

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund des § 84 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 9 (4) BauGB)

1. Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese Örtliche Bauvorschrift gilt für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete des Bebauungsplanes „Östlich Seniorenzentrum“.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich

Diese Örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung der Einfriedungen, der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke und das Material, die Neigung und die Begrünung von Dachflächen.

2. Gestaltung der Einfriedungen (§ 84 (3) Nr.3 NBauO)

Die Höhe der Einfriedungen der Grundstücke darf an den Seiten der Grundstücke, die an öffentliche Flächen grenzen, 1,20 m nicht überschreiten.

Untere Bezugsebene ist die Endausbauhöhe der angrenzenden öffentlichen Flächen. Die Einfriedungen der Grundstücksseiten, die an öffentliche Grünflächen angrenzen, sind lückenlos, ohne Tür und Tor herzustellen.

3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen der Grundstücke (§ 84 (3) Nr. 6 NBauO)

Die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 Abs.2 NBauO als Grün-/Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind nicht zulässig.

4. Gestaltung der Dachflächen (§ 84 (3) Nr. 1 + 7 NBauO i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 + 25)

4.1 Ausschluss von Metalldächern

In den allgemeine Wohngebieten sind Dächer, deren äußere Dachhaut aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Blei, Zink und Titanzink besteht, nicht zulässig.

4.2 Dachneigung

In den allgemeine Wohngebieten mit der Festsetzung „WAG“ sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Pultdächer mit einer Dachneigung bis maximal 20° zulässig.

4.3 Dachbegrünung

In den allgemeinen Wohngebieten mit der Festsetzung „WAG“ sind die Dächer bei einer zusammenhängenden Fläche ab 10 m² zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus. Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und aufbauten bis zu einem Anteil von max. 30 % der Gesamtdachfläche sind zulässig und von der Begrünungspflicht ausgeschlossen.

5. Ordnungswidrigkeiten (§ 80 NBauO)

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr/in, Entwurfsverfasser/in oder Unternehmer/ in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführen lässt, die nicht dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50000 Euro geahndet werden.