

Textliche Festsetzungen

1. Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Mindestgröße der Baugrundstücke wie folgt festgesetzt:
 - a) für Einzelhäuser mit 750 m².
2. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:
- 2.1 In Abhängigkeit der Lage der Gebäudeteile vom jeweiligen Lärmpegelbereich sind bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen o. ä. die folgenden resultierenden Schalldämmmaße der Gesamtaußenbauteile im Sinne der DIN 4109 bzw. der VDI 2719 einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils
I	bis 55 dB(A)	30 dB(A)
II	56 bis 60 dB(A)	30 dB(A)

- Für den Nachweis, dass die tatsächlichen Anforderungen an den baulichen Schallschutz im Einzelfall durch geringere passive Schallschutzmaßnahmen erfüllt werden, ist ein schalltechnischer Einzelnachweis zulässig.
- 2.2 Für Schlafräume und Kinderzimmer ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen 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.
 3. Höhe baulicher Anlagen:
 - 3.1 Die Gebäudehöhe im allgemeinen Wohngebiet (WA) darf eine Firsthöhe von maximal 9 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.
 - 3.2 Der Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Geländeoberfläche der privaten Grundstücke i. S. des § 5 Abs. 9 NBauO.
 - 3.3 Die Überschreitung der festgesetzten Höhe durch technische Anlagen wie Schornsteine, Belüftungen, etc. im technisch erforderlichen Umfang ist zulässig
 4. Nebenanlagen:
 - 4.1 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.
 5. Öffentliche Grünflächen:
 - 5.1 Auf der öffentlichen Grünfläche von ca. 1.400 m² ist ein naturnah gestaltetes Regenwasserrückhaltebecken mit einem ausreichenden Stauvolumen gemäß den Berechnungen des Wasserverbandes Gifhorn anzulegen.
 - 5.2 Die Anlage eines max. 3,50 m breiten Fuß- und Radweges mit einer versickerungsoffenen Oberfläche ist zulässig. Der Weg kann gleichzeitig für die Unterhaltung des Regenwasserrückhaltebeckens und des südlich verlaufenden Grabens herangezogen werden.

Hinweis:

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

Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund des § 84 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". 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 40° zulässig. Dabei darf an den untergeordneten Dachflächen, der Nebenseite des Wohngebäude oder der Krüppelwalm, die festgesetzte Dachneigung von 40° 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 Farbreihen ROT und BRAUN und GRAU zulässig. Mischöne 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 Farbreihen GELB, ORANGE, ROT und BRAUN und GRAU (Mischöne sind zulässig); Holz auch im Naturton oder Naturstein zulässig.

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 Findlingsgestein 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.

Gemeinde Schönewörde
Querkamp
mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

Stand: § 10 (1) BauGB

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