

Angefertigt im Juni 2021  
durch Peschke, VT

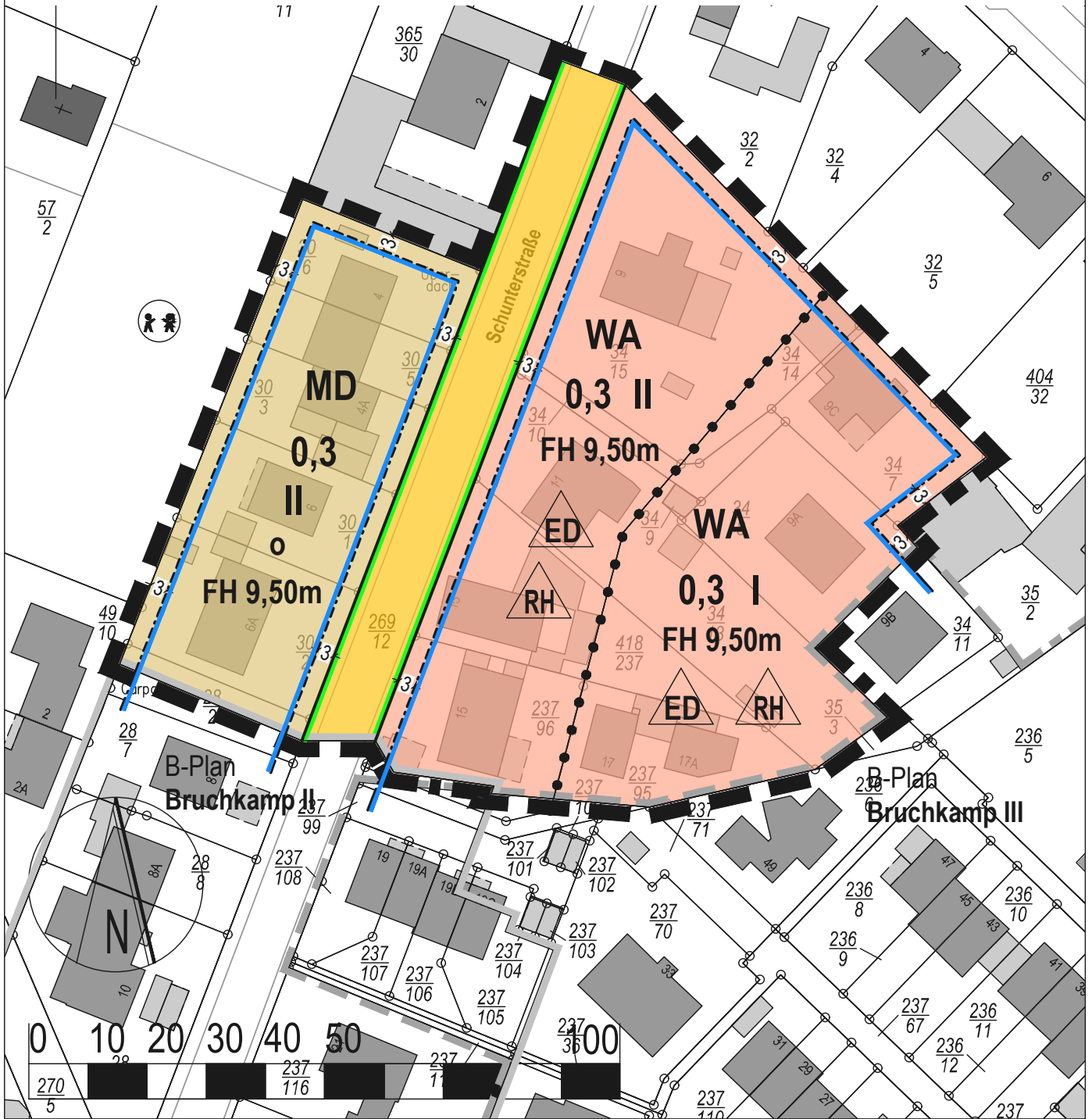
Auftragsnr. ....2021-8011.....  
Gemarkung .....Walle.....  
Flur .....1.....  
Maßstab 1: .....1000.....

M.SC. JOHANNES 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)

Die Grundlage der Grundrissdarstellung stammt aus  
dem Auskunftssystem Liegenschaftskataster (ASL).  
Abweichungen in der Lage zwischen der Grundriss-  
darstellung und der Örtlichkeit sind möglich!  
Es wird keine Gewähr für die Lagerichtigkeit von Punkten,  
Linien und entnommenen Koordinaten übernommen.



Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und  
Landesvermessung Niedersachsen,  
© (2021)



Gemeinde Schwülper  
Ortschaft Walle

# Verlängerung Bruchkamp 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



Allgemeine Wohngebiete



Dorfgebiete, s. textl. Festsetzung Ziff. 1

## Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



Firsthöhe als Höchstmaß, s. textl. Festsetzung Ziff. 2

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



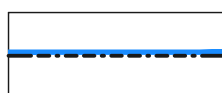
Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Reihenhäuser zulässig



Offene Bauweise

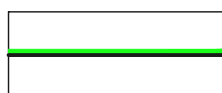


Baugrenze

## Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



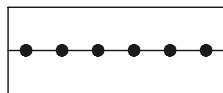
Straßenbegrenzungslinie

Gemeinde Schwülper  
Ortschaft Walle

**Verlängerung Bruchkamp**  
mit örtlicher Bauvorschrift

**Bebauungsplan der Innenentwicklung**

## Sonstige Planzeichen



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



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Bruchkamp III"



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Bruchkamp II"

## Textliche Festsetzungen

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 1 Abs. 6 und § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

#### 1.1 In den Dorfgebieten (MD) sind die zulässigen Nutzungen wie folgt eingeschränkt:

Es sind nicht zulässig:

- a) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe,
- b) Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

#### 1.2 In den Dorfgebieten (MD) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie folgt eingeschränkt:

Es sind nicht zulässig:

- a) Vergnügungsstätten.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

#### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO))

#### 2.1 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.

#### Höhen baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. Abs. 3 BauGB)

#### 2.2 Bezugspunkt für die Höhenangabe der Gebäude ist die Höhenlage der bestehenden Verkehrsfläche der Schunterstraße an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

#### Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

#### 2.3 Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Anlagen die nach Landesbaurecht außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden können sind ausdrücklich außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Gemeinde Schwülper  
Ortschaft Walle

**Verlängerung Bruchkamp**  
mit örtlicher Bauvorschrift

**Bebauungsplan der Innenentwicklung**

### **3 Grünordnung**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

- 3.1 Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist für jedes neu zu errichtende Hauptgebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf dem jeweiligen Grundstück:
  - a) ein mittel- bis großkroniger standortgerechter Laubbaum wie Eberesche, Vogelkirsche, Linde, Esche, Feldahorn, Hainbuche,
  - b) 100 m<sup>2</sup> Pflanzstreifen mit heimischen, standort- und landschaftsgerechtem Laubgehölz (1 Gehölz je 2 lfd. m<sup>2</sup>) zu pflanzen.
- 3.2 Sämtliche als zu pflanzend festgesetzte Gehölze im Plangebiet sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges adäquat zu ersetzen.

### **4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 4.1 Werden im Plangebiet Hauptanlagen errichtet bzw. verändert sind deren Dachflächen, sofern sie als Flachdach ausgeführt werden, zu begrünen.
- 4.2 Private Wege, Einstellplätze und Fahrgassen im Plangebiet sind als sog. „Ökopflaster“/ versickerungsoffenes Pflaster mit einer Wasserdurchlässigkeit von mind. 50 % auszuführen bzw. mit einem Abflussbeiwert  $\leq 0,5$ . 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.

### **5 Ver- und Entsorgung**

#### **(§§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

- 5.1 Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und geregelten Ableitung des Oberflächenwassers:
  - a) Das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Freiflächen der Grundstücke im Plangebiet zu versickern, auf denen es zur Errichtung neuer Anlagen kommt. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist das Oberflächenwasser zu sammeln, in einer Rückhalteinlage aufzunehmen und gedrosselt in dem Maß in die Kanalisation abzugeben, welcher der Abflussmenge des bisherigen Versiegelungsgrades des Grundstücks entspricht, wenn eine ungedrosselte Einleitung in die Regenwasserkanalisation nicht möglich ist.
  - b) Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser kann in privaten Retentionsanlagen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden, danach ist es dem Schmutzwassersammler zuzuführen.

## **Hinweise**

Eine Schwermetallbelastung der Böden im Plangebiet ist aufgrund der Lage im Flussauenbereich der Oker nach den Informationen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie nicht gänzlich auszuschließen. Die Bauherren und Eigentümer sollten daher besondere Sorgfalt im Umgang mit den Böden walten lassen.

Eine Kampfmittelfreiheit kann nicht für das gesamte Plangebiet bescheinigt werden. Aus diesem Grund ist bei neuen Bauvorhaben eine Sondierung durchzuführen. Sollten hierbei Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen zu informieren.

**Gemeinde Schwülper  
Ortschaft Walle**

**Verlängerung Bruchkamp  
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 Dorfgebiet und die allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Verlängerung Bruchkamp". 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 Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 18° zulässig.
- (2) Untergeordnete Baukörper der Hauptanlagen (bis zu maximal 20% der Grundfläche) sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.
- (3) Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Abs. 1 sind Wintergärten, begrünte Dächer (siehe textliche Festsetzung Ziffer 4.1) und bauliche Anlagen, die der Gewinnung regenerativer Energie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen.
- (4) 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)
- (5) Bei Dächern der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von mindestens 18° bis unter 30° sind auch andere Materialien zulässig. Sowohl in naturbelassener Ausführung (z.B. Zink oder Kupfer) als auch in den Farben gem. § 2 Abs. 4 dieser ÖBV.

### § 3 Anzahl der Stellplätze und Garagen

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

### § 4 Anforderungen an die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen

- (1) Einfriedungen an der Straßenseite der Grundstücke 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 nur in einer Höhe von max. 0,35 m über Oberkante Straße zulässig. Pfeiler und Tore dürfen 1,00 m Höhe nicht überschreiten.

### § 5 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 § 4 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).

**Gemeinde Schwülper  
Ortschaft Walle**

**Verlängerung Bruchkamp  
mit örtlicher Bauvorschrift**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung**