

1. Änderung des Bebauungsplans "An den großen Hofwiesen" mit örtlicher Baugestaltungsvorschrift



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 1995 Katasteramt Lüchow

Bestand vor der Änderung

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

- Urschrift -
November 2014

Präambel
Satzungstext
Verfahrensvermerke
Begründung

Stadt Dannenberg (Elbe)

1. Änderung des Bebauungsplans "An den großen Hofwiesen"

mit örtlicher Baugestaltungsvorschrift

Präambel

Aufgrund der §§ 1 (3), 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Dannenberg (Elbe) diese Bebauungsplan-Änderung mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus dem nachstehenden Satzungstext, in seiner Sitzung am als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „An den großen Hofwiesen“ mit örtlicher Baugestaltungsvorschrift.

§ 2

Ausnahmeregelung zur Überschreitung der Baugrenzen

Die Textlichen Festsetzungen werden um folgende Festsetzung erweitert:

12. Ausnahmsweise kann eine festgesetzte Baugrenze um bis zu 5 m überschritten werden, sofern öffentliche und nachbarliche Belange nicht unzumutbar beeinträchtigt werden und die städtebauliche Konzeption erhalten bleibt.

§ 3

Ausnahmeregelung zu Einfriedungen

In der Örtliche Bauvorschrift wird § 4 „Einfriedungen“ um folgenden Satz ergänzt:

Ausnahmsweise kann als vordere Einfriedung auch ein Metallzaun mit schmiedeeisernen Elementen zugelassen werden, wenn dieser in Verbindung mit einer Hecke errichtet wird und Belange des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen.

Hinweis

Alle weiteren im Geltungsbereich dieser Satzung bestehenden Festsetzungen, die nicht von dieser Änderung berührt sind, bleiben unverändert rechtskräftig.

Dannenberg (Elbe), den

(Siegel)

.....
- Der Bürgermeister -

.....
- Der Stadtdirektor -

VERFAHRENSVERMERKE

PLANVERFASSER

Die Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von p l a n . B
Dipl.-Ing. Stadtplaner Henrik Böhme, Göttien 24, 29482 Küsten.

Göttien, den 01.11.2014

.....
- Stadtplaner -

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Dannenberg (Elbe) hat in seiner Sitzung am 29.07.2014 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.09.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Dannenberg (Elbe), den

.....
- Der Stadtdirektor -

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.09.2014 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung haben vom 27.09.2014 bis einschließlich 29.10.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 13 BauGB öffentlich ausgelegt.

Dannenberg (Elbe), den

.....
- Der Stadtdirektor -

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Dannenberg (Elbe) hat die Bebauungsplanänderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Dannenberg (Elbe), den

.....
- Der Stadtdirektor -

INKRAFTTRETEN

Die Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Satzung ist damit am rechtswirksam geworden.

Dannenberg (Elbe), den

.....
- Der Stadtdirektor -

BEACHTLICHE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Satzung ist eine nach § 214 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine nach § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder ein nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Dannenberg (Elbe), den

.....
- Der Stadtdirektor -

Begründung

Inhaltsverzeichnis

	Seite:
1. Veranlassung / Planungsziel	4
2. Planungsgrundlagen / Rahmenbedingungen	6
2.1. Verfahren	6
2.2. Übergeordnete Planungen	6
2.3. Bestehende Nutzungen und Schutzansprüche	7
3. Gegenstand der Änderung	8
3.1. Geltungsbereich	8
3.2. Ausnahmeregelung zur Überschreitung der Baugrenzen	8
3.3. Ausnahmeregelung zu Einfriedungen	8
3.4. Gültigkeit von nicht veränderten Festsetzungen	9
4. Auswirkungen der Planung	9

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Wohnhaus Soven Nr. 13 überschreitet die Baugrenze in NO	4
Abbildung 2: Wohnhaus Soven Nr. 13 – neuer Metallzaun mit schmiedeeisernen Elementen und Heckenpflanzung ist baugestalterisch nicht zulässig	5
Abbildung 3: Orthobild 2012– Bestandsstruktur	7

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Textliche Festsetzungen i. d. F. der 1. Änderung	10
Anlage 2: Örtliche Baugestaltungsvorschrift i. d. F. der 1. Änderung	11

1. Veranlassung / Planungsziel

Planungsanlass

Die Stadt Dannenberg (Elbe) hat 1998 innerhalb des Ortsteils Soven den Bebauungsplan „An den großen Hofwiesen“ mit örtlicher Baugestaltungsvorschrift aufgestellt. Durch den Bebauungsplan sollte die Sovener Ortslage städtebaulich abgerundet werden. Zu diesem Zweck wurden drei zusätzliche Bauplätze östlich der nach Dannenberg führenden Gemeindestraße als MD-Gebiet ausgewiesen. Auf den Grundstücken „An den großen Hofwiesen“ wurde parallel zur Straße ein 20m tiefes Baufeld festgesetzt. Aufgrund einer Straßenkurve ist das Baufeld insbesondere auf dem mittleren Grundstück sehr stark verzogen. Dadurch ist die Unterbringung einer städtebaulich adäquaten Hauptnutzung an dieser Stelle erschwert. Vor diesem Hintergrund ist es nachzuvollziehen, dass ein bereits errichtetes Wohnhaus auf dem Flurstück 32/7 an einer Hausecke über das geltende Baufeld hinaus ragt (siehe Abb. 1).

Um die beiden Haupt- und Nebengebäude im Nachhinein baurechtlich legitimieren zu können, hat die Bauherrin bei der Stadt Dannenberg (Elbe) eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes beantragt und eine Übernahme der Planungskosten zugesichert. Es soll eine Ausnahmeregelung zur Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 5 m in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Desweiteren wurde beantragt, die örtliche Baugestaltungsvorschrift dahingehend zu ändern, dass ausnahmsweise auch ein Metallzaun mit schmiedeeisernen Elementen als straßenseitige Einfriedung zugelassen wird. Ohne eine B-Planänderung müsste das Wohnhaus in Teilen und die Einfriedung in Gänze rückgebaut werden.

Abbildung 1: Wohnhaus Soven Nr. 13 überschreitet die Baugrenze in NO

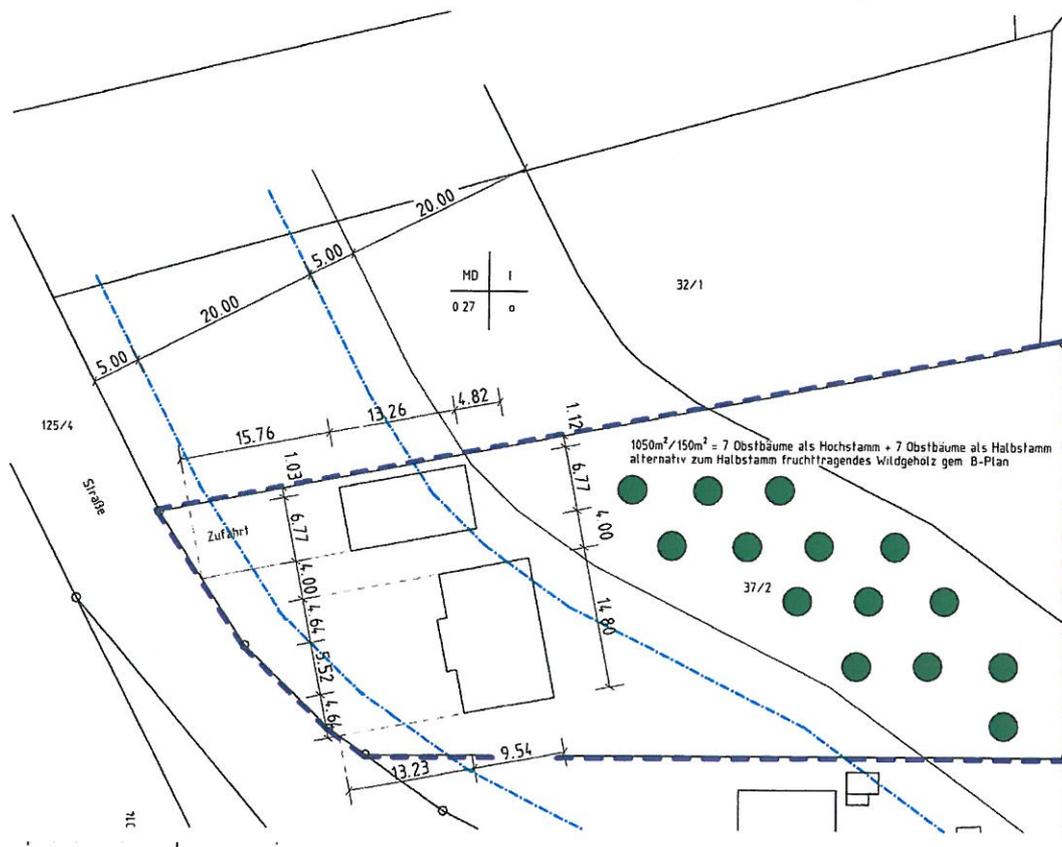


Abbildung 2: Wohnhaus Soven Nr. 13 – neuer Metallzaun mit schmiedeeisernen Elementen und Heckenpflanzung ist baugestalterisch nicht zulässig



**Ziel und Zweck
der Planung**

Die Stadt Dannenberg (Elbe) hat beschlossen, das erforderliche Planverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes einzuleiten. Aus Sicht der Stadt sprechen folgende Gründe für diese Planung:

- Das neue Wohnhaus Soven Nr. 13 sowie die Einfriedung fügen sich harmonisch in das Sovener Ortsbild ein. Ein Rückbau würde für die Eigentümer eine unzumutbare Härte darstellen.
- Der Planung lässt keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen auf das dörfliche Umfeld erwarten, sondern trägt zur Beilegung bauordnungsrechtlicher Konflikte bei.
- Der Zulässigkeitsmaßstab des Bebauungsplanes wird durch diese Änderung nicht wesentlich verändert, weil nur zwei relativ begrenzte Ausnahmeregelungen festgesetzt werden.
- Der Stadt entstehen keine Planungskosten oder sonstigen Folgekosten.

Ziel der Planung ist es, eine vorhandene Bebauung in Soven in die Rechtmäßigkeit zu versetzen. Im Bebauungsplangebiet soll eine flexiblere Grundstücksausnutzung sowie eine geringfügig erweiterte Gestaltung zugelassen werden, um die Bebauungsoptionen im Plangebiet zu erhöhen und die bauliche Verwertung des noch ungenutzten Baulandes zu beschleunigen.

2. Planungsgrundlagen / Rahmenbedingungen

2.1. Verfahren

einfache textliche Änderung	Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine einfache textliche Änderung, d.h. die Satzung ist nicht eigenständig wirksam, sondern entfaltet seine Rechtswirkung nur in Verbindung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „An den großen Hofwiesen“ mit örtlicher Baugestaltungsvorschrift.
§13 BauGB vereinfachtes Verfahren	Die in § 13 BauGB genannten Zulassungsvoraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahren sind erfüllt: <ol style="list-style-type: none"> 1. Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes werden die „Grundzüge der Planung“ nicht berührt. 2. Es wird nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. 3. Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Planung Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder EU-Vogelschutz-Gebiete beeinträchtigt werden könnten.
Vereinfachtes Verfahren	Die Stadt Dannenberg (Elbe) wendet das vereinfachte Verfahren wie folgt an: <ol style="list-style-type: none"> 1. Auf die frühzeitige Unterrichtung der Behörden wird verzichtet. 2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wird nicht durchgeführt. 3. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen. 4. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) bleiben unberücksichtigt. 5. Die Zusammenfassende Erklärung wird nicht erstellt. <p>Insgesamt kann das Planverfahren dadurch mit minimierten Zeit- und Kostenaufwand durchgeführt werden.</p>

2.2. Übergeordnete Planungen

Landesplanung	Die einfache Änderung hat keine Auswirkungen auf Belange der Landesplanung.
Regionalplanung	Belange der Raumordnung werden durch diese Änderung nicht berührt. Die nordöstliche Spitze des Plangebiets, die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Biotop (Erlenhain) festgesetzt ist, befindet sich seit dem Inkrafttreten des RROP 2004 in einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft.
Flächennutzungsplan	Der zu Grunde liegende Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Elbtal-ae entwickelt. Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanung im Samtgemeindegebiet.

Abbildung 3: Orthobild 2012– Bestandsstruktur

Bestehende Nutzungen	<p>2.3. Bestehende Nutzungen und Schutzansprüche</p> <p>Die im Plangebiet bestehende Nutzungsstruktur ist aus dem Abb. 1 ersichtlich: Östlich der Sovener Dorfstraße sind im Kurvenbereich zwei Einfamilienhäuser (Nr. 12 und Nr. 13) neu errichtet worden. Auf der Nordseite ist noch ein Bauplatz vorhanden, der zur Zeit als Nutzgarten und Weideland genutzt wird. Westlich der Dorfstraße liegt eine von Eichen gefasste landwirtschaftliche Hofstelle.</p>
Ortsrecht	<p>Das Ortsrecht ergibt sich aus den Planfestsetzungen des Bebauungsplanes „An den großen Hofwiesen mit örtlicher Bauvorschrift“ (siehe Planzeichnung auf dem Titelbild und Anlage 1).</p>
Verkehr/ Erschließung	<p>Das Plangebiet ist über die durch Soven führende Ortsverbindungsstraße zwischen Liepehöfen im Norden und der K30 im Süden erschlossen.</p>
Ver- und Entsorgung	<p>Das Plangebiet ist an die Netze und Anlagen der örtlichen und überörtlichen Ver- und Entsorgungsträger angebunden.</p>
Naturschutzrecht / Wasserrecht	<p>Im Plangebiet sind keine naturschutzrechtlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebiete oder Schutzobjekte vorhanden. Östlich von Soven ist entlang der Alten Jeetzel ein FFH-Gebiet (EU-Kennzahl 2832-331 „Gewässersystem der Jeetzel mit Quellwäldern“) festgesetzt. Die vereinfachte Änderung hat keine Auswirkungen auf dieses europäische Schutzgebiet.</p>

Denkmalrecht	Das Hauptgebäude der landwirtschaftlichen Hofstelle westlich der Gemeindestraße ist als Baudenkmal eingetragen.
Genehmigungsvorbehalt in der Umgebung eines Baudenkmals	Gemäß § 10 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will.

3. Gegenstand der Änderung

3.1. Geltungsbereich

GRZ 0,27	Aus verfahrenstechnischen Gründen ist es bei dieser unselbständigen textlichen Änderung sinnvoll, den räumlichen Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplanes unverändert beizubehalten.
----------	--

3.2. Ausnahmeregelung zur Überschreitung der Baugrenzen

Baugrenzen	Die Textlichen Festsetzungen werden um folgende Festsetzung erweitert:
------------	--

12. Ausnahmsweise kann eine festgesetzte Baugrenze um bis zu 5 m überschritten werden, sofern öffentliche und nachbarliche Belange nicht unzumutbar beeinträchtigt werden und die städtebauliche Konzeption erhalten bleibt.

Durch die Textliche Festsetzung Nr. 12 wird eine Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan zugelassen. Art und der Umfang der Ausnahmeregelung sind in der textlichen Festsetzung definiert. Es ist im Einzelfall vorhabensbezogen zu entscheiden, ob die ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenze um bis zu 5 m mit nachbarlichen und öffentlichen Belangen vereinbar ist und ob die städtebauliche Konzeption dadurch maßgeblich beeinträchtigt wird. Auf dem Flurstück 37/2 ist die Ausnahmeregelung auf das Hauptgebäude und das Nebengebäude anwendbar, deren rückseitige Ecküberschreitung vom Umfang her als konfliktfrei einzustufen ist.

Die städtebauliche Konzeption könnte beeinträchtigt werden, wenn die vordere Baugrenze zur Straße hin massiv überschritten würde. Ebenso könnten dann öffentliche Belange der Verkehrssicherheit berührt sein. Nachbarliche Belange könnten vor allem verletzt sein, wenn das Abstandsrecht an den seitlichen Grundstücksgrenzen nicht beachtet wird.

3.3. Ausnahmeregelung zu Einfriedungen

In der Örtliche Bauvorschrift wird § 4 „Einfriedungen“ um folgenden Satz ergänzt:

Ausnahmsweise kann als vordere Einfriedung auch ein Metallzaun mit schmiedeeisernen Elementen zugelassen werden, wenn dieser in Verbindung mit einer Hecke errichtet wird und Belange des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen.

Bei dieser Ergänzung der Örtlichen Bauvorschrift handelt es sich ebenfalls um eine Ausnahme gemäß § 31 BauGB. Da im Sovener Altdorf schmiedeeiserne Tore vorzufinden sind, kann eine Einfriedung mit schmiedeeisernen Torelementen unter bestimmten Voraussetzungen ebenfalls als ortsbildsverträglich eingestuft werden. Die schmiedeeisernen Tore müssen in Gestalt, Form und Farbwahl zurückhaltend bleiben und sich behutsam in das Straßenbild einfügen. Auf dem Flurstück 37/2 ist das durchaus gelungen (siehe Abb. 2). Zwischen den Toren kann ausnahmsweise ein Metallzaun in Verbindung mit einer Hecke genehmigt werden, wenn die Hecke das Straßenbild maßgeblich mitprägt und der Metallzaun sich in durch dunkle Farbgebung und Größe einfügt, und einer hinreichende Wertigkeit und Transparenz aufweist.

Da die neu zugelassenen Einfriedungen im Umfeld einer denkmalgeschützten Hofstelle liegen, können Metallzäune nur zugelassen werden, wenn Belange des Denkmalschutzes gemäß § 10 NDSchG nicht entgegenstehen. Dies könnte der Fall sein, wenn z.B. sehr hohe Metallgitter, ein zu engmaschiger Metallzaun, Stacheldraht, oder grellfarbige Zaunelemente verwandt werden. Durch die denkmalrechtliche Beratung und Beurteilung soll sichergestellt werden, dass wirklich nur ein gestalterisch hochwertiger Metallzaun (in Verbindung mit einer Hecke) im Plangebiet errichtet werden darf.

3.4. Gültigkeit von nicht veränderten Festsetzungen

Die im Bebauungsplan An den großen Hofwiesen mit örtlicher Baugestaltungsvorschrift getroffenen Festsetzungen, die nicht von dieser Änderung berührt sind, behalten weiterhin ihre Rechtskraft (siehe Anlage 1). Für alle Festsetzungen ist die BauNVO 1990 maßgebend.

4. Auswirkungen der Planung

Da bei dieser Änderung nur Ausnahmeregelungen getroffen werden, lässt die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf öffentliche und private Belange erwarten. Belange des Nachbarschutzes und des Denkmalschutzes sind in den Ausnahmeregelungen bereits berücksichtigt.

Belange von Natur und Landschaft	Die Änderungsplanung lässt keine relevanten Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft erkennen.
Kosten	Die Kosten für das Planverfahren trägt der Eigentümer des Flurstückes 37/2. Für die Stadt Dannenberg (Elbe) fallen keine weiteren Kosten an.

Der Rat der Stadt Dannenberg (Elbe) hat die Begründung und im Rahmen des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am _____ beschlossen.

Dannenberg(Elbe), den _____

.....
- Der Stadtdirektor -

Anlage 1: Textliche Festsetzungen i. d. F. der 1. Änderung

1. Das auf Dachflächen und sonstige befestigte Oberflächen anfallende Regenwasser ist in Sickeranlagen von mind. 1 cbm Rauminhalt, mit durchlässigen Wandungen (z. B. offene Stoßfugen) und ausreichendem Bodenfilter über dem Grundwasser zu leiten. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Ausnahmsweise (§ 31 (1) BauGB) kann auf eine Sickeranlage verzichtet werden, wenn die Untergrundverhältnisse, die Größe sowie der Zugschnitt des Baugrundstücks oder die Anordnung der Bauten eine Versickerung unmöglich machen (z. B. hoher Grundwasserstand, undurchlässiger Boden, Durchfeuchtungsgefahr von Bauten) oder der Zweck auf andere Weise erreicht wird.

2. Für das Baugebiet östlich der Gemeindeverbindungsstraße darf die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) max.60 cm über Fahrbahnoberkante dieser Straße sein, gemessen senkrecht zur Mittelachse.

3. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen u. Stellplätzen mit ihren Zufahrten im Dorfgebiet westlich der Gemeindeverbindungsstraße bis zu 50 % und im Dorfgebiet östlich dieser Straße bis zu 10 % überschritten werden.

4. Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen. Als wasserdurchlässig gelten hier: Natursteinpflaster, Pflaster mit mindestens 15 % Fugenanteil, Rasengittersteine sowie wassergebundene Decken.

5. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen mit einer artspezifischen Höhe über 5 m ist unzulässig.

6. Die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang durch einen Hochstamm gleicher Art (Stammumfang mind. 12 - 14 cm) zu ersetzen.

7. Auf der öffentlichen Grünfläche (Biotop Erlenhein) sind mindestens 30 Roterlen (mindestens als Heister 2 mal verpflanzt, ohne Ballen, 200 - 250 cm) in Gruppen von 3 - 5 Stück in Abständen von ca. 3 m zwischen den Pflanzen zu setzen (Die auf der Fläche vorhandenen Obstgehölze sind dabei zu erhalten). Bei Abgang ist der Baum durch einen gleichartigen der angegebenen Mindestgröße zu ersetzen. Die Fläche zwischen den Bäumen ist als Wiese zu entwickeln.

8. Auf der privaten Grünfläche ist je angefangene 150 qm dieser Fläche 1 Obstbaum als Hochstamm (Stammumfang mindestens 7 cm) und ein Halbstamm (Stammumfang mindestens 6 cm) zu pflanzen. Alternativ zum Halbstamm kann 1 fruchttragendes Wildgehölz wie Eberesche, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Holzapfel, Wildbirne, Weißdorn (als Hochstamm, Stammumfang mind. 8 - 10 cm) gepflanzt werden.

Bei Abgang ist der Baum durch einen gleichartigen der angegebenen Mindestgröße zu ersetzen. Die Fläche zwischen den Bäumen ist als Wiese zu entwickeln.

9. Im Dorfgebiet östlich der Gemeindeverbindungsstraße sind fenster- sowie türlose Wandbreiten (in der Draufsicht) von mehr als 5 m einer Gebäudeseite mit Kletterpflanzen zu beranken. Nur zulässig sind Waldrebe, Wilder Wein, Efeu, Geißblatt, als Topfballen, je 1,5 m Wandlänge mindestens 1 Pflanze.

10. An der Nordgrenze des Dorfgebietes östlich der Gemeindeverbindungsstraße ist eine zweireihige Hecke anzupflanzen und zu erhalten, bestehend aus den Arten Weißdorn, Haselnuß, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Öhrchenweide, Hundsrose, Gewöhnlicher Schneeball, Holunder (Pflanzgröße mind. verpflanzter Strauch ohne Ballen, 4 Triebe, 100-150 cm, Pflanzabstand 1 m).

11. Entlang der Ostgrenze des Plangebietes ist eine mindestens dreireihige Hecke anzupflanzen und zu erhalten, bestehend aus den Arten Weißdorn, Haselnuß, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Öhrchenweide, Hundsrose, Gewöhnlicher Schneeball, Holunder (Pflanzgröße mindestens verpflanzter Strauch ohne Ballen, 4 Triebe, 80-100 cm, Pflanzabstand 1 m).

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Gemäß § 8a BNatSchG werden die private und die öffentliche Grünfläche sowie die textlichen Festsetzungen Nr. 7 - 11 gleichzeitig als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme festgesetzt. Die Festsetzungen Nr. 8 - 10 werden dem jeweiligen Baugrundstück östlich der Gemeindeverbindungsstraße

12. Ausnahmsweise kann eine festgesetzte Baugrenze um bis zu 5 m überschritten werden, sofern öffentliche und nachbarliche Belange nicht unzumutbar beeinträchtigt werden und die städtebauliche Konzeption erhalten bleibt.

Anlage 2: Örtliche Baugestaltungsvorschrift i. d. F. der 1. Änderung

§ 1 Dächer

1. Es sind nur Dächer mit einer Neigung von 35 Grad bis 55 Grad zulässig.
2. Walmdächer sind nur als Krüppelwalmdächer zulässig. Der Krüppelwalm, der die Neigung der Hauptdachfläche aufweisen muss, darf eine Basislänge von maximal 1/3 der Gebäudegiebelseite haben.
3. Es sind nur rote, nicht engobierte und nicht glänzende Tonhohlpfannen oder Tondoppelfalzziegel in Form und Farbe der Hohlpfanne zu verwenden.

§ 2 Sichtmauerwerk

1. Als Sichtmauerwerk sind nur naturrote bis rotbraune Mauerziegel (z. B. RAL 8004) zu verwenden, deren Oberfläche nicht genarbt, glasiert oder besandet sein darf.
2. Bauten aus anderem als Sichtmauerwerk sind zu verputzen und mit einem deckenden Farbstrich zu versehen. Nur zulässig sind gedeckte Erdfarben der Spektren naturrot bis rotbraun (z. B. RAL 8004) und lehmfarben bis ocker (z. B. RAL 1001, RAL 1024).

§ 3 Garagen und Nebenanlagen

Die §§ 1 und 2 gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen mit einer Fläche unter 18 qm.

§ 4 Einfriedungen

Als vordere Einfriedung ist eine mindestens einreihige Hecke anzulegen und zu erhalten, bestehend aus den Arten Weißdorn, Haselnuß, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Öhrchenweide, Hundsrose, Gewöhnlicher Schneeball, Holunder (Pflanzgröße mindestens verpflanzter Strauch ohne Ballen, 4 Triebe, 100 – 150 cm, Pflanzabstand 1 m).

Vordere Einfriedungen können auch als Holzzäune mit senkrechter Holzlattung hergestellt werden, wenn diese mit Anstrichen erdfarbener Töne (z. B. RAL 7006) versehen werden und ihre Höhe 90 cm über Gelände nicht überragt.

Ausnahme: Ausnahmsweise kann als vordere Einfriedung auch ein Metallzaun mit schmiedeeisernen Elementen zugelassen werden, wenn dieser in Verbindung mit einer Hecke errichtet wird und Belange des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gem. § 91 NBauO handelt, wer gegen diese örtliche Baugestaltungsvorschrift verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 10.000 DM geahndet werden.