

Höhenangaben in mNHN

Auftragnehmer (AN)		Ingenieurbüro Dr.-Ing. Olaf Schulz Beratende Ingenieure		Roonstraße 11 · 38102 Braunschweig Tel.: +49 (0) 531 2 88 91 - 0 Fax: +49 (0) 531 2 88 91 - 11 Mail: info@olaf-schulz.de	
Projekt: Querungshilfe Schunterstraße in OT Walle		Zeichnung-Nr.: 2		Ausfertigung:	
- Vorplanung -		Maßstab: 1 : 250		Plangröße: 841 x 594 mm	
Planbezeichnung: Lageplan		Projekt-Nr.: 1276		Name:	
bearbeitet: 2018-06-01 Sf		Datum:		gezeichnet: 2018-06-01 CS	
geprüft:		Planungsstand: 2018-06-18		gezeichnet für den AG:	
gezeichnet für den AN:		Plotdatum: 2018-06-18		gezeichnet für den AN:	
Dateiname: 1276_20180618_VP_LP_250		Plottstiftabelle:			

Angefertigt im November 2018
durch, Skuba, VTL

Vervielfältigung für gewerbliche
Zwecke verboten!

Auftragsnr. 2018-8032
Gemarkung Walle
Flur
Maßstab 1: 1.000
M.SC. JOHANNES ERDMANN
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Knickwall 16
Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26
3 8 5 1 8 GIFHORN

gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über
das amtliche Vermessungswesen vom
12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003 S. 5)



Gemeinde Schwülper
Ortsteil Walle
Schunterstraße
mit örtlicher Bauvorschrift
Bebauungsplan

AH 02.2019
AH 12.2018
AH 07.2018
AH 09.2017

Stand: § 10 (1) BauGB

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

Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete, s. textl. Festsetzung Ziff. 1



Dorfgebiete

Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl

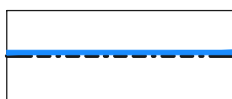


Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

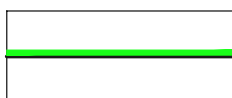


Baugrenze

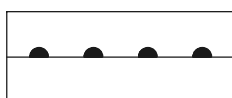
Verkehrsflächen



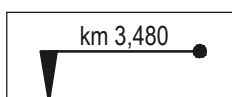
Straßenbegrenzungslinie



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Ortsdurchfahrtsgrenze mit Kilometerangabe

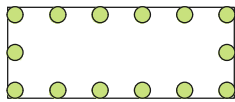
Flächen für die Landwirtschaft und Wald



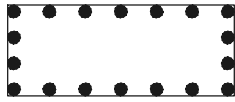
Flächen für die Landwirtschaft

Gemeinde Schwülper
Ortsteil Walle
Schunterstraße
mit örtlicher Bauvorschrift
Bebauungsplan

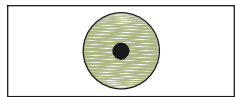
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textl. Festsetzung Ziff. 2.2



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, s. textl. Festsetzung Ziff. 2.1



Bäume erhalten

Sonstige Planzeichen

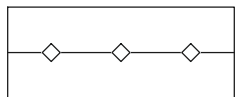


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahme



Überschwemmungsgebiet



Siedlungsnaher Regenwasserkanal

Gemeinde Schwülper
Ortsteil Walle
Schunterstraße
mit örtlicher Bauvorschrift
Bebauungsplan

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

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

- 1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:
§ 4 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO - Gartenbaubetriebe,
§ 4 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO - Tankstellen.

2 Grünordnung

(§§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 2.1 Innerhalb der Fläche mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt Folgendes:
Die vorhandene Hecke ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Alle 8 - 10 Jahre ist auf den Stock setzen zulässig. Rückschnitte darüber hinaus sind nur zur Verkehrssicherung zulässig.
- 2.2 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt Folgendes:
Je Grundstück ist innerhalb der Anpflanzfläche ein heimisches, standortgerechter Laubbaum wie Schwarzerle, Eiche, Weide oder Esche zu pflanzen.
Je 2 m² der Fläche ist ein heimisches, standortgerechtes, strauchartiges Gehölz wie Feldahorn, Hainbuche, Schlehe, Hartriegel, Hasel, Weißdorn und Schwarzer Holunder zu pflanzen.
Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen.
- 2.3 Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild ist je Baugrundstück ein standortheimischer Laubbaum der Artenliste auf der jeweils straßenzugewandten Grundstücksseite zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

3 Ver- und Entsorgung

(§§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 3.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) gilt Folgendes:
Als Maßnahme zum Schutz und zur Pflege der Natur ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu sammeln und durch geeignete Maßnahmen (z.B. Mulden, Rigolen) zu versickern.
Die von dem Grundstück abfließende Menge Oberflächenwasser darf den Wert HQ1, d. h. die von der unbebauten Fläche nicht überschreiten.

Artenliste

Hochstämme wie beispielsweise

Spitzahorn, Eberesche, Feldahorn, Hainbuche, Traubeneiche, Wildbirne, Traubenkirsche oder standortheimische Obstbaumsorten.

Hinweis

Das Plangebiet befindet sich im direkten Einflussbereich von landwirtschaftlich genutzten Fahrwegen und Ackerflächen. Hierdurch können Staub-, Lärm- und Geruchsbeeinträchtigungen in das Baugebiet hineinwirken.

Gemeinde Schwülper
Ortsteil Walle
Schunterstraße
mit örtlicher Bauvorschrift
Bebauungsplan

Örtliche Bauvorschrift

§ 1 Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Schunterstraße".

(2) Sachlicher Geltungsbereich

Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer (Dachformen, Dachneigung, Material und Farbton der Dacheindeckung) und die erforderliche Anzahl der Garagen und Stellplätze

§ 2 Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(1) Dächer der Hauptgebäude sind in einer Neigung von mindestens 20° bis max. 45° auszuführen. Pultdächer auf Hauptgebäuden sind unzulässig.

(2) Als Bedachungen für die Hauptgebäude sind bei einer Dachneigung ab 30° nur Tonziegel und Betondachsteine aus nichtglänzenden Materialien in den nachfolgend aufgeführten Farbtönen der RAL Farbkarte 840 HR und deren Zwischentöne zulässig:

RAL 2001 (Rotorange)

RAL 3000 (Feuerrot)

RAL 3016 (Korallenrot).

(3) Bei Dächern der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von mindestens 20° bis unter 30° sind auch andere Materialien zulässig. Sowohl in naturbelassener Ausführung (z.B. Zink, Kupfer sowie begrünte Dächer) als auch in den Farben gem. § 2 (2) dieser ÖBV.

(4) Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen ist auch das Flachdach zulässig. Die Flachdächer können auch als begrünte Dächer ausgeführt werden.

(5) Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Nr. 1 bis Nr. 4 sind Wintergärten und technische Anlagen.

(6) Anlagen, die der Gewinnung regenerativer Energie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen, sind zulässig. Der Mindestabstand der Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen zu First, Traufe und Ortgang beträgt 3 Ziegelreihen bzw. 0,75 cm. Die Regelungen zur Gestaltung der Dachfläche darüber hinaus gem. § 2 Nr. 1 bis 4 dieser Bauvorschrift gelten weiterhin für die verbleibende Dachfläche.

§ 3 Anzahl der Garagen und Stellplätze gem. § 84 (1) Nr.2 NBauO

Je Wohneinheit sind auf den privaten Grundstücken mindestens 2 Stellplätze ggf. in Garagen nachzuweisen.

§ 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).

Gemeinde Schwülper
Ortsteil Walle
Schunterstraße
mit örtlicher Bauvorschrift
Bebauungsplan