Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 **Gemäß § 9 (2b) BauGB werden innerhalb des Plangebiets Vergnügungsstätten ausgeschlossen.**
- 1.2 Pro Wohngebäude sind 2 Wohneinheiten zulässig. Ausnahmsweise können weitere Wohneinheiten zugelassen werden, wenn das Verhältnis Grundstücksfläche pro Wohneinheit mindestens 400 qm pro Wohneinheit beträgt.
Bei der Umnutzung landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude oder gewerblich genutzter Gebäude, die vor dem 31.12.2015 errichtet wurden, gilt diese Beschränkung nicht, solange durch die Umnutzung der Charakter des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- 1.3 Die festgesetzte GRZ darf innerhalb der festgesetzten Baugebiete für gewerblich genutzte Stellplatzflächen sowie für landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebsfreiflächen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
- 1.4 Notwendige Zufahrten zur Erschließung von Grundstücken oder rückwärtigen Gebäuden sind in einer Länge von maximal 40 m und einer Breite von höchstens 3,50 m nicht auf die zulässige Grundflächenzahl anzurechnen. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

2. Zulässigkeiten im Bestand

- 2.1 Bei Grundstücken, die kleiner als die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße sind und die bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut waren, gilt als Mindestgrundstücksgröße der Bestand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.
- 2.2 Sofern die bereits vorhandene GRZ zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses höher als die festgesetzte war, gilt für das betroffene Grundstück die GRZ des Bestandes vor Satzungsbeschluss.
- 2.3 Sofern zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen ausgestattet waren und das Verhältnis Grundstücksfläche pro Wohneinheit unter 400 qm pro Wohneinheit betrug, gilt als maximale Anzahl der Wohneinheiten der Bestand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.

3. Grünordnung

Die privaten Grünflächen „Wiese / Weide / Garten“ können gärtnerisch gestaltet werden. Hausteiche sind allgemein zulässig. Weiterhin sind Nebengebäude, die der Gartennutzung oder Kleintierhaltung dienen (wie z.B. ein Pavillon, Gartengerätehaus, Hundezwinger) bis zu einer Größe von 10 qm zulässig. Eine parkartige Gestaltung mit fremdländischen Gehölzen ist nicht zulässig.

Auf den privaten Grünflächen „Wiese / Weide“ und „Wiese / Weide / Garten“ sind Nebengebäude zum Zwecke der Kleintier- oder Pferdehaltung (wie z.B. Stall- und Wirtschaftsgebäude oder Weideunterstände) bis zu einer Größe von 60 m² zulässig.

Örtliche Bauvorschrift

§ 1 Dächer von Hauptgebäuden

(1) Innerhalb des Plangebietes sind nur **Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer** mit gleichem Neigungswinkel der gegenüberliegenden Dachflächen zulässig. Der **Neigungswinkel** der Hauptdachflächen wird zwischen 30° und 50° festgesetzt. Krüppelwalme sind bis 60° zulässig.

Für **landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude** sowie für rein gewerbliche genutzte Gebäude ab 300 qm Grundfläche sind auch geringere Dachneigungen bis zu mindestens 15° zulässig.

Außerhalb der grau unterlegten Teilbereiche des Plangebietes sind zusätzlich auch **Zeltdächer** und **versetzte Pultdächer** sowie Dachneigungen bis zu mindestens 20° zulässig.

Für Vordächer, **Dächer von untergeordneten Bauteilen**, wie Erker, kleine Giebel (Zwerchhäuser) sind ausnahmsweise Über- oder Unterschreitungen der festgesetzten Dachneigung zulässig.

(2) „Negativgauben“ bzw. **Dacheinschnitte** sind nur zulässig, soweit sie vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind.

(3) **Dachgauben, Zwerchgiebel, Dacheinschnitte** und **Dachfenster** dürfen in ihrer Summe nicht länger als 2/3 der Trauflänge der zuzuordnenden Dachseite sein.

(4) Als **Dachdeckungsmaterial** für Hauptgebäude sind nur nicht glänzende Tonpfannen oder Betondachsteine zulässig. Zusätzlich sind Reet- und Gründächer zulässig. Für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude und ausschließlich gewerblich genutzte Gebäude sind auch andere als die oben genannten Materialien zulässig, wenn sie nicht glänzend sind und die nachfolgend unter 5. angeführten Farben einhalten.

(5) Als **Farbtöne des Dachdeckungsmaterials** sind nur rot bis rotbraun (Empfehlung RAL 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder ähnliche) sowie anthrazit (Empfehlung RAL Nr. 7015, 7016 oder ähnliche) zulässig. Dies gilt nicht für Solarelemente, Dachflächenfester und Wintergärten.

(6) **Solartechnische Anlagen** sind zulässig, soweit sie einen Abstand von mindestens 0,75 m zum First, zur Traufe und zu den Ortgängen einhalten, also nicht über die Dachränder hinausragen.

§ 2 Fassaden von Hauptgebäuden

(1) Als **Material** für die Ansichtsflächen der Außenwände sind nur zulässig:

- Sicht- oder Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun, (RAL 2001,3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder ähnliche),
- Holzfachwerk mit Ausfachungen in Mauerwerk in den o.a. Farbtönen,
- als Gestaltelement maximal 40% naturfarbene, bzw. in gedeckten Farbtönen gestrichenes Holzverkleidungen (Grau Töne: RAL Nr. 7038, 7040, 7042, 7046 oder ähnliche, Blau Töne RAL 5014, 5024 und ähnliche, Grün Töne RAL 6011, 6021 oder ähnliche, Rot bis Rotbraun Töne: RAL 3003, 3004, 3011, oder ähnliche) oder maximal 30% in gedeckten Farbtönen gehaltener Putz (Töne: RAL Nr. Lichtgrau 7035 oder ähnliche, Perlweiß 1013, Hellelfenbein 1015 oder ähnliche).

(2) **Landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude** und ausschließlich **gewerblich** genutzte Gebäude können auch mit reinen Holzverkleidungen hergestellt werden. Soweit die Gebäude einen Abstand von mindestens 15 m zum öffentlichen Straßenraum einhalten sind unter Beachtung der unter 1. genannten Farbgebung auch andere Materialien zulässig.

§ 3 Einfriedungen

Auf den privaten Grundstücken ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen als Einfriedung gegenüber dem öffentlichen Straßenraum und gegenüber den privaten Grünflächen Wiese / Weide unzulässig.

Einfriedungen dürfen zur Straßenseite eine Höhe von maximal 1,50 m über vorhandenem Gelände nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind lebende Hecken.

Ortsübliche Einfriedungen der privaten Grünflächen „Wiese / Weide / Garten“ sind zulässig.

§ 4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Bewegliche oder wechselnde Lichtquellen sind unzulässig.

§ 5 Abweichungen

(1) Für bestehende Gebäude, die nicht diesen Regeln entsprechen, sind An- und Umbauten im bisherigen Material sowie Abweichungen hinsichtlich der festgesetzten Dachneigungen zulässig.

(2) Weitere Abweichungen von den Vorschriften der §§ 1 bis 4 dieser Satzung sind gemäß § 66 (5) NBauO zulässig, wenn die städtebaulichen oder baugestalterischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

(3) Bestimmungen und Anforderungen aufgrund des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes gehen den Bestimmungen dieser Satzung vor. Gebäude in der Umgebung von Baudenkmalen (§ 4 NDSchG) dürfen gemäß § 8 NDSchG das Erscheinungsbild des betreffenden Denkmals nicht beeinträchtigen.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Hinweise

1. Neben den Bestimmungen dieses Bebauungsplanes richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB, d.h. wenn z.B. die Art der baulichen Nutzung nicht festgesetzt ist, gilt bzgl. der Art der baulichen Nutzung § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Dies gilt auch für die Bauweise, die überbaubare Grundstücksfläche sowie die Geschossigkeit bzw. Höhenentwicklung.
2. Für Baudenkmale und in der Umgebung von Baudenkmalen gelten die Anforderungen der §§ 6 und 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

3. Für den Fall, dass bei der Durchführung von Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zur Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, wird auf die unverzügliche Anzeigepflicht an eine Denkmalbehörde, die Gemeinde oder einen Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege hingewiesen. Der Bodenfund oder die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz – NDSchG).
4. Die Festsetzungen, Beschränkungen und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserwerk Westergellersen vom 11.12.1991 sind zu beachten.
Insbesondere:
Der Bau von Tankstellen mit einem unterirdischen Lagervolumen von über 40 m³ Treibstoff ist im Wasserschutzgebiet verboten.
Der Einbau von Grundwasser- und Erdreichwärmepumpen sowie von Wärmepumpen mit Erdsonden ist gemäß §2 (5) Ziffer 41 der Wasserschutzgebietsverordnung im Wasserschutzgebiet verboten.
5. Rechtsgrundlagen sind
 - das **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 23.09.2004,
 - die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 23.01.1990,
 - die **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990,
 - die **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) vom 03.04.2012,
jeweils in der aktuellen Fassung