

Örtliche Bauvorschrift über 2. Änderung B-Plan 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 Drempel

Sämtliche Gebäude sind ohne Drempel 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.

Friedung in Begründung v. B-Plan!

63. Bekanntmachung der Bauleitplanung der Gemeinde Grasleben;
hier: 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Bahndamm"
2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Walde"
1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Walde II"
1. Änderung des Bebauungsplanes "Heidwinkelstraße"
2. Änderung des Bebauungsplanes "In den Weiden"

Der Rat der Gemeinde Grasleben hat die

2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bahndamm“
2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Walde“
1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Walde II“
1. Änderung des Bebauungsplanes „Heidwinkelstraße“
2. Änderung des Bebauungsplanes „In den Weiden“

am 26.02.2007 als Satzung beschlossen.

Die Bebauungspläne 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bahndamm“, 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Walde“, 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Walde II“, 1. Änderung des Bebauungsplanes „Heidwinkelstraße“, 2. Änderung des Bebauungsplanes „In den Weiden“ werden mit dieser Bekanntmachung wirksam. Die Bebauungspläne werden gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. S. 3316) ortsüblich bekannt gemacht. Eine Anzeige der Bebauungspläne bei der höheren Verwaltungsbehörde ist nicht mehr erforderlich.

Ziel der Bebauungsplanänderungen ist die Aufhebung der bestehenden **örtlichen Bauvorschriften** nach § 56 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Diese Vorschriften sind künftig **ersatzlos gestrichen**. Jedermann kann dieses Planwerk während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Samtgemeinde Grasleben, Bahnhofstr. 4, 38368 Grasleben, einsehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die etwaige Verletzung von Verfahrens-, Form- und Verhältnisvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 215 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) unbeachtlich sind, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Grasleben geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Die räumlichen Geltungsbereiche sind aus dem unten stehenden Übersichtsplan (Maßstab 1:7500) ersichtlich. Dieser ist Bestandteil der Bekanntmachung.

Grasleben, 05.03.2007

gez. Bäsecke

(L.S.)