

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/2 „Torfkate“ mit Örtlicher Bauvorschrift

## 5. Örtliche Bauvorschrift

#### 5.1 Allgemeine Vorschriften

Glänzende Materialien (wie z.B. glasierte Dachziegel und verspiegelte Glasscheiben) sind unzulässig.

#### 5.2 Außenwände

Für die Fassaden von Außenwänden sind folgende Werkstoffe zulässig:

- Holzverkleidungen
- Naturstein-Mauerwerk
- Schiefer
- Putz (aber nur für maximal 50 Prozent pro Wandfläche)

Für die Fassadenflächen außer Naturstein-Mauerwerk und Glas sind folgende Farbtöne aus dem RAL-Farbregister einschließlich der Zwischenfarbtöne zulässig:

- RAL 1013 / Perlweiß
- RAL 1015 / Hellelfenbein
- RAL 3009 / Oxidrot
- RAL 3016 / Korallenrot
- RAL 6011 / Resedagrün
- RAL 7006 / Beigegrau
- RAL 8012 / Rotbraun
- RAL 8014 / Sepiabraun
- RAL 8019 / Graubraun
- RAL 9001 / Cremeweiß
- RAL 9002 / Grauweiß
- RAL 9010 / Reinweiß
- RAL 9018 / Papyrusweiß

#### 5.3 Fenster

Strukturierte Gläser, undurchsichtige Gläser und farbige Gläser sind nur für Fensterflächen zulässig, die sich außerhalb des öffentlichen Sichtbereiches befinden. Dabei dürfen Fensterflächen bis zu höchstens 1/3 der Gesamtfläche jeder einzelnen Fensterfläche bemalt oder beklebt werden.

#### 5.4 Dächer

Für alle Neu- und Ersatzbauten mit Ausnahme von PKW-Garagen gilt: Die Dächer sind als symmetrisch geneigte Satteldächer mit mindestens 20 cm Dachüberstand auszuführen. Dabei müssen eingeschossige Bauten 25 – 50° Dachneigung und Bauten mit zwei und mehr Geschossen 35 – 50° Dachneigung erhalten. Verbindungsbereiche zwischen einzelnen Gebäuden dürfen eine geringere Neigung besitzen. Anbauten an vorhandene Gebäude mit geneigten Dachflächen haben sich der Dachneigung des bestehenden Gebäudes anzupassen.

#### 5.5 Dachaufbauten

Als Dachaufbauten sind nur Schleppgauben mit geraden Wangen zulässig. Dachaufbauten müssen von den Giebelwänden einen Abstand von mindestens 2m einhalten, gemessen von der Gebäudeaußenwand an der engsten Stelle.

#### 5.6 Dacheindeckungen

Als Dacheindeckung für die geneigten Dachflächen sind für harte Bedachungen mit Ausnahme von verglasten Flächen nur folgende Werkstoffe zulässig: Tonpfannen, Betondachsteine, Schiefer, Kupferblech und andere Verblechungen. Bei dem Einbau von unbeschichteten Verblechungen sind besondere wasserrechtliche Vorgaben zu beachten. Außerdem sind Gründächer zulässig. Für die Tonpfannen und Betondachsteine sind nur folgende Farbtöne nach dem RAL-Farbregister zulässig: hellrot bis dunkelbraun und anthrazit.

„Anmerkung: Die ÖBV wird durch die 3. Änderung nicht verändert.“

### 5.7 Dachflächenfenster und Solaranlagen

Dachflächenfenster und Solaranlagen sind jeweils bis zu einem Gesamtumfang von 20 % der jeweils betroffenen Dachfläche zulässig.

Diese müssen von den Giebelwänden einen Abstand von mindestens 2m einhalten.

### 5.8 Werbeanlagen

- a) Die nachstehend genannten Anlagen gelten als Werbeanlagen im Sinne dieser ÖBV, wenn sie mehr als 1 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche haben und wenn sie von öffentlichen Flächen sichtbar sind:
- Werbeflächen
  - mit Beschriftung oder Emblemen versehene Leuchten
  - Werbeausleger
  - Speisekartenkästen
  - beschriftete Markisen
  - Werbefahnen
  - freistehende Werbepylone
  - gesonderte freistehende ortsfeste Werbeeinrichtungen
  - Tagesaufsteller
  - Hinweisschilder
- b) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dabei sind pro Betrieb zwei Werbeanlagen zulässig. Drei weitere Werbeanlagen sind in Form von Speisekartenkästen, Tagesaufstellern oder Werbefahnen zulässig.
- c) Form der Werbeanlagen  
Zugelassen sind:
- Bandwerbung bis zu einer Höhe von 0,80m und einer Länge von 2,5m und einer Tiefe von 0,15m. Dies gilt auch für die Reihungen und für Einzelelemente in der Gesamtlänge
  - Werbetafeln sind bis zu einer Einzelgröße von 2,50 m<sup>2</sup> zulässig.
  - indirekt beleuchtete Einzelbuchstaben und Holztafeln bis zu einer Gesamtlänge auf 3,50m und einer Höhe auf 1,00m
  - Werbeanlagen dürfen nicht höher als bis zur Oberkante der Fensterbrüstung des 1.Obergeschosses reichen oder die Traufe des Daches verdecken.
  - Auskragende Werbeanlagen dürfen nichtweiter als 0,75m vor der Fassade vorspringen und nicht tiefer als 0,15m sein.
  - Das Bekleben oder Bemalen der Fensterflächen zu mehr als 1/3 der Gesamtfläche jeder einzelner Fensterflächen ist unzulässig.
  - Freistehende Speisekartenkästen dürfen eine Breite von 1,00m und eine Höhe von 1,20m einschl. Überdachung nicht überschreiten. Ein hierfür benötigter Sockel ist bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig.
- d) Über die unter b) genannten Standorte hinaus ist am folgenden Standort eine weitere Werbeanlagen in folgender Form zulässig:  
Großparkplatz (Flurstücke 1/151 und 1/152 (ehemals Flurstück 1/130), Flur 2, Gemarkung Torfhaus): Hier ist eine großformatige Anlage mit einer maximalen Größe von 3,5 m<sup>2</sup> im öffentlichen Interesse mit allgemeiner Information für Touristen zulässig. Dabei dürfen maximal 50 Prozent der Ansichtsfläche für Informationen über einzelne Betriebe genutzt werden.  
Die vorgenannten Flurstücke sind im Lageplan (Anlage 1 zur Örtlichen Bauvorschrift) markiert

### 5.9 Ausnahmen und Befreiungen

Von dieser Örtlichen Bauvorschrift abweichende Gestaltungsmaßnahmen sind als Ausnahme im Sinne des § 84 NBauO zulässig, wenn

- a) bei einem Gebäude, das selbst gemäß § 3 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) unter Denkmalschutz steht oder sich im Sinne von § 8 NDSchG in der Nähe eines Baudenkmals befindet, entsprechend den Vorgaben einer Denkmalschutzbehörde zu verfahren ist.
- b) bauordnungsrechtliche Anforderungen dies verlangen.
- c) bei einem Altbau ein nachweisbarer historischer Zustand wieder hergestellt werden soll.
- d) Gebäudeteile von öffentlich zugänglichen Flächen, die an das Grundstück grenzen, nicht einzusehen sind.

Ausnahmen und Befreiungen sind schriftlich zu beantragen.

### 5.10 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.