

Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete, siehe textl. Festsetzung Ziffer 1

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH2max. 7,50m Traufhöhe als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzung Ziffer 2.3 und 2.4
TH1 = Traufhöhe 1
TH2 = Traufhöhe 2

FHmax. 9,00m Firsthöhe als Höchstmaß, siehe textliche Festsetzung Ziffer 2.2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E nur Einzelhäuser zulässig

WA Baugrenze, siehe textliche Festsetzung Ziffer 3

Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen
Öffentliche Grünfläche, siehe textliche Festsetzung Ziffer 5

R Regenwasserrückhaltung, siehe textliche Festsetzung Ziffer 5

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abgrenzung unterschiedliche Lärmpegelbereiche, siehe textl. Festsetzung Ziffer 6.2
45 dB(A) Nachts

Abgrenzung unterschiedliche Lärmpegelbereiche, siehe textl. Festsetzung Ziffer 6.1

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Querkamp II"

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Querkamp"

Textliche Festsetzungen

- Maß der Nutzung:**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Mindestgröße der Baugrundstücke mit 750 m² für Einzelhäuser festgesetzt.
- Höhe baulicher Anlagen:**
 - Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche im Plangebiet 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.
 - Die Gebäudehöhe in den allgemeinen Wohngebiet (WA) darf eine Firsthöhe von maximal 9,00 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.
 - Traufhöhe im Bereich mit maximal eingeschossiger Bauweise: Die Traufhöhe TH1 darf eine Höhe von maximal 4,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten und bezieht sich auf das oberste Vollgeschoss. Die Traufhöhe TH2 gilt ergänzend nur im Zusammenhang mit der Traufhöhe TH1 und bezieht sich auf ausgebauten Räume oberhalb des obersten Vollgeschosses. Hier ist eine zweite Traufe bis zu einer Höhe von maximal 7,50 m über dem Bezugspunkt möglich. Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.
 - Traufhöhe im Bereich mit maximal zweigeschossiger Bauweise: Die Traufhöhe TH darf eine Höhe von maximal 7,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten und bezieht sich auf das oberste Vollgeschoss. Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.
 - Die Überschreitung der festgesetzten Höhe durch technische Anlagen wie Schornsteine, Belüftungen, etc. im technisch erforderlichen Umfang ist zulässig.
- Nebenanlagen:**
 - Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports, die nach Landesrecht zulässig sind oder zugelassen werden können, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wie folgt eingeschränkt:
 - Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist der Abstand der jeweiligen Baugrenze einzuhalten.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
 - 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.
- Öffentliche Grünflächen:**
 - Auf der öffentlichen Grünfläche von ca. 1.331 m² ist ein naturnah gestaltetes Regenwasserrückhaltebecken mit einem ausreichenden Stauvolumen gemäß den Berechnungen des Wasserverbandes Gifhorn anzulegen.
- Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm:**
 - Innerhalb des Baugebietes sind zum Schutz vor Außenlärm/Verkehrslärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) für die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche eingehalten werden.
Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.
Es können Ausnahmen von der Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Außenlärmpegel vorliegen.
In den allgemeinen Wohngebieten mit der Kennzeichnung WA₁ und WA₂ sind in den Vollgeschossen und den ausgebauten Dachgeschossen die Grundrisse so zu gestalten, dass Schlaf- und Kinderzimmer auf der der Emissionsquelle (Lindenstraße / L286) abgewandten Seite angeordnet werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Raumbelüftung (z. B. durch zentrale oder raumbezogene Lüftungsanlagen) auch bei geschlossenen Fenstern sichergestellt ist. Für Schlafräume und Kinderzimmer ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsoffnungen erforderlich, sofern nicht sichergestellt ist, dass vor den für die Raumlüftung maßgeblichen Fenstern der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) in der Nachtzeit (22.00 Uhr - 06.00 Uhr) unterschritten wird.

Die Verwendung nichtglänzendem Metall ist für Hauptgebäude bis zu einem Anteil von 25 % je Fassadenseite und für Nebengebäude zulässig. Die Metalle sind in Fassadenfarben bzw. Naturton der Metalle auszuführen bzw. zu belassen
Stützmauern sind hier mit Oberflächen, die in Material und Farbe dem Hauptgebäude entsprechen, zulässig.

§ 5 ANFORDERUNGEN AN DIE HÖHE UND GESTALTUNG VON EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen an der Straßenseite der Grundstücke sind in einer Höhe bis zu 1,00 m über Oberkante zulässig, dabei darf die Mauer aus Lese- und Findlingsstein eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

§ 6 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt nach § 80 NBauO wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 5 dieser ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT (ÖBV) entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.

HINWEIS:

- Das Baugebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIA des Wasserwerks Schönewörde. Die Richtlinien sind zu beachten.



© OpenStreetMap - Mitwirkende

780/500



Angefertigt im Juni 2023 durch Peschke, VI

Auftragsnr. 2023-8013
Gemarkung Schönewörde
Flur 3
Maßstab 1: 1000
M.SC. JOHANNES ERDMANN
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Knickswal 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. GVB. 2003 S. 5)

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



AH 07.2023

Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund des § 84 Abs. 3 der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) in der derzeit geltenden Fassung.

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Querkamp II". Die Begrenzung ist nebenstehend dargestellt.

§ 2 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHFORMEN

Für die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind nur Sattel-, Krüppelwalm-, Walm-, Zelt- und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 50° zulässig. Dabei darf an den untergeordneten Dachflächen, der Nebenseite des Wohngebäudes oder der Krüppelwalm, die festgesetzte Dachneigung von 50° überschreiten. Ein gegeneinander versetztes Pultdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von zwei horizontalen höhenversetzten Firsten und Giebelflächen gebildet wird.
Der Krüppelwalm ist so auszubilden, dass sein Traufenpunkt nicht tiefer liegt als die halben Differenzen zwischen First und Traufe des Hauptdaches.
Für die Nebengebäude und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

§ 3 ANFORDERUNG AN DIE GESTALTUNG DER DACHDECKUNG

Für die Deckung der geneigten Dächer sind Dachdeckungen in den Farbrihen ROT und BRAUN und GRAU zulässig. Mischtone sind zugelassen. Bei flachgeneigten Dächern und Flachdächern sind auch begrünte Dächer zulässig.
Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien ist die Integration von Sonnenkollektoren und Solarzellen in die Dachfläche zulässig.
Für Wintergärten und für Teile der Dachfläche sind auch Dachdeckungen aus Glas oder glasähnlichem Kunststoff zulässig.

§ 4 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER AUSSENWÄNDE UND STÜTZMAUERN

Fassadenoberflächen sind nur in weißem bis hell- und mittelgetöntem Putz, Holz oder Sichtmauerwerk aus Ziegeln (in den Farbrihen GELB, ORANGE, ROT und BRAUN und GRAU (Mischtone sind zulässig); Holz auch im Naturton) oder Naturstein zulässig.

Gemeinde Schönewörde

Querkamp II 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

Stand: § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB