

## Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

[§9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit §§56 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)]

**In den Allgemeinen Wohngebieten, in den mit -★-gekennzeichneten Sondergebieten und im Mischgebiet**

### § 1 Dachformen und Dachneigungen

Für die Hauptbaukörper und Garagen bzw. Carports von Neubauten sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Dachform- und neigung	Hauptbaukörper				Garagen/Carports
	I	II	III	IV	
Anzahl der Vollgeschosse					
Satteldächer ohne Abwalmungen bis 38°	X	--	--	--	Im Bereich der eingeschossigen Bebauung X
Satteldächer ohne Abwalmungen zwischen 20° bis 30°	X	X	X	X	X ab 15°
Walmdächer bis 25°	X	X	X	X	--
Einfache Pultdächer bis 15°	X	X	X	X	X
Versetzte Pultdächer zwischen 10° bis 30°	X	X	X	X	X
Zeltdächer zwischen 15° bis 25°	--	X	X	X	--
Tonnendächer	--	X	X	X	--
Flachdächer	--	--	--	--	X s. § 4

### § 2 Hauptfirst- oder traufrichtungen

Soweit in den Baugebieten eine bestimmte Stellung der Hauptbaukörper festgesetzt ist, müssen die Dächer (mit Ausnahme der Zeltdächer) der Hauptbaukörper eine erkennbare First- oder Traufrichtung aufweisen, die der angegebenen Richtung entspricht. Abweichungen sind ausnahmsweise bis zu 15° zulässig.

### § 3 Maximale Traufen- und Firsthöhen

Anzahl der Vollgeschosse	Dachform	Traufhöhe in Metern	Firsthöhe in Metern
I	Einfache Pultdächer	--	7,00
I	Sonstige Dachformen	--	9,00
II	Einfache Pultdächer	6,00	8,50
II	Sonstige Dachformen	6,00	10,00
III	Einfache Pultdächer	8,50	11,00
III	Sonstige Dachformen	9,00	13,00
IV	Einfache Pultdächer	11,00	13,50
IV	Sonstige Dachformen	12,00	16,00

#### **§ 4 Dacheindeckungen für Gebäude und Garagen/Carports**

Als Dacheindeckungen der Hauptbaukörper, Garagen und Carports sind nur

- naturrote (Farbreihe orange: RAL Nr. 2001 Rotorange) und nicht glänzende Ziegel als schuppige Dacheindeckungen
- nicht glänzende und nicht farbig beschichtete Bleche (Kupfer/Zink)
- Gras- oder Gründächer

zulässig.

Maßnahmen zur Sonnenenergienutzung und besondere Anforderungen des Denkmalschutzes für den Gebäudebestand sind hiervon ausgenommen.

#### **§ 5 Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind bis zur Höhe der Hauptfirstlinie auf einer Länge von  $\frac{2}{5}$  der Gesamtlänge der Gebäude begrenzt. Der Abstand von der seitlichen Giebelwand muss jeweils mindestens 1,50 m betragen. Bei Zelt – und Walmdächern sind Dachaufbauten auf maximal zwei Gebäude-seiten begrenzt. Trapezgauben sind unzulässig.

#### **§ 6 Fußbodenhöhe Erdgeschoss**

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf max. 30 cm über dem maßgeblichen Gelände liegen.

#### **§ 7 Maßgebliches Gelände und Abgrabungen**

Das maßgebliche Gelände ist die angrenzende Straßenverkehrsfläche, soweit geplant gilt die Höhe des Fußweges, auf der Gebäudemitte. Abgrabungen am Gebäude sind unzulässig.

### **In den Sondergebieten mit denkmalgeschütztem Gebäudebestand**

Die §§ 8 bis 11 stellen lediglich einen Gestaltungsrahmen für den Gebäudebestand dar, eine Abstimmung der Baumaßnahmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde ist erforderlich.

#### **§ 8 Anbauten**

Anbauten an den Gebäudebestand, insbesondere Balkone, Wintergärten und Aufzugsanlagen sind nur als verzinkte, nicht farbig beschichtete Stahlkonstruktionen zulässig.

Die Höhe von Geländern und Abtrennungen ist auf 95 cm begrenzt. Als Material für Geländer und Abtrennungen sind nur Glas, Stahlstäbe sowie Loch- oder Gitterbleche mit einem Öffnungsanteil von mind. 50% zulässig.

#### **§ 9 Dachausbauten**

Für den Ausbau von Dachgeschossen sind Einzelgauben bis zu einer Breite von 1,80 m zulässig. Dacheinschnitte sind auf die Breite auf 3,00 m begrenzt. Trapezgauben sind unzulässig.

#### **§ 10 Denkmalgeschützte Mauer**

Die in den Sondergebieten bestehende Umfassungsmauer entlang der Scharnhorststraße ist zu erhalten. Veränderungen, wie das Öffnen einzelner Felder sind bis zu 20% der jeweiligen grundstückbezogenen Länge zulässig.

#### **§ 11 Garagen und Nebenanlagen**

Für die Dächer von Garagen und Nebenanlagen gelten die Bestimmungen des § 1 dieser Örtlichen Bauvorschrift.

### **In allen Sondergebieten**

#### **§ 12 Antennenanlagen**

In den Sondergebieten sind Antennenanlagen nur auf den straßenabgewandten bzw. Gebäuderückseiten (bei zwei angrenzenden Straßen) zulässig. Die Anlagen sind je Gebäude auf eine Anlage beschränkt.

## Im gesamten Plangebiet

### § 13 Außenwände

Zur Gestaltung der Außenwände sind naturrote Ziegel sowie für Putz- und Holzfassaden in hellen Farben aus dem Weiß-, Gelb-, Grauspektrum zulässig:

- Farbreihe gelb: RAL Nr.1013 Perlweiß, NR. 1015 Hellelfenbein, Nr. 1014 Elfenbein
- Farbreihe grau: RAL Nr.7035 lichtgrau, Nr. 7031 Kieselgrau
- Farbreihe: weiß, Aluminium, schwarz: RAL Nr. 9002 grauweiß.

Eine andere Farbe kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn sie sich in die Umgebung einfügt. Für den denkmalgeschützten Gebäudebestand ist eine Abstimmung mit der Unteren Denkmal-schutzbehörde erforderlich.

### § 14 Einfriedungen

Als Einfriedungen zu öffentlichen Straßen- und Wegeflächen sind nur

- Mauern entsprechend der Materialien/Farbgestaltung der Hauptbaukörper bis zu einer Höhe von 60 cm
- Hecken aus Laubgehölzen auch in Verbindung mit grünen Drahtzäunen auf der Grundstück-sinnenseite bis zu einer Höhe von 100 cm

zulässig.

Für Grundstücke, die an drei und mehr Grenzen an öffentliche Erschließungsanlagen liegen, ist auf bis zu einem Drittel der Gesamtlänge der Grundstücksgrenzen ausnahmsweise eine Höhe bis zu 1,80 m möglich. Die Ausnahme beschränkt sich auf Laubgehölzhecken auch in Verbindung mit grünen Drahtzäunen auf der Grundstückssinnenseite.

Als Einfriedungen an anderen Grenzen sind nur Laubgehölzhecken und freiwachsende Laubgehölze auch in Verbindung mit grünen Drahtzäunen zulässig.

### § 15 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO in der zur Zeit gültigen Fassung, wer im Geltungsbereich der Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 1 – 14 dieser Örtlichen Bauvorschriften entspricht.