

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. Innerhalb der MD-Gebiete sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 5 und 6 Nr.1 BauNVO)

1.2 Für folgende Grundstücke, die eine höhere GRZ zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aufweisen, gilt abweichend von der Festsetzung in der Planzeichnung die unten aufgeführte GRZ des Bestandes:

- Zum Bauernholz 2 (Flurstück 135/5): 0,30
- Kirchberg 1: 0,30
- Kirchring 5: 0,40
- Kirchring 1: 0,30
- Kirchring 2: 0,25
- Kirchring 6: 0,45

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO)

1.3 In den Dorfgebieten (MD) ist eine Überschreitung der allgemein zulässigen GRZ von 0,2 bzw. 0,3 bis zu einer GRZ von 0,6 ausnahmsweise zulässig, wenn die Überschreitung einer landwirtschaftlichen oder gewerblichen Betriebsfreifläche dient. Nicht versiegelte Betriebsflächen (z.B. Rangierflächen für Fahrzeuge) oder nicht versiegelte Nutzflächen (z.B. Reitplatz) werden bei der GRZ-Ermittlung nicht berücksichtigt.

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO)

1.3 Pro Einzelhaus sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig. Ausnahmsweise können weitere Wohneinheiten zugelassen werden, wenn das Verhältnis Grundstücksfläche pro Wohneinheit mindestens 400 m² pro Wohneinheit beträgt. Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen gilt nicht, wenn landwirtschaftliche Wirtschafts- und Wohngebäude oder gewerblich genutzte Gebäude, die vor dem 31.12.1960 errichtet wurden, zu Wohnzwecken umgenutzt werden und der Charakter des Gebäudes durch die Umnutzung nicht wesentlich verändert wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. Grünordnung

2.1 Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Laubbäume sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang eines zu erhaltenden Laubbaumes ist auf demselben Grundstück ein neuer, mindestens 4 x verschulter Laubbaum gleicher Art neu zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.2 Innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 40 cm und mehr, gemessen in 1 m Höhe über Geländeoberfläche, zu erhalten. Bei Abgang eines zu erhaltenden Laubbaumes ist auf demselben Grundstück ein neuer, mindestens 4 x verschulter Laubbaum gleicher Art neu zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.3 Die privaten Grünflächen „Garten“ können gärtnerisch gestaltet werden. Hausteiche sind allgemein zulässig. Weiterhin sind Nebengebäude, die der Garten- oder Freizeitnutzung dienen (wie z.B. ein Pavillon, Gartengerätehaus, Außensauna) bis zu einer Größe von 10 qm zulässig.

Zusätzlich sind Nebengebäude zum Zwecke der Kleintier- oder Pferdehaltung (wie z.B. Stall- und Wirtschaftsgebäude oder Weideunterstände) bis zu einer Größe von 60 m² zulässig.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

3.1 Außenwände

(1) Hauptgebäude sind mit sichtbaren Außenwänden von mindestens 2,0 m Höhe über Erdgeschoss-Rohfußboden herzustellen.

(2) Als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände von Hauptgebäuden sind nur zulässig: Sichtmauerwerk aus nicht glänzend glasierten Ziegelsteinen in roten bis rotbraunen Farbtönen und sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk aus nicht glänzend glasierten Ziegelsteinen in roten bis rotbraunen Farbtönen und Holz in Natur- oder gedeckten Lasurfarbtönen. Blockbohlenhäuser sind nicht zulässig. Imitationen von Mauerwerk und Fachwerk sind nicht zulässig. Bei Wirtschafts- bzw. Betriebsgebäuden (Landwirtschaft und Gewerbe) sind eine naturfarbene Holzverkleidung sowie eine Metallverkleidung in den Farbtönen rot bis rotbraun zulässig.

(3) 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. Untergeordnete Bauteile dürfen auch als Stahl-Glaskonstruktion erstellt werden. Sichtmauerwerk muss mit neutraler Verfugung ausgeführt werden.

(4) Die Außenwände von Garagen und Nebengebäuden sind in Materialien und Farben entsprechend dem Hauptgebäude zu gestalten oder aus Holz in Natur- oder gedeckten Lasurfarbtönen herzustellen. Ausgenommen hiervon sind rein landwirtschaftlich oder gewerblich genutzte Betriebsgebäude.

(5) 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.

(6) Die sichtbare Sockelhöhe der Gebäude darf höchstens 0,50 m über dem vorhandenen Gelände betragen. Traditionelle Feldsteinsockel sind bis zu einer sichtbaren Sockelhöhe von 0,80 m über vorhandenem Gelände zulässig. Ausnahmsweise darf bei leicht hängigem Gelände die Oberkante des Sockels bis zur natürlichen Geländehöhe überschritten werden. Dabei ist für die Ermittlung der Sockelhöhe die zur Erschließungsstraße bzw. zum Erschließungsweg hin gelegene Gebäudefassade maßgebend.

3.2 Dächer

(1) Die Dächer der Hauptgebäude sind als ein symmetrisches Sattel- oder Walmdach auszubilden. Krüppelwalm sind zulässig. Es sind Dachneigungen von 30° bis 50° zulässig. Ausgenommen hiervon sind Wirtschafts- bzw. Betriebsgebäude (Landwirtschaft und Gewerbe) sowie Garagen und Nebenanlagen. Bei Walmdächern muss die Firstlänge mindestens 60 % der parallel zum First verlaufenden Trauflänge betragen.

(2) Zulässig für die Dächer der Hauptgebäude sind nur nicht glänzend glasierte Dachpfannen in den Farbtönen rot- bis rotbraun und anthrazit sowie Reetdeckung.

Engobierte Oberflächen sind nicht zulässig. Nicht zulässig als Dachdeckungsmaterialien sind Kunststoff, Dachpappe und Metall. Ausnahmsweise sind für Wirtschafts- bzw. Betriebsgebäude (Landwirtschaft und Gewerbe) rot bis rotbraun und anthrazit beschichtete Metalleindeckungen zulässig. Die Dachflächen dürfen nur mit einem Material gedeckt werden. Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten u.ä. sind zulässig.

(3) Als vorgenannte Farbtöne im Sinne dieser Vorschrift gelten jeweils die Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbbregister RAL HR entsprechen:

RAL 2001, 2002, 2008, 2012, 3011, 3013 und 3016 (rot bis rotbraun), 7015, 7016 und 7024 (anthrazitfarben) sowie entsprechende handelsübliche Mischungen der vorgenannten Farbtöne.

(4) Dachgauben dürfen insgesamt nicht breiter als $\frac{2}{3}$ der dazugehörigen Trauflänge sein. Ihre Höhe darf $\frac{1}{3}$ der Gesamthöhe des Daches von Traufe bis First nicht überschreiten. Der lichte Abstand zwischen einzelnen Dachgauben muss mindestens 1,20m 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 $\frac{1}{3}$ der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.

3.3 Einfriedungen / Höhenversprünge / Gärten

(1) Einfriedungen entlang angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen sind als

- Findlings-, Natursteinmauern oder Ziegelsteinmauern (in Farben Rot-rotbraun) bis zu einer Höhe von 1,5 m,
- Laubhecken bis zu einer Höhe von 2,0 m,
- senkrecht gegliederte blickdurchlässige Holz- und Eisenzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m

herzustellen. Kombinationen sind ebenfalls zulässig.

Nicht zulässig sind:

- Nadelgehölze (Koniferen),
- nicht heimische immergrüne Gehölze wie Kirschlorbeer,
- Gabionen oder Einfriedungen aus Kunststoff oder Materialien, die andere vortäuschen.

(2) Im Plangebiet ist das Geländere relief möglichst so anzulegen, dass an den Grundstücksgrenzen keine durch tiefbauliche Maßnahmen hervorgerufene Abfangungen entstehen. Dazu sind Höhenversätze auf den Baugrundstücken, die an öffentliche Flächen angrenzen, als bepflanzte Böschungen mit einer Neigung von mindestens 1:2 anzulegen oder mit Einfriedungen gemäß Nr. 3.3 (1) anzulegen. Höhenversprünge zwischen privaten Baugrundstücken sind nur aus naturnahen Materialien (z. B. Feldsteine) oder als bepflanzte Böschungen anzulegen.

(3) Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

3.4 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.

3.5 Abweichungen und Hinweise

(1) Wiedererrichtungen, Reparaturen und Erweiterungen von ordnungsgemäß errichteten Gebäuden und Bauteilen können - auch abweichend von den Bestimmungen dieser Satzung - in gestalterischer Anpassung an den Bestand vorgenommen werden.

(2) Weitere Abweichungen von der örtlichen Bauvorschrift sind gemäß § 66 (1) NBauO zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

(3) Bestimmungen und Anforderungen aufgrund des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes gehen den Bestimmungen dieser Satzung vor. Gebäude in der Umgebung von Baudenkmalen (§ 4 NDSchG) dürfen gemäß § 8 NDSchG das Erscheinungsbild des betreffenden Denkmals nicht beeinträchtigen.

3.6 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.