

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§ 56 NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

- 1 Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes

"Bärendenkmal"

- 2 Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für bauliche Anlagen und Einfriedungen. Gebäude werden unterschieden in Hauptgebäude, sonstige untergeordnete Nebengebäude und Garagen.

Sonstige untergeordnete Nebengebäude sind Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten.

§ 2 Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1 Dachformen

In dem gesamten Baugebiet sind die Dächer der Hauptgebäude nur als Krüppelwalm-, Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30-45 Grad zulässig. Bei Walmdächern kann der Walm bis 60 Grad betragen.

Für Garagen und andere Nebengebäude sind nur zulässig:

Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer im Winkel des Daches der Hauptgebäude.

Flachdächer mit umlaufender Blende und einer Dachneigung von max. 3 %.

2 Dachdeckung

Für die Deckung der Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer sind nur nichtglänzende Dachdeckungen aus gebranntem Ton oder Beton in den Farbreihen:

rot: RAL 3000 über 3002 bis 3005, 3009, 3010 bis 3013

zulässig

3 Oberfläche der Außenwände

- a Die Oberflächen der Gebäude sind in Ziegelmauerwerk oder Putz oder auch als Holzfachwerk mit Ziegelmauerwerk bzw. Putz auszuführen.

- b Für die Giebel dreiecke sind auch Verkleidungen zulässig. Als Material sind zulässig:

Holz mit Anstrich, Schiefer oder schieferimitierende Plattenverkleidungen.

- c Dachziegel in den Farben der Dachdeckungen.

4 Aneinander gebaute Garagen

Aneinander gebaute Garagen - dieses trifft insbesondere bei Errichtung von Garagen an der gemeinsamen Nachbargrenze zu - müssen einheitlichen Dachformen und Dachneigungen haben.

§ 3 Anforderungen an die Gestaltung, Art und Höhe der Einfriedungen

- a An der Straßenbegrenzungslinie der Grundstücke sind Zaunsockel bzw. Mauern bis zu einer Höhe von 0,15m über Gehweghinterkante zulässig.

- b Einfriedungen an der Straßenbegrenzungslinie sind nur als Holzlattenzaune ggf. mit Hinterpflanzung einer Hecke bis zu 80 cm über Gehweghinterkante zulässig.

- c Für Zugänge und Garageneinfahrten sind nur Türen und Tore aus Holz oder Metall mit einer Höhe bis zu 80 cm über Gehweghinterkante zulässig.

- d An der Nachbargrenze des Vorgartenbereiches bis zu einem Abstand von 5m von der Straßengrenze sind nur Holzlattenzaune oder kunststoffummantelter Maschendraht ggf. mit Heckenhinterpflanzung oder nur Hecken bis zu einer Höhe von ca. 80 cm zulässig.

- e Auf den einzelnen Grundstücken ist bis zu einer Entfernung von 3,0 m zur Nachbargrenze die heckenartige Anpflanzung und Unterhaltung von Nadelholzern unzulässig.

Die nachbarrechtlichen Vorschriften bleiben unberührt.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 u. 5 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den vorstehend aufgeführten Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können entsprechend den Bestimmungen der NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Textliche Festsetzungen

- 1 Die von der Bebauung an den Wegeeinfriedungen festgesetzten, freizuhaltenen Flächen (Sichtdreiecke) sind von Bewuchs- und Bebauung sowie jeglicher Sichtbehinderung höher als 0,80m über Straßenkante freizuhalten.

- 2 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt:
- " - für Grundstücke von Doppelhaushälften 600qm
Die Mindestbreite der Baugrundstücke beträgt:
- " - für Grundstücke von Doppelhaushälften 20 m
13 m

- 3 Zur Vermeidung zu hoher Gebäude, die das Straßenbild stören würden, sind die Gebäudehöhen, bezogen auf die vorhandene bzw. geplante Fahrbahnoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes, wie folgt begrenzt:

Oberkante Fußboden Erdgeschoß: max. 1,30 m über Fahrbahnoberkante
Gebäudehöhe (Firsthöhe) max. 9,50 m über Fahrbahnoberkante

- 4 Auf der zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgelegten Flächen ist gemäß § 9 (1) 25a und b BauGB eine Schutzpflanzung mit 40 - 50 heimischen Laubgehölzen auf 100qm vom Grundstückseigentümer anzulegen und zu erhalten. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

- 5 Auf jedem Baugrundstück ist mindestens 1 heimischer Laubbaum der Größe 12 - 14 (Stammumfang in cm in 1m Höhe) über Erdboden oder 1 hochstämmiger, standortgerechter Obstbaum zu pflanzen. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

- 6 Entlang der Ostgrenze der B 244, beginnend am festgesetzten Leitungsrecht des Wasserverbandes Vorsfelde und Umgebung ist die Errichtung eines 3 m hohen (Höhe über der Straßenkante des jeweiligen Straßenabschnittes) Lärmschutzwalles mit einer Böschungsnäigung von 1 : 1,5 zu errichten. Der Lärmschutzwall ist mit 40 - 50 heimischen Laubgehölzen auf 100 qm zu bepflanzen und zu unterhalten. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

- 7 Die ausgewiesene Parkanlage PA1 ist mit Mischrasen sowie einzeln stehenden Laubbäumen mit einem Mindestabstand der Baume von 10 m anzulegen und zu unterhalten.

- 8 Die vorhandene Parkanlage PA2 ist als private Grünfläche - in ihrer derzeitigen Nutzung mit überwiegendem Anteil von Laubbäumen und -sträuchern und geringem Anteil von Graswuchs zu erhalten.

- 9 Für den Bereich A muß die Grundrißgestaltung der Wohngebäude so erfolgen, daß die Belüftung der Schlafräume nicht von der der B 244 zugewandten Seite erfolgt.

noch textliche Festsetzungen

10. " Innerhalb der Grünfläche - Parkanlage - "PA1" ist , zur Aufnahme des anfallenden Regenwassers ein Regenrückhaltebecken ggf. aus Kostengründen auch mehrere kleinere Regenrückhaltebecken zu bauen. Die genaue Lage und Größe wird bei der Planung der Regenwasserkanalisation festgelegt."