

Textliche Festsetzungen

1. Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbau-betriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)
2. Die im Dorfgebiet (MD) allgemein zulässige Nutzung Tankstellen sowie die im Dorfgebiet ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
3. Im Plangebiet gilt bei Grundstücken, die kleiner als die jeweils festgesetzte Mindestgrundstücksgröße sind und die bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplans bebaut waren, als Mindestgrundstücksgröße der Bestand der Planunterlage.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 + 3 BauGB)
4. Sofern die bereits vorhandene Grundflächenzahl (GRZ) zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses höher als die festgesetzte war, gilt für das betroffene Grundstück die GRZ des derzeitigen Bestandes.
In den MD 1 - Gebieten ist eine Überschreitung der allgemein zulässigen GRZ von 0,25 bis zu einer GRZ von 0,35 bzw. bis zur GRZ zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zulässig, wenn die Überschreitung landwirtschaftlichen Zwecken oder einer in den bestehenden Gebäuden nachfolgenden oder zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehenden gewerblichen Nutzung dient.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 + 3 BauGB)
5. Im Plangebiet sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.
Im MD 1 – Gebiet gilt diese Beschränkung der Zahl der Wohnungen nicht, wenn bestehende Gebäude zu Wohnzwecken umgenutzt werden und gewährleistet ist, daß das Verhältnis anrechenbare Grundstücksfläche / Wohneinheit mindestens 1000 m² pro Wohneinheit beträgt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
6. Das Verhältnis anrechenbare Grundstücksfläche / Wohneinheit muß im Dorfgebiet mit 700 m² Mindestgrundstücksfläche (MD 8) mindestens 400 m² pro Wohneinheit betragen, in den Dorfgebieten mit 800 m² Mindestgrundstücksfläche (MD 4 + 6) mindestens 500 m² pro Wohneinheit, in den Dorfgebieten mit 1000 m² Mindestgrundstücksfläche (MD 2, 3 + 5) mindestens 500 m² pro Wohneinheit, im Dorfgebiet mit 1200 m² Mindestgrundstücksfläche (MD 7) mindestens 600 m² pro Wohneinheit und im Dorfgebiet mit 1400 m² Mindestgrundstücksfläche (MD 1) mindestens 1000 m² pro Wohneinheit.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
7. Innerhalb der privaten Grünfläche „Pflanzstreifen“ ist eine landschafts-gerechte, mindestens dreireihige Baum-Strauchhecke anzupflanzen. In einem

Regelabstand von ca. 12 m sind innerhalb dieser Baum-Strauchhecke hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten (Pflanzempfehlungen siehe Anlage zur Begründung).
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)

Örtliche Bauvorschrift

(§ 56 i.V.m. § 91 Abs. 3 + 5, § 97 und § 98 NBauO)

§ 1

Allgemeine Anforderungen an Gebäude

1. Die Außenwände der Hauptgebäude sind mit roten bis rotbraunen Ziegelmauerwerk zu verblenden. Fachwerk ist zulässig. Naturfarbene Holzverkleidungen für untergeordnete Bauteile wie Giebeldreiecke und Gauben sind zulässig. Die Verwendung von Feldsteinen im Sockelbereich und die Verwendung anderer Materialien für untergeordnete Anschlußpunkte und Details, die konstruktiv als notwendig begründet sind, sind zulässig. Imitationen von Mauerwerk und Fachwerk sind nicht zulässig. Bei landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden ist eine naturfarbene Holzverkleidung zulässig.
Als vorgenannte Farbtöne im Sinne dieser Vorschrift gelten jeweils die Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbregister RAL HR entsprechen:
RAL 2001, 2002, 3000, 3001, 3002, 3003, 3011, 3013 und 3016 sowie entsprechende handelsübliche Mischungen der vorgenannten Farbtöne.
2. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer oder als Walmdächer auszubilden. Krüppelwalme sind zulässig. Es sind nur Dachneigungen zwischen 30° und 60° zulässig. Ausgenommen hiervon sind landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude. Bei Walmdächern muß die Firstlänge mindestens 60 % der parallel zum First verlaufenden Trauflänge betragen.
3. Zulässig für die Dächer der Hauptgebäude sind nur nicht glänzend glasierte Dachpfannen in den Farbtönen in rot- bis rotbraun und dunkelanthrazit sowie Reetdeckung. Nicht zulässig als Dachdeckungsmaterialien sind Kunststoff, Dachpappe und Metall. Ausnahmen für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude sind bei rot bis rotbraun und dunkelanthrazit beschichteten Metalleindeckungen zulässig. Die Dachflächen dürfen nur mit einem Material gedeckt werden.
Als vorgenannte Farbtöne im Sinne dieser Vorschrift gelten jeweils die Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbregister RAL HR entsprechen:
RAL 2001, 2002, 2008, 2012, 3011, 3013 und 3016 (rot bis rotbraun), 7015, 7016 und 7024 (anthrazitfarben) sowie entsprechende handelsübliche Mischungen.
4. Dachgauben dürfen insgesamt nicht breiter als 2/3 der dazugehörigen Trauflänge sein. Ihre Höhe darf 1/3 der Gesamthöhe des Daches von Traufe bis First nicht überschreiten. Der lichte Abstand zwischen einzelnen Dachgauben muß mindestens 1,20 m betragen. Dachgauben sind innerhalb einer Dachfläche

einheitlich zu gestalten. Fenster in den Dachgauben sind mit stehenden Formaten auszubilden.

5. Dachflächenfenster sind nur zulässig, wenn sie im einzelnen nicht breiter als 1,20 m sind und insgesamt 1/3 der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.
6. Die sichtbare Sockelhöhe der Gebäude darf höchstens 0,50 m über dem vorhandenen Gelände betragen.

§ 2 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und, sofern sie an Gebäuden angebracht sind, nur im Erdgeschoß an der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite zulässig.
2. Werbeanlagen haben sich der Fassadengestaltung unterzuordnen.
3. Werbeanlagen mit beweglichen oder wechselnden Lichtquellen sind unzulässig.

§ 3 Ausnahmen

1. Die Vorschriften des § 1 Nrn. 1 - 3 gelten nicht für Wintergärten.
2. Ausnahmen von den Vorschriften der §§ 1 + 2 dieser Satzung sind gemäß § 56 Abs. 2 NBauO zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmen vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 1 bis 3 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Gemäß § 91 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten § 91 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 Euro geahndet werden.

Hinweise

1. Maßgebend sind das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. S.2414), die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993), die **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990, die **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10.02.2003, das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004) und das **Niedersächsische Naturschutzgesetz** (NNatG) in der Fassung vom 11.04.1994 (zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.09.2002).
2. Aufgrund der historischen Ortslage und der Vielzahl der ehemaligen Nutzungen sind Bodenverunreinigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht auszuschließen. Die Flurstücke mit Altlastenverdacht sind beim Landkreis Harburg einzusehen.
3. Gemäß § 8 NDSchG wird darauf hingewiesen, daß in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden dürfen, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, daß eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. § 7 NDSchG gilt entsprechend.
Gemäß § 10 NDSchG wird darauf hingewiesen, daß einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer
 - ein Kulturdenkmal zerstören, verändern, instandsetzen oder wiederherstellen,
 - ein Bau- oder Bodendenkmal oder ein Teil des Baudenkmals von seinem Standort entfernen oder mit Aufschriften oder Werbeeinrichtungen versehen,
 - die Nutzung eines Baudenkmals ändern oder
 - in der Umgebung des Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will.Bezüglich weiterer Regelungen zu genehmigungsnotwendigen bzw. genehmigungsfreien Handlungen im Bereich der Kultur-, Boden oder Baudenkmale wird auf § 10 NDSchG verwiesen.
Gemäß § 13 NDSchG wird darauf hingewiesen, daß Erdarbeiten an einer Stelle, von der man weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muß, daß sich dort Kulturdenkmale befinden (Voll- und Halbhöfe sowie Großkötnerstellen im Altdorfbereich), von der Denkmalschutzbehörde (Landkreis Harburg) genehmigt werden müssen.
Gemäß § 14 NDSchG wird darauf hingewiesen, daß bei Funden von Sachen oder Spuren in der Erde oder im Wasser, bei denen Anlaß zu der Annahme gegeben ist, daß sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), unverzüglich die Denkmalbehörde (Landkreis Harburg), die Gemeinde oder ein Beauftragter für die archäologische Denkmalpflege darüber in Kenntnis zu setzen ist.