

Samtgemeinde Schwarmstedt  
**Gemeinde Schwarmstedt**

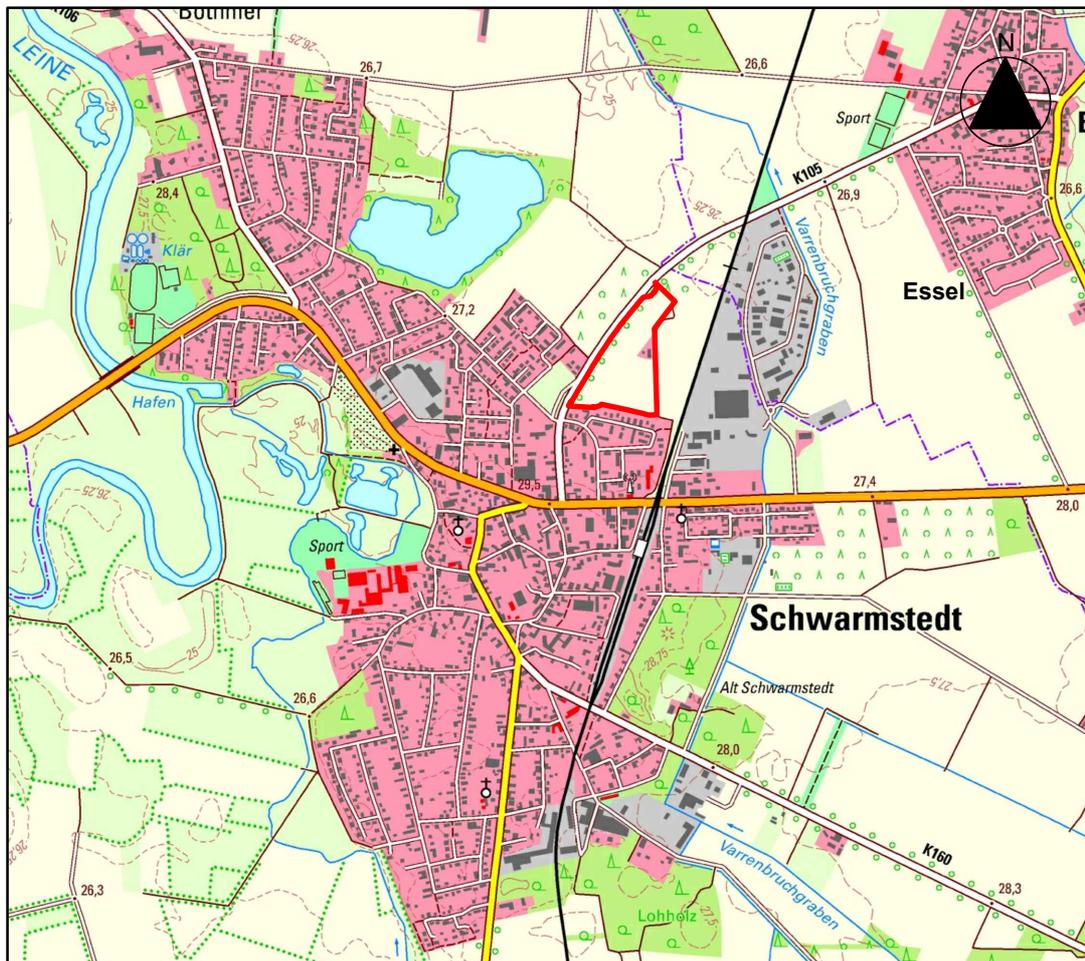


**Bebauungsplan Nr. 47**  
**"Esseler Straße Ost"**

mit örtlicher Bauvorschrift

Maßstab 1 : 1.000

- Vorentwurf -



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2017  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet im August 2020

Susanne **Vogel** ■

■ Architektin  
■ Bauleitplanung

Konkordiastr.14 A  
30449 Hannover  
Tel.: 0511-21 34 98 80  
Fax: 0511-45 34 40  
Internet: [www.geffers-planung.de](http://www.geffers-planung.de)  
E-Mail: [vogel@geffers-planung.de](mailto:vogel@geffers-planung.de)

In Zusammenarbeit mit:

 **Planungsgruppe  
Umwelt**

Dipl.-Ing. Irmgard Peters  
Stiftstraße 12  
30159 Hannover  
Tel. 0511/51949785  
[i.peters@planungsgruppe-umwelt.de](mailto:i.peters@planungsgruppe-umwelt.de)



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA), Reines Wohngebiet (WR)  
Vgl. §§ 6 und 7 der textlichen Festsetzungen und die örtliche Bauvorschrift!

2/1Wo

höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden  
Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

## Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 11,00 m Firsthöhe, als Höchgrenze Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!

TH 6,00 m Traufhöhe, als Höchgrenze Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



offene Bauweise



abweichende Bauweise

Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!



Baugrenze

Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!

## Flächen für den Gemeinbedarf



Flächen für den Gemeinbedarf, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

## Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche



öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:  
Fuß- und Radweg



Straßenbegrenzungslinie

## Grünflächen



Öffentliche Grünfläche, die Zweckbestimmung wird durch den Text in der Planzeichnung festgesetzt.

Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!

## Sonstige Planzeichen



Abgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm  
Lärmpegelbereiche (LPB) Vgl. § 8 der textlichen Festsetzungen!



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## § 1

### **höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Als Wohngebäude gilt bei einem Doppelhaus die sogenannte „Doppelhaushälfte“. Durch die Festsetzung „2/1 Wo“ der Planzeichnung werden in einem Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und in einer „Doppelhaushälfte“ höchstens eine Wohnung zugelassen.

## § 2

### **Höhenlage der Gebäude**

1. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens von Gebäuden darf im Mittel nicht mehr als 0,60 m über Bezugshöhe liegen. Bezugshöhe ist die mittlere Höhe des an das Grundstück anschließenden Straßenabschnitts, der das Grundstück erschließt.
2. Die Trauf- und Firsthöhe dürfen das in der Planzeichnung festgesetzte Maß nicht überschreiten. Bezugshöhe ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens.
3. Traufe ist die Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Oberfläche der Dachhaut.
4. Die festgesetzte Traufhöhe gilt für die Hauptdachfläche. Bei Flachdächern gilt die festgesetzte Traufhöhe (TH) für das oberste Geschoss, das Vollgeschoss ist.

## § 3

### **abweichende Bauweise**

In der abweichenden Bauweise (a) gelten die Regelungen der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung.

## § 4

### **Garagen und Nebenanlagen, Zufahrten**

1. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne von § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der parallel dazu verlaufenden Baugrenze **nicht** zulässig.
2. Bei Eckgrundstücken können Ausnahmen von der Regelung des Absatzes 1 zugelassen werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

## § 5

### **Öffentliche Grünfläche, „Grünzug“**

1. Auf der in der Planzeichnung festgesetzten öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ sind Sickermulden, Fuß- und Radwege sowie eine Trafostation zulässig.
2. Die Bepflanzung hat unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Absatzes 1 mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen:

Bäume:	Acer campestre	Feldahorn
	Betula pendula	Sandbirke
	Carpinus betulus	Hainbuche

	Prunus avium	Vogelkirsche
	Pyrus pyraster	Holzbirne
	Sorbus aucuparia	Eberesche
Sträucher:	Corylus avellana	Hasel
	Crataegus monogyna	Weißdorn
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa canina	Hundsrose
	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

## § 6

### Fläche zum Anpflanzen von Bäumen

Innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzten Flächen ist je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum (Stammumfang 14/16 cm, 3x verpflanzt) der folgenden Arten zu pflanzen:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Die angepflanzten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

## § 7

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

Innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzten Flächen sind die nicht überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen, soweit sie nicht für eine gem. § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO zulässige Grundfläche erforderlich sind.

## § 8

### Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm

1. Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für „Allgemeine Wohngebiete“ am Tage und in der Nacht durch den Verkehrslärm der Kreisstraße K 105 (festgesetzte Lärmpegelbereich II bis III) sind Maßnahmen zum passiven Schallschutz vorzusehen:
  - Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind in dem von Überschreitungen betroffenen Bereich vorzugsweise auf der der K 105 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
  - Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außengeräuschpegeln nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz beachtet werden.

- In dem Bereich mit festgesetzten Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß von Außenbauteilen ist nachts ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenem Fenster sicherzustellen. Dies kann z.B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.
2. Abweichungen von Absatz 1 können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall auf der Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass z.B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere maßgebliche Außengeräuschpegel als festgesetzt, erreicht werden können.
  3. Innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Flächen sind bis in eine Tiefe von 43 m zur Achse der „Esseler Straße“ (K 105) Außenwohnbereiche (Terrassen) vorzugsweise auf der der Straße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT**

(§ 84 Abs. 1 und 3 der Niedersächsischen Bauordnung)

### **§ 1 Stellplätze**

Bei Wohnhäusern mit nur einer Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Bei Wohnhäusern mit mehr als einer Wohneinheit sind pro Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO).

### **§ 2 Begrünung baulicher Anlagen**

Flachdächer bis 10 Grad Dachneigung sind zu begrünen, wenn sie nicht als Terrassen genutzt werden.

### **§ 3 Einfriedungen**

Als Einfriedungen der Grundstücke entlang der „öffentlichen Verkehrsflächen“ und der „öffentlichen Grünflächen“ sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 120 cm zulässig. Das gilt nicht für Hecken. Als Material für die Einfriedungen sind nur zulässig:

- Natur- und Ziegelsteinmauern. Die Ziegelsteinmauern in den Farben Rot bis rotbraun.
  - Senkrecht gegliederte Holzzäune (Stacketzäune) und Metallzäune (z.B. Stabgittermatten).
  - Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen (siehe die folgende Liste).
- |                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Carpinus betulus    | Hainbuche             |
| Craetaegus monogyna | Weißdorn              |
| Cornus sanguinea    | Roter Hartriegel      |
| Euonymus europaeus  | Pfaffenhütchen        |
| Ligustrum vulgare   | Gewöhnlicher Liguster |
| Prunus spinosa      | Schlehe               |
| Rosa canina         | Hundsrose             |

#### **§ 4 Versickerung**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser durch bauliche und technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das Gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 12 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

#### **§ 5 Ordnungswidrigkeiten**

1. Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. §§ 60 ff. NBauO verfahrensfrei sind oder keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.
2. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag der Geldbuße ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.