

Stadt Soltau

1. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 108/2 "Erweiterung Flachland" - zweiter Abschnitt -

mit örtlicher Bauvorschrift

Festsetzung, örtliche Bauvorschrift und Begründung

Die **textliche Festsetzung Nr. 2.1** des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 108/2 "Erweiterung Flachland" - zweiter Abschnitt - erhält folgende neue Fassung:

"2.1 Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestlegung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO, § 16 BauNVO)

Der Erdgeschossfertigfußboden baulicher Anlagen darf in allen Baugebieten maximal 30 cm über dem höchsten Punkt der gewachsenen Geländeoberfläche gem. § 16 NBauO liegen. Im Rahmen des Bestandsschutzes sind Ausnahmen zulässig.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe gilt einschließlich Dachaufbauten und Antennenanlagen. Im Rahmen des Bestandsschutzes sind Ausnahmen von der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe zulässig."

Die **örtliche Bauvorschrift Nr. 3 "Einfriedungen"** des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 108/2 "Erweiterung Flachland" - zweiter Abschnitt - für das Teilgebiet 2 wird wie folgt ergänzt:

Stabmetallzäune sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) – jeweils in der zurzeit gültigen Fassung – hat der Rat der Stadt Soltau **die erste vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108/2 "Erweiterung Flachsland" - zweiter Abschnitt** bestehend aus textlicher Festsetzung, örtlicher Bauvorschrift und der dazugehörigen Begründung als Satzung beschlossen.
Das Verfahren wurde gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Soltau, den 24.05.2012

gez.
Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister

L.S.

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wurde von der Fachgruppe 61, Planung und Raumordnung, der Stadt Soltau ausgearbeitet.

Soltau, den 24.05.2012

Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 16.02.2012 dem Entwurf der ersten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108/2 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.02.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der ersten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108/2 sowie die dazugehörige Begründung haben vom 28.02.2012 bis einschließlich 29.03.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Soltau, den 24.05.2012

gez.
Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister

L.S.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Soltau hat die erste vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108/2 und die dazugehörige Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.05.2012 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Soltau, den 24.05.2012

gez.
Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister

L.S.

Inkrafttreten

Die zweite vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die zweite vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 – mit örtlicher Bauvorschrift – ist damit am 26.05.2012 in Kraft getreten.

Soltau, den 29.05.2012

L.S.

In Vertretung
gez.

Cassebaum

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der zweiten vereinfachten Änderung Bebauungsplanes Nr. 108 sind gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Soltau, den . .2013

Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister

Begründung zur ersten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108/2 "Erweiterung Flachsland" - zweiter Abschnitt -

Die textliche Festsetzung Nr. 2.1 "Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestlegung" regelt die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens über gewachsenem Gelände.

Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der fertige Fußboden nicht höher als 30 cm über dem höchsten Punkt der gewachsenen Geländeoberfläche liegt.

Die textliche Festsetzung lässt in ihrer bisherigen Formulierung jedoch lediglich 0,30 cm über dem höchsten Punkt der gewachsenen Geländeoberfläche zu.
In der Verwaltungspraxis wurde eine Höhe von 30 cm angewendet.

Auch die Erläuterungen in der Begründung beziehen sich lediglich auf 0,30 cm statt 30 cm.

Im Interesse der Rechtsklarheit soll die textliche Festsetzung berichtigt werden.

Außerdem soll die örtliche Bauvorschrift Nr. 3 "Einfriedungen" für das Teilgebiet 2 ergänzt werden.

Diese örtliche Bauvorschrift regelt die Arten der zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässigen Einfriedungen. Aufgrund eines Antrages von Grundstückseigentümern aus dem Baugebiet Erweiterung Flachsland soll die Materialpalette der zulässigen Einfriedungsarten um Stabmetallzäune mit einer Höhe bis zu 1,0 m ergänzt werden.

Die Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift erfolgt auf Grundlage der Richtlinien für die Gestaltung von Gebäuden und Grundstücken in Wohngebieten der Stadt Soltau, die der Rat der Stadt Soltau am 31.03.2011 beschlossen hat.

Durch diese vereinfachte Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Erhebliche Auswirkungen auf Umweltbelange sind nicht zu erwarten. Auf verwirklichte Bauvorhaben wirkt sich diese Änderung nicht aus. Die Änderungen dienen lediglich der Klarstellung und ermöglichen mehr Freiheiten bei der Gestaltung.

Dieses Verfahren wird auf Grundlage des § 13 Baugesetzbuch (BauGB) "Vereinfachtes Verfahren" durchgeführt.

Als Träger öffentlicher Belange wird der Landkreis Heidekreis beteiligt. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der Fachgruppe 61, Planung und Raumordnung, der Stadt Soltau.

Soltau, den 24.05.2012

gez.
Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister

Anlage zur Begründung:

Verkleinerung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 108/2 mit Präambel,
textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift

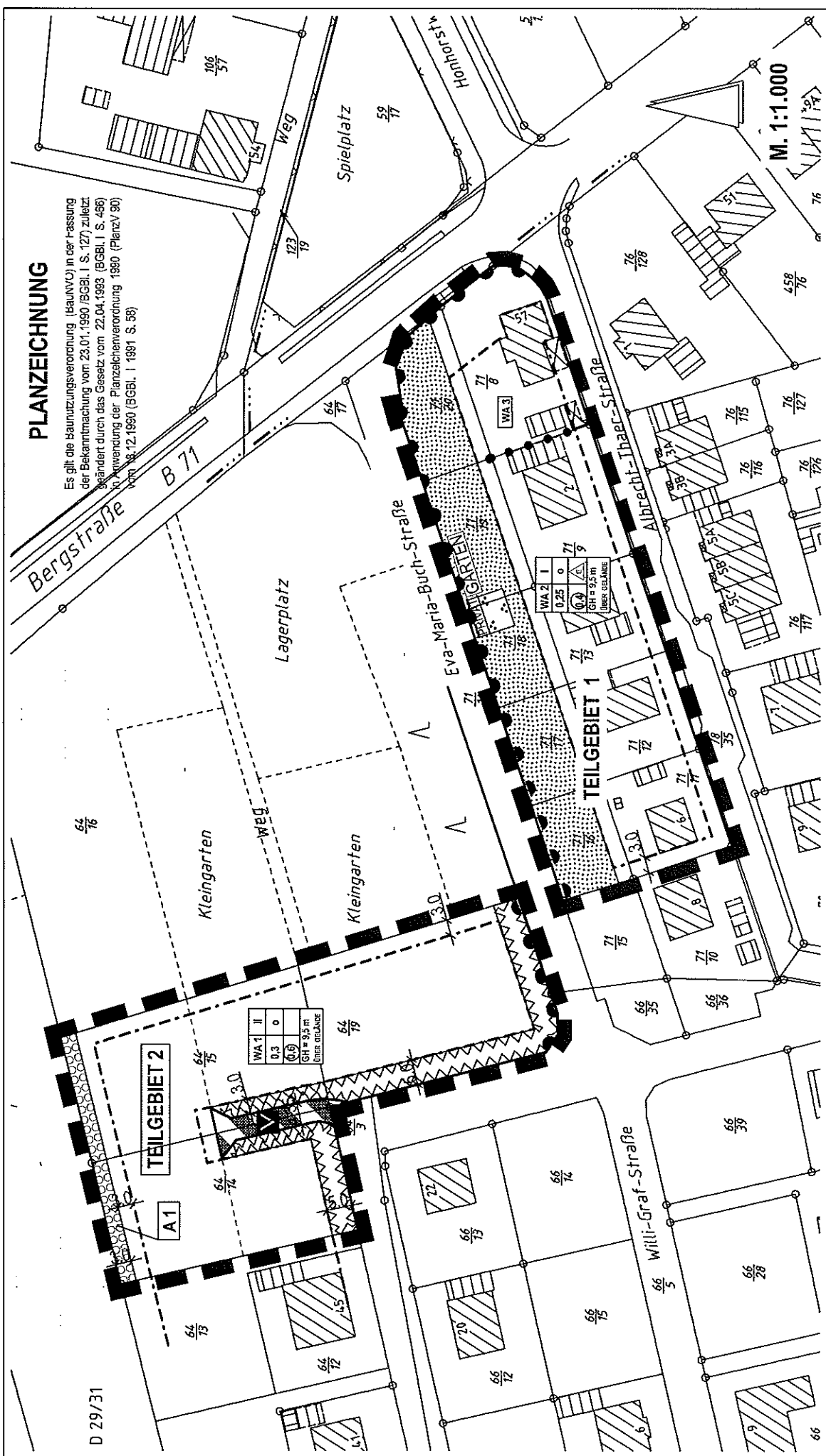
In seiner heutigen Sitzung hat der Rat der Stadt Soltau die erste vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108/2 "Erweiterung Flachsland" - zweiter Abschnitt - als Satzung und die dazugehörige Begründung beschlossen.

Soltau, den 24.05.2012

gez.
Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister

PLANZEICHNUNG

Es gilt die Bauantragsverordnung (BauAnV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in Anwendung der Planzonenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)



D 29/31

WA 1	II	0
0,3		
GH = 9,5 m UNTER GELÄNDE		

STADT SOLTAU BEBAUUNGSPLAN NR. 108 / 2 "ERWEITERUNG FLACHSLAND" - ZWEITER ABSCHNITT - MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT MIT TEILAUFBEBUNGEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 82 "ALBRECHT-THAER-STRASSE UND FLACHSLAND" SOWIE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 108 "ERWEITERUNG FLACHSLAND"

SATZUNGSBESCHLUSS

PLANVERFASSTER: PLANWERKSTATT NORD DIPL.-ING. H. S. FEENDERS; STADTPLANER: 21514 GÜSTER, AM.: MOORWEG 13, TEL.: 04158/890277, email: info@planwerkstatt-nord.de

STAND: 12.01.2011

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) - jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung - hat der Rat der Stadt Soltau den **Bebauungsplan Nr. 108/2 "Erweiterung Flachsland" - zweiter Abschnitt** - mit örtlicher Bauvorschrift und Teilaufhebungen der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 "Albrecht-Thaer-Straße und Flachsland" sowie des Bebauungsplanes Nr. 108/2 "Erweiterung Flachsland" - bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Soltau, den 03.02.2011

L.S.

gez.: Wilhelm Ruhkopf

.....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 21.10.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 mit örtlicher Bauvorschrift, aus dem der Bebauungsplan 108/2 entwickelt wurde, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.10.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Soltau, den 03.02.2011

L.S.

gez.: Wilhelm Ruhkopf

.....
Bürgermeister

Plangrundlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)

Die Vervielfältigung ist für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 11.12.2002, Nds. GVBl. 2003 S. 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 11.01.2009). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen ist einwandfrei möglich.

Soltau, den 04.02.2011

L.S.

gez.: Tweslen

.....
LGLN, RD Verden,
Katasteramt Soltau

Planverfasser

Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung und Planungsrecht

Dipl. - Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner

Am Moorweg 13, 21514 Güster, Tel. 041 58 - 89 02 77, Fax 89 02 76

In Zusammenarbeit mit dem Planungsamt der Stadt Soltau

Güster, den 03.02.2011

gez.: Hermann S. Feenders

.....
Der Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 30.09.2010 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 108/2 und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 108/2, die dazugehörige Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen haben vom 12.10.2010 bis einschließlich 11.11.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Soltau, den 03.02.2011

L.S.

gez.: Wilhelm Ruhkopf

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Soltau hat den Bebauungsplan Nr. 108/2 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.02.2011 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Soltau, den 03.02.2011

L.S.

gez.: Wilhelm Ruhkopf

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 108/2 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 05.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 108/2 ist damit am 05.02.2011 rechtsverbindlich geworden.

Soltau, den 07.02.2011

L.S.

gez.: Wilhelm Ruhkopf

.....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 108/2 sind gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Soltau, den . . 2012

.....
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit bis zu 8 Betten je Betrieb,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
- Schank- und Speisewirtschaften.

Alle anderen gemäß § 4 BauNVO möglichen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig.

Erforderliche Stellplätze sind auf den Baugrundstücken bereitzustellen. Auf den Baugrundstücken, die über verkehrsberuhigte Bereiche (Schrittgeschwindigkeit) erschlossen sind, sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestlegungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 3 BauNVO, § 18 BauNVO, § 16 BauNVO)

- 2.1 Der Erdgeschossfertigfußboden baulicher Anlagen darf in allen Baugebieten maximal 0,30 cm über dem höchsten Punkt der gewachsenen Geländeoberfläche gem. § 16 NBauO liegen. Im Rahmen des Bestandsschutzes sind Ausnahmen zulässig.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe gilt einschließlich Dachaufbauten und Antennenanlagen. Im Rahmen des Bestandsschutzes sind Ausnahmen von der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe zulässig.

- 2.2 Im Teilgebiet I sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl mitzurechnen (§ 20 Abs.2 BauNVO).

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 und § 22 Abs. 4 BauNVO)

3.1 Stellung baulicher Anlagen

Bauliche Anlagen sind parallel zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

3.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig, soweit dem nicht andere Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen.

4. Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Grundstückszufahrten der ersten Baureihe hinter der Straßenbegrenzungslinie müssen einen seitlichen Abstand von mind. 0,5 m zur Nachbargrenze einhalten.

Die Breite der Grundstückszufahrten darf nicht mehr als 3 m bei Einzel-Carports/Garagen sowie nicht mehr als 4,5 m bei Doppel-Carports/Garagen betragen.

5. **Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Die Verlegung von Versorgungsleitungen ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nur unterirdisch zulässig.
6. **Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten von der Bebauung freizuhaltenden Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig.
7. **Private Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ sind bauliche Anlagen nur als Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) zulässig.
8. **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet „Schüttenbusch“ sind Anlagen zur Erdwärmenutzung, die in den Grundwasserleiter eindringen, im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes unzulässig. Ausnahmsweise sind Anlagen zur Energiegewinnung mittels Kollektoren und Körben bis zu einer maximalen Tiefe von 5 m zulässig.
9. **Festsetzungen zum Immissionsschutz**
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Für das Gebiet WA3 (Bergstraße 57) ist ein resultierendes bewertetes Bau-Schalldämm Maß $R'_{w, res}$ von 35 dB einzuhalten. Fenster für Räume, die zum Schlafen genutzt werden oder dem Aufenthalt von Kindern dienen sind mit schalldämmten Lüftungen auszustatten.
10. **Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete/ Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Teilgebiet I	Teilgebiet II
<p>10.1 Je 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum (Baumschulware, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 12 - 14 cm) zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art nachzupflanzen. Je anzupflanzendem Baum ist gleichmäßig um den Stamm eine Vegetationsfläche von mindestens 10 m² Größe zu begrünen und auf Dauer zu erhalten.</p>	<p>10.2 Auf der Fläche A1 ist eine geschlossene Strauchhecke zu entwickeln. Hierzu ist je 2 m² Fläche mindestens ein standortheimischer Heister oder Strauch, Mindestpflanzgröße Baumschulware 60 - 100 cm, zu pflanzen. Je 100 m² Pflanzstreifen ist ein außerdem mittelkroniger, standortheimischer Laubbaum (Stammumfang mindestens 14 - 16 cm, 3x verpflanzt) anzupflanzen.</p> <p>10.3 Auf den Baugrundstücken im Gebiet WA 1 ist je 500 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum (Baumschulware, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 12 - 15 m breiten, von Bebauung freizuhaltenden Fläche, zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze ein standortheimischer Strauch, Mindestpflanzgröße Baumschulware 100-150 cm, anzupflanzen.</p> <p>10.4 Die Anpflanzungen gemäß Festsetzungen</p>

	10.2 und 10.3 sind dauernd zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art nachzupflanzen. Je anzupflanzendem Baum ist gleichmäßig um den Stamm eine Vegetationsfläche von mindestens 10 m ² Größe zu begrünen und auf Dauer zu erhalten.
--	---

11. Zuordnung der Maßnahmen für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft (§9 Abs.1a BauGB)

Dem allgemeinen Wohngebiet WA1 in dem Teilgebiet 2 sind die Maßnahmen 10.1 und 10.3 zugeordnet.

Für das verbleibende Defizit werden den Wohngebieten 4.987 Werteinheiten zugeordnet, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auszugleichen sind.

Die Durchführung der außerhalb gelegenen Ausgleichsmaßnahmen wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Örtliche Bauvorschrift

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56, 97 und 98 NBauO)

1. Gestaltung der Dächer und Gauben

1.1 Dachneigungen

Teilgebiet I	Teilgebiet II
Zulässig sind nur Sattel- und Krüppelwalm-dächer mit einer Dachneigung von 35 - 47°. Ausgenommen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO.	Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Mindestneigung von 15 Grad. Der First ist in Längsrichtung des Gebäudes anzuordnen. Ausgenommen sind Wintergärten, Garagen und Carports.

1.2 Materialien und Farben der Dacheindeckung, Solaranlagen

Teilgebiet I	Teilgebiet II
Für die Dacheindeckung der geneigten Dächer sind nur Dachpfannen in den Farben rot und braun zulässig, bei Dachaufbauten auch Zink- und Kupferblech.	Dachflächen sind einheitlich in Material und Farbe herzustellen. Zulässig sind Dachziegel und Dachpfannen in roten und rotbraunen Farbtönen einschließlich produktionsbedingter Abweichungen in folgenden RAL -Tönen RAL 2001 (Rotorange), RAL 2002 (Blutorange) RAL 3000 (Feuerrot), RAL 3002 Karminrot) RAL 3013 (Tomatenrot), RAL 3016 (Korallenrot), RAL 8012 (Rotbraun) Glasierte und glänzende Dachpfannen sind unzulässig. Mattglasierte und mattemulgierte Dachpfannen sind zulässig. Weiterhin zugelassen sind in die Dachflächen integrierte bzw. auf der Dachfläche angebrachte Anlagen zur Gewinnung von Energie oder Wärme aus Sonnenlicht sowie begrünte Dächer.

	Ausgenommen sind Wintergärten, Garagen und Carports.
--	--

1.3 Gauben

Teilgebiet I	Teilgebiet II
Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur in einer maximalen Länge von 50% der Trauflänge zulässig. Bei mehreren Gauben darf die Summe der Gaubenlänge ebenfalls 50% der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand vom Giebel muss mindestens 1,50 m betragen.	Dachgauben müssen einen seitlichen Abstand von mindestens 2,00 m gegenüber der Schnittlinie von Dachflächen und Giebelwand aufweisen. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Dacheinschnitte und Dachgauben nicht zulässig.

2. Fassadenmaterialien und ihre Farben

2.1 Außenwände

Teilgebiet I	Teilgebiet II
Für die Außenwände der Wohngebäude ist nur Ziegelmauerwerk in den Farbtönen rot und braun zulässig. Ausgenommen sind Giebel-dreiecke und Brüstungen.	<p>Bei Außenwänden ist die äußere Schale in Sichtmauerwerk, als Putzfläche oder in Holz auszuführen. Eine Kombination der Materialien ist zulässig.</p> <p>Sichtmauerwerk ist aus Vormauersteinen bzw. Flachverblendern in roten und rotbraunen Farbtönen, einschließlich produktionsbedingter Farbabweichungen zulässig gemäß</p> <p>RAL 2001 (Rotorange), RAL 2002 (Blutorange), RAL 3000 (Feuerrot), RAL 3002 (Karminrot), RAL 3013 (Tomatenrot), RAL 3016 (Korallenrot) und RAL 8012 (Rotbraun).</p> <p>Für die farbliche Gestaltung der Putzflächen und Holzflächen sind helle und gedeckte Farbtöne in Helligkeitsstufen zwischen 60 und 90 % zulässig gemäß</p> <p>RAL 9010 (Reinweiß), RAL 9002 (Grauweiß), RAL 1013 (Perlweiß), RAL 1015 (Hellelfenbein), RAL 1020 (Olivgelb), RAL 1003 (Signalgelb), RAL 1004 (Goldgelb), RAL 1006 (Maisgelb), RAL 1007 (Narzissengelb), RAL 2001 Rotorange, RAL 3011 (Braunrot), RAL 5007 (Brilliantblau), RAL 6021 (Blassgrün), RAL 7032 (Kieselgrau) und RAL 7035 (Lichtgrau).</p> <p>Dabei sind Hellbezugswerte zwischen 30 und 60 % zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile.</p>

2.2 Fenster und Türen

Teilgebiet I	Teilgebiet II
	Verspiegelte Fenster oder Glastüren sind unzulässig.

3. Einfriedungen

Teilgebiet I	Teilgebiet II
Als Einfriedung der Grundstücke an der Straßenseite sind nur dunkle Holzzäune und Hecken zulässig. Sockel bis zu 25 cm Höhe und Pfosten sind auch aus anderem Material zulässig. Hiervon ausgenommen ist das Grundstück an der Bergstraße (Gebiet WA 3).	Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als geschnittene Hecke, Holzzaun, Sichtmauerwerk oder Natursteinmauer mit einer maximalen Höhe von 1,80 m über der angrenzenden Straßenoberfläche zulässig. Natursteinmauern als Trockenmauerwerk sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Hinweise

1. Unterlagen für den Bauantrag oder die Bauanzeige

Den Bauunterlagen ist beizufügen:

Lageplan mit Einzeichnung der Zufahrt zum Baugrundstück (Lage und Breite).

Pflanzplan, in dem alle Pflanzmaßnahmen gemäß textlicher und zeichnerischer Festsetzungen des Bebauungsplanes dargestellt sind.

2. Denkmalpflege

Im Rahmen der Baumaßnahme Erschließung ist ein Fachgutachter zu beteiligen. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich der Denkmalpflegebehörde beim Landkreis Soltau-Fallingb. oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

3. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die den oben bezeichneten örtlichen Bauvorschriften (ÖBG) widerspricht.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Stand. 22.11.2010