

Textliche Festsetzungen

1. Nutzungsart

- 1.1 Im reinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach der Baunutzungsverordnung § 3 (3) unzulässig - BauNVO § 1 (6) Nr. 1.
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach der Baunutzungsverordnung § 4 (3) unzulässig - BauNVO § 1 (6) Nr. 1.
- 1.3 In den Wohngebieten sind gemäß § 3 (4) und § 4 (4) BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

2. Nutzungsmaß

Im Wege der Ausnahme ist unter der Voraussetzung des § 85 (1) NBauO in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Walde" eine eingeschossige Wohnhausbebauung mit zur Hangseite orientiertem Sockelgeschoßausbau zulässig, wenn die festgesetzte Geschößflächenzahl (GFZ) nicht überschritten wird und die gewachsene Geländeform dies ergibt.

3. Nebenanlagen und Einrichtungen

S. A. d. u. 29.10.1997

- 3.1 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auf den ~~nicht überbaubaren~~ Grundstücksflächen gemäß § 23 (5) BauNVO nicht zulässig. Dies gilt nicht für Müllboxen, Teppichklopfstangen, Gartenschwimmb Becken und Einfriedungen.
- 3.2 Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 (1) Satz 2 BauNVO werden gemäß § 14 (1) Satz 3 BauNVO ausgeschlossen.

4. Sichtflächen

- 4.1 Sichtflächen sind von jeder Sichtbehinderung über 0,80 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkanten, dauernd freizuhalten.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Gemäß §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (zuletzt geändert durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, Nds. GVBl. S. 217, in Verbindung mit § 10 des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (BGBl. I, S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) und § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 18.10.1977 (Nds. GVBl. 1977 S. 497)

§ 1 Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für das Gebiet des Bebauungsplanes "Am Walde" der Gemeinde Grasleben.

§ 2 Gebäudehöhe

Die Höhe der Erdgeschoß-Fußbodenoberkante der Wohngebäude darf nicht höher als 0,80 m über dem gewachsenen Gelände der bergseitigen Anschnittsfläche liegen.

§ 3 Form und Neigung der Dächer

- (1) Die Dächer der Wohnhäuser sind als Steildächer in reinen Wohngebieten (WR) mit Neigungen von 28° bis 38° und in den allgemeinen Wohngebieten (WA) mit Neigungen von 28° bis 48° auszuführen. Abwalmungen sind zulässig.
- (2) Dachaufbauten sind nur im WA-Gebiet auf max. 20 % der Gebäudelänge zugelassen. Sie sind als Schleppgauben auszubilden. Material und Farbe der Eindeckung müssen dem Hauptdach entsprechen.
- (3) Die Dächer freistehender Garagen sind als Flachdächer auszubilden. Die Dächer von Garagen, die unmittelbar an den Wohnhäusern erstellt werden, können als Flachdächer ausgebildet oder in die Dachform des Wohnhauses eingebunden werden.

§ 4 Material und Farbe der Bedachung

- (1) Für die Dächer der Wohngebäude sind dunkelbraune und dunkelgraue bis schwarze Dachdeckungen zugelassen. Pappen, Bleche und Kunststoffe sind als Dachdeckungen ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind auf Antrag Dachdeckungen für Energiegewinnung.
- (2) Garagenflachdächer sind mit Kies oder Kiespreßschichten abzudecken.

§ 5 Drempe

Sämtliche Gebäude sind ohne Drempe zu errichten.

§ 6 Baustoffe

An den Gebäudeaußenflächen sind Baustoffimitate, wie z.B. vorgehängte Kunststoffverkleidungen oder bituminierte Pappen nicht zulässig. Dies gilt auch für Garagen oder Nebenanlagen.

§ 7 Einfriedungen

An den Straßenbegrenzungslinien und an den seitlichen Grundstücksgrenzen bis 10 m Grundstückstiefe sind maximal 0,80 m hohe Einfriedungen als Zaun und/ oder Hecke zulässig. Reine Kunststoffeinfriedungen sind ausgeschlossen.

Sonstige Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken sind als Hecken und/ oder Zäune zu erstellen.

Die Einfriedungen sind auch möglich in Verbindung mit Sockelmauern. Die Höhe der Sockelmauer darf bei Zäunen maximal 0,30 m betragen; bei selbständigen Sockelmauern 0,60 m.

§ 8 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt nach § 91, Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser und Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der § 2 bis 7 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 6 Abs. 2 der Nieders. Gemeindeordnung mit einer Geldbuße bis zu 5 000,00 Deutsche Mark geahndet werden.

Fristsetzung in Begründung u. B-Plan!

HINWEIS

Rechtsgrundlagen:

Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 15.09.1977 (BGBl. S. 1763)

Nieders. Bauordnung (NBauO) v. 23.07.1973 (Nds. GVBl. v.27.07.73)

Nieders. Gemeindeordnung (NGO) v.18.10.77 (Nds. GVBl. v.26.10.77)