

Stadt Soltau

2. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 108 "Erweiterung Flachland"

mit örtlicher Bauvorschrift

Festsetzung, örtliche Bauvorschrift und Begründung

Die **textliche Festsetzung Nr. 2** des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 108 "Erweiterung Flachland" erhält folgende neue Fassung:

"2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestlegungen

(§ 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 in den Baugebieten zeichnerisch festgesetzten maximalen Gebäudehöhen haben als Bezugshöhe die gewachsene Geländeoberfläche gemäß § 16 NBauO. Diese Festsetzung gilt auch für Dachaufbauten und Antennenanlagen. Im Rahmen des Bestandsschutzes sind Ausnahmen von der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe zulässig.

Es ist zulässig, nur einen Teilbereich des Gebäudes zweigeschossig zu bauen."

Die **örtliche Bauvorschrift Nr. 3 "Einfriedungen"** des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 108 "Erweiterung Flachland" 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 zweite vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 "Erweiterung Flachsland"** 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

gez.
Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 16.02.2012 dem Entwurf der zweiten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 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 zweiten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 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 ausgelegt.

Soltau, den 24.05.2012

gez.
Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister

L.S.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Soltau hat die zweite vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 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

L.S.

gez.
Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister

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 zweiten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 "Erweiterung Flachsland"

Die textliche Festsetzung Nr. 2 "Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestlegungen" 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 Gelände zu. In der Verwaltungspraxis wurde eine Höhe von 30 cm angewendet. Außerdem fehlt der Zusatz "über dem höchsten Punkt der gewachsenen" Geländeoberfläche.

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" 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 vereinfachten Änderungen 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

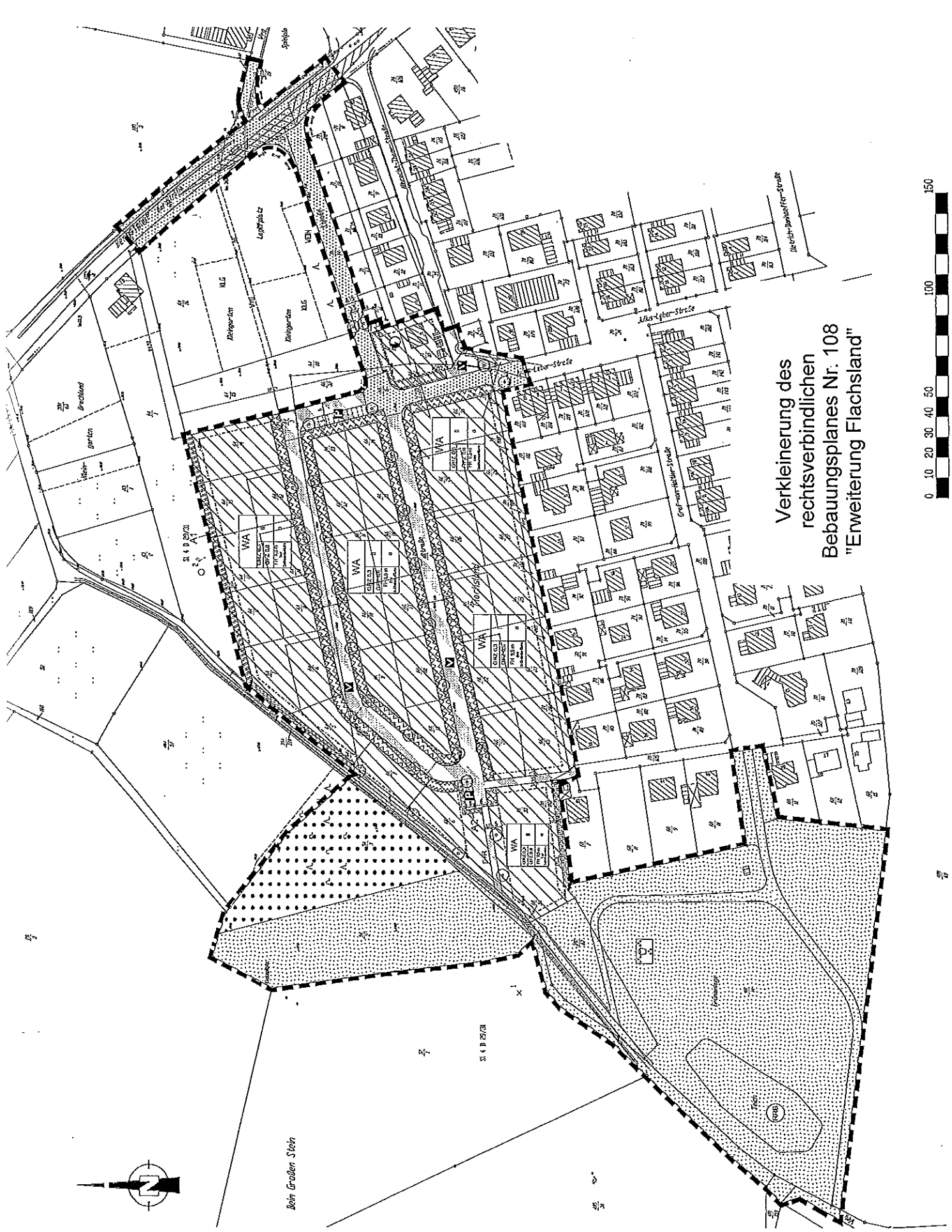
Anlage zur Begründung:

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

In seiner heutigen Sitzung hat der Rat der Stadt Soltau die zweite vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 "Erweiterung Flachsland" als Satzung und die dazugehörige Begründung beschlossen.

Soltau, den 24.05.2012

gez.
Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister



Verkleinerung des
rechtsverbindlichen
Bebauungsplanes Nr. 108
"Erweiterung Flachsland"



Beim Großen Stech

S I B B / 2 3

Flachsland

Teich

(1000)

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 "Erweiterung Flachland"** - mit Teilaufhebung der ersten Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 82 "Albrecht-Thaer-Straße und Flachland" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht, als Satzung beschlossen.

Soltau, den 29.06.2007

L.S.

In Vertretung
gez. Cassebaum
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

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: 12.01.2006).

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 03.07.2007

gez. Knauer
Katasteramt Soltau

Planverfasser

GWBPLAN
Gesellschaft für Bauleit- und Stadtplanung mbH
Hauptstraße 1a
22962 Siek

Siek, den 27.06.2007

gez. Langmaack
Planverfasserin

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 12.04.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 108 und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.04.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 108, die dazugehörige Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen haben vom 24.04.2007 bis einschließlich 23.05.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Soltau, den 02.07.2007

L.S.

gez. Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Soltau hat den Bebauungsplan Nr. 108 und die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.07.2007 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Soltau, den 02.07.2007

L.S.

gez. Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 108 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.06.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 108 ist damit am 30.06.2007 rechtsverbindlich geworden.

Soltau, den 02.07.2007

L.S.

gez. Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

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

Soltau, den . .200

Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister

BP 108, Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Textliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der jeweils zuletzt geänderten Fassung

- 1. Art der baulichen Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 10, § 1 Abs. 4 Nr. 2, § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 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)

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

Die in den Baugebieten zeichnerisch festgesetzten maximalen Gebäudehöhen haben als Bezugshöhe die gewachsene Geländeoberfläche gemäß § 16 NBauO.

Diese Festsetzung gilt auch für Dachaufbauten und Antennenanlagen.

Im Rahmen des Bestandsschutzes sind Ausnahmen von der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe zulässig.

Es ist zulässig, nur einen Teilbereich des Gebäudes zweigeschossig zu bauen.

- 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 nach Nr. 1, die weniger als 25 m von einer festgesetzten Verkehrsfläche entfernt sind, müssen parallel dazu aufgestellt werden.

3.2 Nebenanlagen

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

Baum, Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung, von Bebauung freizuhalten (Flächen, textliche Festsetzung 6).

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 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB in den Allgemeinen Wohngebieten zeichnerisch festgesetzten 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. Öffentliche Grünfläche Parkanlage mit Spielangeboten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Wege nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig;

Fuß- und Radwege bis zu einer Breite von 2,0 m,

Wege für den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr sowie für

Rettungs- und Wartungsfahrzeuge bis zu einer Breite von 3,5 m.

8. Fläche für Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Wald (Flurstück 54/3) ist ein öffentlicher Wald-Spielplatz zulässig. Versiegelungen sind unzulässig; es dürfen nur verrottbare Materialien verwendet werden.

Der vorhandene Wald ist dauerhaft zu erhalten; Kahlschläge sind unzulässig.

9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 a und b BauGB)

Die festgesetzten Einzelbäume und Sträucher sowie die Flächen zum Anpflanzen bzw. mit der Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauernd 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.

9.1 Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete

9.1.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (Ausgleichsmaßnahme)

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 außerdem ein mittelkroniger, standortheimischer Laubbaum (Stammumfang mindestens 14 - 16 cm, 3x verpflanzt) anzupflanzen. Einfriedungen sind nur an der der Baugrenze zugewandten Seite zulässig.

Auf der Fläche A2 ist eine Hecke anzupflanzen. Hierzu sind je lfd. Meter Hecke 3 standortheimische Gehölze, Mindestpflanzgröße Baumschulware 60 - 100 cm, zu pflanzen.

9.1.2 **Zeichnerisch festgesetzte anzupflanzende Bäume (Ausgleichsmaßnahme)**

An den zeichnerisch festgesetzten Standorten für Einzelbäume sind Obstbäume in nachstehenden Qualitäten und Arten zu pflanzen:

Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang mindestens 8 - 10cm
Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Kulturbirne (*Pyrus communis*) oder -apfel (*Malus domestica*) bzw. Zierapfel (*Malus spec.*) oder Zierkirsche (*Prunus spec.*).

Von den zeichnerisch festgesetzten Standorten kann parallel zur Straßenbegrenzungslinie bis zu 2 m abgewichen werden.

9.1.3 **Textliche Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ausgleichsmaßnahme)**

Auf den Baugrundstücken ist je 500 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum (Baumschulware, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 12 – 14 cm) zu pflanzen. Zeichnerisch als anzupflanzen festgesetzte Einzelbäume werden angerechnet.

Auf jedem Baugrundstück der vorderen Baureihe ist zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze außerdem ein standortheimischer Strauch, Mindestpflanzgröße Baumschulware 100-150 cm, zu pflanzen.

9.1.4 **Vermeidung erheblicher Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet Schüttenbusch**

Anlagen zur Energiegewinnung aus Erdwärme (Erdwärme-Kollektoren und Erdwärme-Sonden) sind unzulässig.

9.2 **Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen**

An den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind großkronige Laubbäume als Hochstämme (4x verpflanzt, Stammumfang mindestens 20 - 25 cm) zu pflanzen.

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Ringstraße) sind insgesamt weitere 14 Laubbäume als Hochstämme (3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm) zu pflanzen.

9.3 **Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünfläche**

Die öffentliche Grünfläche ist als Parkanlage mit Spielangeboten zu gestalten und zu erhalten. Sie ist dementsprechend mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

9.4 **Zuordnung der Maßnahmen für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft:**

Den Wohngebieten sind die Maßnahmen 9.1.1 und 9.1.3 sowie anteilig mit 3.883 Werteinheiten die Maßnahme 9.3 zugeordnet.

Den öffentlichen Verkehrsflächen sind die Maßnahmen 9.1.2, 9.2 und anteilig mit 8.659 Werteinheiten die Maßnahme 9.3 geordnet.

9.5. Art, Umfang und Zuordnung von externen Ausgleichsmaßnahmen (§9 Abs. 1a BauGB, §1a Abs. 3, Satz 4 i.V.m. §11 BauGB)

- 9.5.1. Für die erheblichen Eingriffe innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete in den Naturhaushalt ist ein Defizit von 17.642 Werteinheiten außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auszugleichen.
- 9.5.2 Für die Eingriffe nach Nr. 9.5.1. sind 1,34 ha Kiefernwald der Wertstufe 3 in Buchen/Eichenwald der Wertstufe 4 sowie 0,23 ha Kiefernwald der Wertstufe 2 in Buchen-/Eichenwald der Wertstufe 4 umzuwandeln.
- 9.5.3 Die Durchführung der außerhalb gelegenen Ausgleichsmaßnahmen wird durch städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch gesichert.

Örtliche Bauvorschriften

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

1. Gestaltung der Dächer und Gauben

1.1 Dachneigungen

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

Dachflächen sind einheitlich in Material und Farbe herzustellen.

Zulässig sind Dachziegel und Dachpfannen in roten und rotbraunen Farbtönen, einschließlich produktionsbedingter Abweichungen wie folgt zulässig:

RAL 2001 (Rotorange), RAL 2002 (Blutorange), RAL 3000 (Feuerrot),
RAL 3002 Karminrot, RAL 3013 (Tomatenrot), RAL 3016 (Korallenrot),
RAL 8012 (Rotbraun).

Glacierte und glänzende Dachpfannen sind unzulässig.

Matt-glacierte und matt-emulgierte 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

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

Bei Außenwänden ist die äußere Schale in Sichtmauerwerk, als Putzfläche oder in Holz auszuführen. Eine Kombination der Materialien ist zulässig.

Sichtmauerwerk ist aus Vormauersteinen bzw. Flachverblendern in roten und rotbraunen Farbtönen, einschließlich produktionsbedingter Farbabweichungen wie folgt

zulässig:

| | | |
|-----------------------|------------------------|-------------------------|
| RAL 2001 (Rotorange), | RAL 2002 (Blutorange), | RAL 3000 (Feuerrot), |
| RAL 3002 (Karminrot), | RAL 3013 (Tomatenrot), | RAL 3016 (Korallenrot), |
| RAL 8012 (Rotbraun). | | |

Für die farbliche Gestaltung der Putzflächen und Holzflächen sind helle und gedeckte Farbtöne in Helligkeitsstufen zwischen 60 und 90 % nach folgender Liste zu verwenden:

| | | |
|---------------------------|------------------------|---------------------------|
| RAL 9010 (Reinweiß), | RAL 9002 (Grauweiß), | RAL 1013 (Perlweiß), |
| RAL 1015 (Hellelfenbein), | RAL 1020 (Olivgelb), | RAL 5007 (Brilliantblau), |
| RAL 6021 (Blassgrün), | RAL 7032 (Kieselgrau), | RAL 7035 (Lichtgrau). |

Dabei sind Hellbezugswerte¹ zwischen 30 und 60 % zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind ebenfalls Hellbezugswerte zwischen 30 und 60 % zulässig.

2.2 Fenster und Türen

Verspiegelte Fenster oder Glastüren sind unzulässig.

3. Einfriedungen

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.

Siehe auch textliche Festsetzungen Nr. 9.

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 einer Denkmalpflegebehörde 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.

¹ Definition: Hellbezugswerte (auch Remissionswerte genannt) geben als Rückstrahlungswerte den Grad der Reflexion des einfallenden Lichtes wieder und sind den Farbtabelle der Farbhersteller zu entnehmen.