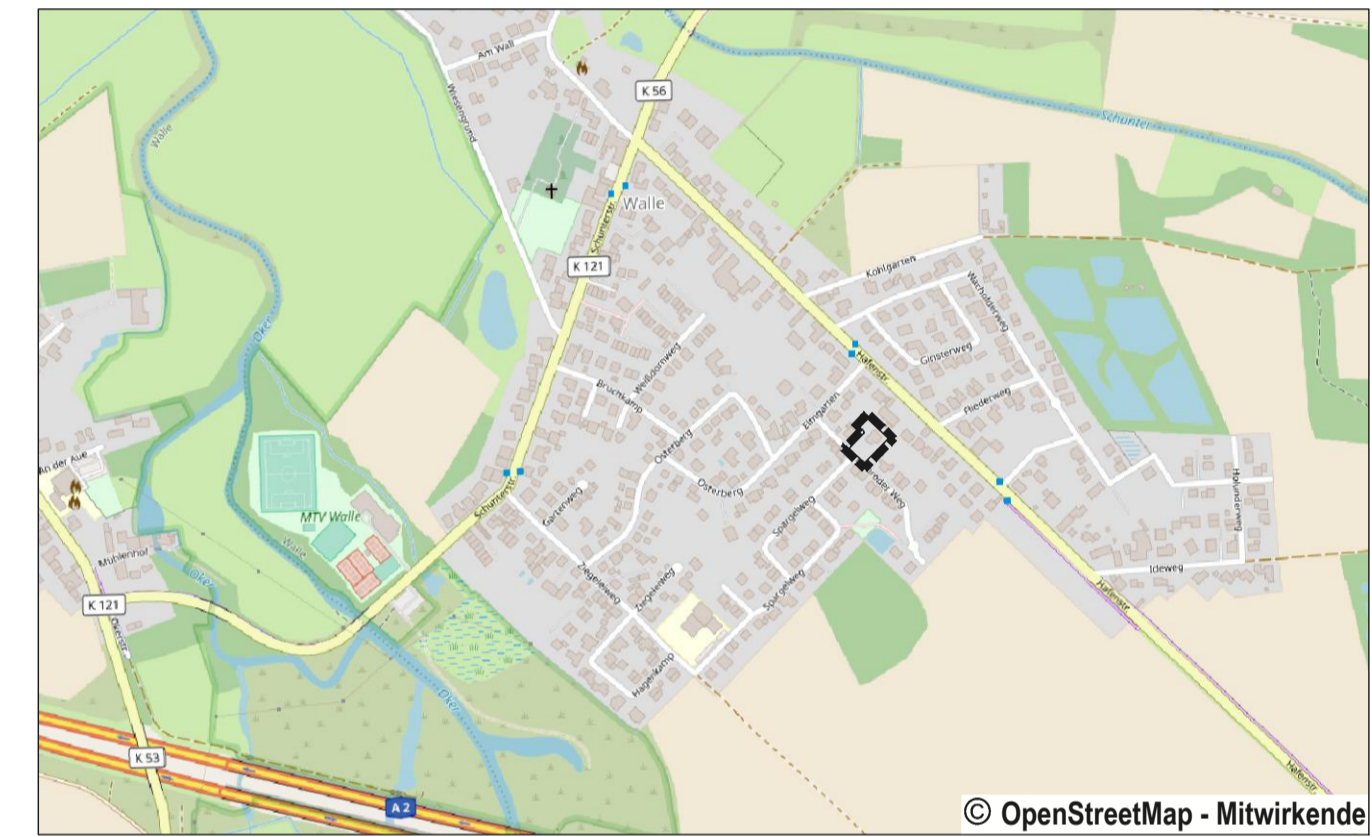
Braunschweig, den 16/07/2020

gez. H. Schwerdt
(Planverfasser)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
 Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Groß Schwülper, den

 (Bürgermeister)



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

Groß Schwülper, den

 (Bürgermeister)

**Gemeinde Schwülper
Ortschaft Walle**

**Elmgarten II 3. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift**

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Stand: In Kraft getretene Fassung