

Textliche Festsetzungen

1. Nutzungsart

- 1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 (3) BauNVO möglichen Ausnahmen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 In den Wohngebieten sind gemäß § 4 (4) BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

2. Nebenanlagen und Einrichtungen

- 2.1 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, Gartenschwimmbecken und Einfriedungen.

3. Pflanzgebot

Auf der in der öffentlichen Grünfläche festgesetzten Pflanzfläche ist eine Schutzpflanzung zwischen dem östlich gelegenen Dorfgebiet und der südwestlich liegenden Baufläche anzulegen und dauernd zu unterhalten - § 9 (1) 25a BBauG -.

4. Sichtflächen

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

5. Leitungsrechte

- 5.1 Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 9 (1) Nr. 21 BBauG mit einem Leitungsrecht für die Verlegung von Entwässerungsleitungen zu Gunsten des Entsorgungsträgers zu belasten.

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 "In den Weiden" der Gemeinde Grasleben.

§ 2 Gebäudehöhe

Die Höhe der Erdgeschoß-Fußbodenoberkante der Wohngebäude, gemessen von der Höhe der Gehweg- oder Schrammbordhinterkante, darf höchstens 0,80 m betragen.

§ 3 Form und Neigung der Dächer

- (1) Die Dächer der Wohnhäuser sind als Steildächer mit Neigungen von 28° bis 48° auszubilden. Abwalmungen sind zulässig.
- (2) Dachaufbauten sind nur als Schleppgauben auf max. 20 % der Gebäudelänge zulässig. 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.

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)