

## **BEBAUUNGSPLAN TERGAST NR. TG 6**

### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **§ 1 NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN**

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind

- sonstige nicht störende Gewerbegebiete
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 u. 4 - 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig (gem. § 1 Abs. 7 BauNVO).

#### **§ 2 BAUWEISE**

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig (gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO).
2. Innerhalb der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit Grenzabstand zu errichten; die Länge der Gebäude darf höchstens 15 m betragen (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO).

#### **§ 3 BESCHRÄNKUNG DER WOHNUNGSZAHL IN WOHNGEBÄUDEN**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus nur zwei Wohnungen zulässig (gem. § 9 (1) 6 BauGB.)

#### **§ 4 MAXIMALE TRAUFG- UND FIRSTHÖHE**

1. Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Trauf-, First- und Fußbodenhöhen ist jeweils die Oberkante der fertigen Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt.
2. Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittlinie der aufgehenden Wandaußenfläche mit der Oberkante der Dachhaut; Gebäuderücksprünge und -vorsprünge bleiben unberücksichtigt. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Gauben und andere bauliche Teile, die aus der Dachhaut herausstehen, Krüppelwalme, Wintergärten und Vorbauten sowie Anbauten an bestehende Gebäude, die eine höhere Traufe als die festgesetzte Traufhöhe aufweisen.
3. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt.
4. Der obere Bezugspunkt für die Fußbodenhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss des Gebäudes (gem. § 9 Abs. 2 BauGB und gem. § 18 BauNVO).

#### **§ 5 NEBENANLAGEN, GARAGEN, OFFENE GARAGEN (CARPORTS), GENEHMIGUNGSFREIE BAULICHE ANLAGEN**

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sowie im Abstand von 2 m zu den Flächen zur Regelung des Wasserabflusses sind Garagen, offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVo) und i. V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO, Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sowie Vorhaben im Sinne des § 69 (1 und 6) NBauO i. V. m. dem Anhang Nr. 1.1 bis 1.4 nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze.
2. In dem Bereich, wo gemäß § 9 (1) Ziffer 11 Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radwege angrenzend festgesetzt sind, ist eine Bebauung gemäß § 12 NBauO zulässig.

§ 6 FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT DER LANDSCHAFT

Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Hecke aus Laubsträuchern anzulegen.

Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen: Hartriegel, Kornellkirsche, Pfaffenhütchen, Liguster, Weiden, Faulbaum, Holunder, Schlehe, Hundsrose, Haselnuss, Schneeball, Brombeere, Himbeere.

Die Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Je 2 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen (gem. § 9 (1) 20 BauGB).

§ 7 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Leitungen zur Versorgung mit Strom oder zur Telekommunikation nur unterirdisch zu verlegen. (gem. § 9 (1) 13 BauGB).

§ 8 ERHALT VON EINZELBÄUMEN

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Einzelbäume sind gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Abgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind entsprechend nachzupflanzen.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN MIT BEGRÜNDUNG

### § 1 GELTUNGSBEREICH

Gemäß § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) gilt die nachfolgende örtliche Bauvorschrift innerhalb des Bebauungsplanes Nr. TG 6 für das allgemeine Wohngebiet (WA).

### § 2 DACHGESTALTUNG

1. Es sind nur Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 30 und 50 Grad als Satteldächer zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer (Grasdächer), Dächer mit Solar- oder Photovoltaikanlagen sowie für untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO, Quergiebel, Dachaufbauten, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie für Garagen (gem. § 12 BauNVO) und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) mit einer Grundfläche von weniger als 36 m<sup>2</sup>.
2. Krüppelwalme können an einer Giebelfront zugelassen werden, wenn das Gebäude im Typ des historischen Gulfhauses errichtet werden soll.
3. Anbauten an bestehende Bauten, die eine andere Dachneigung aufweisen, können mit der gleichen Dachneigung errichtet werden.

### § 3 DACHMATERIAL

1. Die Dacheindeckung der geeigneten Dachflächen ist aus Dachpfannen in den Farben rot bis rotbraun (entsprechend RAL 2001, 2002, 3000 - 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8002 - 8004, 8012) auszuführen. Unzulässig sind glasierte Ziegel. Beton-, Putz-, Kunststoff-, Holzflächen und Blechverkleidungen sind für untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO und Dachaufbauten zulässig.
2. Die Anbringung von Dachflächenfenstern und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen sowie Wintergärten bleiben unberührt.
3. Anbauten an bestehende Gebäude, die eine abweichende Eindeckung aufweisen, sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

### § 4 FASSADENMATERIAL

Als Material für die Fassaden von Gebäuden sind Ziegelsteine in den Farben rot bis rotbraun (entsprechend RAL 2001, 2002, 3000 - 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8002 - 8004, 8012) zulässig. Beton-, Putz-, Kunststoff-, Holzflächen und Blechverkleidungen sind für untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO und Dachaufbauten zulässig. Wintergärten sind allgemein zulässig, Garagen (gem. § 12 BauNVO) und Nebenanlagen (gem. § 14 NBauO) mit einer Grundfläche von weniger als 36 m<sup>2</sup> sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

### § 5 FENSTER

Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden.

### § 6 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

1. Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der örtlichen Bauvorschriften entspricht.
2. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 25 000 Euro geahndet werden.

### § 7 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Von den Vorschriften dieser Satzung können Ausnahmen und Befreiungen nach Maßgabe der §§ 85 (Ausnahmen) und 86 (Befreiungen) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) gewährt werden, wenn die dort genannten Voraussetzungen hierfür vorliegen.