

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

§ 1 Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für das Plangebiet Teilbereich „A“ des Bebauungsplanes „In den oberen Balken - Erweiterung“. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Regelungen der ÖBV setzen einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer, Einfriedungen sowie der Grundstücksbefestigungen.

§ 2 Dächer

1. Für die Dächer der Hauptgebäude sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 48° zulässig.
2. Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen ist auch das Flachdach zulässig. Werden diese baulichen Anlagen an das Hauptgebäude angebaut, ist das Dach in der gleichen Art wie für das Hauptgebäude auszuführen.
3. Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Nr. 1 und Nr. 2 sind Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinnung alternativer Energie dienen (Sonnenkollektoren/ Photovoltaikanlagen, Passivhäuser).

§ 3 Einfriedungen

Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über dem Bezugspunkt als Zäune und/oder als lebende Hecke zulässig.

Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes - Fahrbahnachse - für das jeweilige Grundstück.

Hinweis:

Die Grenzabstände von Hecken nach dem Nds. Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.

§ 4 Grundstücksbefestigungen

Das Material für die Befestigung auf den Grundstücken (z.B. Zufahrten, Terrassen und Zuwegungen) ist so zu wählen, daß ein Versickern des anfallenden Niederschlagswassers ermöglicht wird. Davon ausgenommen sind die notwendigen Stellplätze auf der Grundlage der NBauO.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 1 und 3 NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 4 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis € 500.000,00 geahndet werden.

Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO zulässigen
- Schank- und Spelawirtschaften (Nr. 2),
- Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 3)
ausgeschlossen.
Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. Satz 1 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % durch die hier genannten baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Ausgenommen davon sind die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO genannten Zufahrten.
3. Höhe der baulichen Anlagen § 9 Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO:
a) Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (OKFF EG) der Gebäude darf nicht höher als 0,75 m über dem Bezugspunkt liegen.
b) Die zulässige Traufhöhe (TH) der Gebäude ist auf maximal 4,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. (Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der Außenseite des aufgehenden Mauerwerks und Oberkante Dachhaut)
c) Die zulässige Firsthöhe (FH) ist auf maximal 9,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes.
4. Je Wohngebäude sind bei Einzelhäusern maximal 2 Wohnungen, bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
5. a) Innerhalb der Flächen im Teilbereich „A“ mit der Bezeichnung „A 1a“ und der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern nach „Pflanzschema 1“ (siehe Anlage zur Begründung) vorzunehmen.
b) Auf allen privaten Baugrundstücken ist auch außerhalb der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB je angefangene 200 m² versiegelte Fläche (überbaute Fläche für die Hauptgebäude und Nebeneinrichtungen sowie Grundstücksbefestigungen) 1 Laubbaum entsprechend dem „Pflanzschema 1“ (siehe Anlage zur Begründung) anzupflanzen. Wahlweise können je Laubbaum 3 Obstbäume angepflanzt werden.
c) Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen
6. Innerhalb der Fläche im Teilbereich „B“ mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist die bisherige intensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung zu extensivieren. Diese Fläche darf nur zweimal im Jahr gemäht werden. Die erste Mahd kann ab dem 01.07. eines Jahres erfolgen. Das Mähgut ist von der Fläche abzufahren. Auf eine Düngung ist zu verzichten.
Auf dieser Fläche wird eine ca. 30-40 cm tiefe, ca. 15 x 30 m große Blenke angelegt. Der genaue Standort der Blenke auf der Fläche ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
7. Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemeinde aufgrund ihrer planerischen Entscheidung innerhalb des Teilbereiches „A“ vorbereitet, wird durch die Maßnahmen ausgeglichen, die innerhalb der Teilbereiche „A“ und „B“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt sind.
Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Flurstücken 66/63 und 66/79 Flur 2 der Gemarkung Brechtorf im Teilbereich „A“ entsprechend zugeordnet.
8. Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen Stellplätze und Garagen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig.
9. Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind Grundstückseinfriedungen.
10. Die Mindestbauplätze
a) bei Einzelhäusern
b) bei Doppelhäusern
11. In dem Planbereich von Gebäuden ist die Anpflanzung - vorgelagert - auf den Grundstücken zulässig.