

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

hier: Neufassung der Örtlichen Bauvorschrift

## Gegenüberstellung der bisher gültigen Regelungen und der geplanten neuen Regelungen

Bisherige Fassung der Örtlichen Bauvorschrift	Neue Fassung der Örtlichen Bauvorschrift
<b>5.1 Allgemeine Vorschriften</b> Glänzende Materialien (glasierte Dachziegel, verspiegelte Glasscheiben) sind unzulässig.	<b>5.1 Allgemeine Vorschriften</b> Glänzende Materialien (wie z. B. glasierte Dachziegel und verspiegelte Glasscheiben) sind unzulässig.  ➤ <b>Begründung:</b> Die Neuformulierung dient der Klarstellung.
<b>5.2 Außenwände</b> Als Wandverkleidungen sind folgende Materialien zulässig: <ul style="list-style-type: none"><li>• Holzverkleidungen</li><li>• Natursteinmauerwerk</li><li>• Putz (für untergeordnete Sockelflächen)</li><li>• Schiefer</li></ul> Für die Fassadenflächen sind folgende Farbtöne aus dem Farbbregister RAL einschließlich der Zwischenfarbtöne zulässig: <ul style="list-style-type: none"><li>• RAL 1013 / Perlweiß</li><li>• RAL 1015 / Hellelfenbein</li><li>• RAL 3009 / Oxidrot</li><li>• RAL 3016 / Korallenrot</li><li>• RAL 6011 / Resedagrün</li><li>• RAL 7006 / Beige grau</li><li>• RAL 8012 / Rotbraun</li><li>• RAL 8014 / Sepiabraun</li><li>• RAL 8019 / Graubraun</li><li>• RAL 9001 / Cremeweiß</li><li>• RAL 9002 / Grauweiß</li><li>• RAL 9010 / Reinweiß</li><li>• RAL 9018 / Papyrusweiß</li></ul>	<b>5.2 Außenwände</b> Für die Fassaden von Außenwänden sind folgende Werkstoffe zulässig: <ul style="list-style-type: none"><li>• Holzverkleidungen</li><li>• Naturstein-Mauerwerk</li><li>• Schiefer</li><li>• Putz</li></ul> ➤ <b>Begründung:</b> Die Neuformulierung dient der Klarstellung. Unverändertes Ziel dieser Regelung ist es, ein mögliches übermäßiges Durcheinander an Fassaden-Baustoffen und eine daraus resultierende gestalterische Unruhe zu vermeiden. Die Auswahl an Baustoffen wird daher auf Materialien beschränkt, wie sie den Bestand der Siedlung Torfhaus bereits prägen. Dabei ist die Bandbreite der zur Auswahl stehenden Baustoffe so groß, dass für die Bauherren ausreichend gestalterische Möglichkeiten bestehen. ➤ <b>Begründung:</b> Die Beschränkung von Putz auf untergeordnete Sockelflächen ist entfallen. Dies entspricht dem Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 22.9.2005 und der darauf basierenden Baugenehmigung des Landkreises für die „Bavaria-Alm“.  Für die Fassadenflächen außer Naturstein-Mauerwerk und Glas sind folgende Farbtöne aus dem RAL-Farbbregister einschließlich der Zwischenfarbtöne zulässig: <ul style="list-style-type: none"><li>• RAL 1013 / Perlweiß</li><li>• RAL 1015 / Hellelfenbein</li><li>• RAL 3009 / Oxidrot</li><li>• RAL 3016 / Korallenrot</li><li>• RAL 6011 / Resedagrün</li><li>• RAL 7006 / Beige grau</li><li>• RAL 8012 / Rotbraun</li><li>• RAL 8014 / Sepiabraun</li><li>• RAL 8019 / Graubraun</li><li>• RAL 9001 / Cremeweiß</li><li>• RAL 9002 / Grauweiß</li><li>• RAL 9010 / Reinweiß</li><li>• RAL 9018 / Papyrusweiß</li></ul> ➤ <b>Begründung:</b> Die Neuformulierung dient der Klarstellung. Unverändertes Ziel dieser Regelung ist es, ein mögliches übermäßiges Durcheinander an Fassadenfarben und eine daraus resultierende gestalterische Unruhe zu vermeiden. Die Auswahl an Farbtönen wird daher für die meisten Baustoffe auf Farben beschränkt, wie sie den Bestand der Siedlung Torfhaus bereits prägen. Dabei ist die Bandbreite der zur Auswahl stehenden Farbtöne so groß gewählt, dass für die Bauherren ausreichend gestalterische Möglichkeiten bestehen.

## Bisherige Fassung der Örtlichen Bauvorschrift

### 5.3 Fenster

Strukturierte und farbige Gläser sind nur für Fensterflächen zulässig, die sich außerhalb des öffentlichen Sichtbereiches befinden. Verspiegelte Scheiben sind nicht zulässig.

## Neue Fassung der Örtlichen Bauvorschrift

### 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.

- **Begründung:** Die Neuformulierung dient der Klarstellung. Unverändertes Ziel dieser Regelung ist es, dass Fenster als das wirken sollen, was sie eigentlich sind, nämlich als Wandöffnungen und damit als wichtiges Gliederungselement für die Fassaden. Kontraproduktiv wären Maßnahmen, die der Durchsichtigkeit der Scheiben schon außen entgegen wirken (wie Einbau undurchsichtiger Gläser, Bemalen oder Bekleben). Auch sollen die Fenster nicht als Werbeflächen benutzt werden, indem sie zu diesem Zweck in größerem Umfang bemalt oder beklebt werden. Die Regelung lässt den Bauherren ausreichend Möglichkeiten zur Gestaltung der Fenster (mit Gardinen o. ä.).

### 5.4 Dächer

Dächer bei eingeschossigen Neu- und Ersatzbauten, mit Ausnahme von Pkw-Garagen, sind als symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 -50° auszuführen. Zwei- und mehrgeschossige Neu- und Ersatzbauten, mit Ausnahme von PKW-Garagen, sind als symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 - 50° auszuführen. Anbauten an vorhandene Gebäude mit geneigten Dachflächen haben sich der Dachfläche des Gebäudes anzupassen. Verbindungsbereiche zwischen einzelnen Gebäuden dürfen eine geringere Neigung besitzen. Der Dachüberstand muss mindestens 20 cm betragen.

### 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.

- **Begründung:** Die Neuformulierung dient der Klarstellung.
- **Begründung:** Geschosse im Sinne dieser Örtlichen Bauvorschrift sind jene Geschosse, die der laienhafte Betrachter als ein volles Geschoss wahrnimmt. Dies entspricht nicht dem Begriff des "Vollgeschosses" in § 2 (4) NBauO, denn Vollgeschosse in Dachgeschossen und in Kellergeschossen bleiben für diese ÖBV außer Betracht, da es nur um Geschosse geht, die nach außen hin wie volle Geschosse wirken. Umgekehrt zählt für diese ÖBV auch ein Geschoss, das gemäß § 2 (4) NBauO kein Vollgeschoss ist, aber auf den laienhaften Betrachter in der Ansicht aus dem öffentlichen Raum dennoch wie ein solches wirkt. Der laienhafte Betrachter wird ein Geschoss in der Regel dann als ein volles Geschoss ansehen, wenn es in der Ansicht die Höhe eines üblichen Geschosses mit Aufenthaltsräumen ("Stehhöhe") aufweist.

### 5.5 Dachaufbauten

Als Dachaufbauten sind nur Schleppegauben mit geraden Wangen zulässig. Dachaufbauten müssen vom Ortgang des Hauptdaches oder von seitlichen Wandflächen einen Abstand von mindestens 2 m einhalten, gemessen von der Gaubenaußenwand an der engsten Stelle.

### 5.5 Dachaufbauten

Als Dachaufbauten sind nur Schleppegauben mit geraden Wangen zulässig. Dachaufbauten müssen zum Ortgang der zugehörigen Dachfläche (Giebel) und zu seitlichen Wandflächen (Traufwand) mindestens 2 m Abstand halten. Dieser Abstand wird an der jeweils kürzesten Strecke zwischen Gaubenaußenwand und Giebel / Traufe gemessen.

- **Begründung:** Die Neuformulierung dient der Klarstellung.

### 5.6 Dacheindeckungen

Harte Bedachungen auf geneigten Dachflächen sind nur mit Tonpfannen, Betondachsteinen, Schiefereindeckungen oder Kupferblech zulässig. Für die genannten Bedachungen (außer Schiefer und Kupferblech) sind nur die Farbtöne hellrot bis dunkelbraun und anthrazit zulässig. Gründächer sind zulässig.

Dachflächenfenster und Solaranlagen sind bis zu einer Größe von 20 % der Hauptdachfläche zulässig. Diese müssen vom Ortgang des Hauptdaches oder von den seitlichen Wandflächen einen Abstand von mindestens 2 m einhalten, gemessen von der Gaubenaußenwand an der engsten Stelle.

### 5.7 Werbeanlagen

Als Werbeanlagen im Sinne dieser ÖBV gelten:

- Werbeflächen über 0,5 m<sup>2</sup>
- mit Beschriftung oder Emblemen versehene Leuchten
- Werbeausleger
- Speisekartenkästen
- beschriftete Markisen
- Werbefahnen
- freistehende Werbepylone
- gesonderte freistehende ortsfeste Werbeeinrichtungen
- Tagesaufsteller
- Hinweisschilder

wenn sie von öffentlichen Flächen sichtbar sind.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Für jede Nutzungseinheit sind zwei Speisekartenkästen und ein Tagesaufsteller sowie eine weitere Werbeanlage zulässig.

### 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 und Kupferblech. Außerdem sind Gründächer zulässig. Für die Tonpfannen und Betondachsteine sind nur folgende Farbtöne nach dem RAL-Farbbregister zulässig: hellrot bis dunkelbraun und anthrazit.

- **Begründung:** Die Neuformulierung dient der Klarstellung. Unverändertes Ziel dieser Regelung ist es, ein mögliches übermäßiges Durcheinander an Fassadenfarben und eine daraus resultierende gestalterische Unruhe zu vermeiden. Die Auswahl an Farbtönen wird daher auf Farben beschränkt, wie sie den Bestand der Siedlung Torfhaus bereits prägen. Dabei ist die Bandbreite der zur Auswahl stehenden Farbtöne so groß gewählt, dass für die Bauherren ausreichend gestalterische Möglichkeiten bestehen. Dabei sind glasierte Ziegel und glänzende Kupferbleche unzulässig, da sie durch die Regelung in 5.1 ausgeschlossen werden.

### 5.7 Dachflächenfenster und Solaranlagen

Dachflächenfenster und Solaranlagen sind jeweils bis zu einem Gesamtumfang von 20 % der jeweils betroffenen Dachfläche zulässig. Diese Bauteile müssen vom Ortgang des Hauptdaches (Giebelwand) oder von den seitlichen Wandflächen (Traufwand) mindestens 2 m Abstand halten. Dieser Abstand wird an der jeweils kürzesten Strecke zwischen Gaubenaußenwand und Giebel / Traufe gemessen.

- **Begründung:** Die Bildung eines eigenständigen Absatzes verbessert die Übersichtlichkeit. Die Neuformulierung des Inhaltes dient der Klarstellung der Regelung.

### 5.8 Werbeanlagen

Als Werbeanlagen im Sinne dieser ÖBV gelten alle Werbeanlagen über 0,5 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche, sofern sie von öffentlichen Flächen sichtbar sind. Dies schließt folgende Anlagen ein:

- Werbeanlagen, die flächig oder auskragend an Gebäuden montiert sind, auch unbeleuchtet
- frei stehende Werbeanlagen wie z. B. Pylone und Fahnen an Fahnenmasten
- Leuchten, die mit Beschriftung oder Emblemen versehen sind
- Hinweisschilder
- Speisekartenkästen
- beschriftete Markisen
- Tagesaufsteller

- **Begründung:** Die Neuformulierung dient der Klarstellung. Unverändertes Ziel dieser Regelung ist es, ein mögliches Übermaß an Werbeanlagen und eine daraus resultierende gestalterische Unruhe zu vermeiden. Die Anzahl und die Maße der Werbeanlagen sind so gewählt, dass die Bauherren ausreichend auf ihre Betriebe aufmerksam machen können.

Für alle Grundstücke mit Ausnahme des Großparkplatzes gilt: Die Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig; dabei sind für jeden auf dem Grundstück ansässigen Betrieb zwei Speisekartenkästen und ein Tagesaufsteller sowie eine weitere Werbeanlage zulässig. Für den Großparkplatz gilt: Hier sind auch Werbeanlagen für Betriebe zulässig, die hier nicht die Stätte ihrer Leistung haben.

- **Begründung:** Nach der bisherigen Regelung war es nicht möglich, auf dem Großparkplatz Werbeanlagen für externe Betriebe zu errichten, z. B. für touristische wichtige Ziele wie Therme und Kräuterpark in Altenau.
- **Begründung:** Im Übrigen dient die Neuformulierung der Klarstellung. Unverändertes Ziel dieser Regelung ist es, ein mögliches Übermaß an Werbeanlagen und eine daraus resultierende gestalterische Unruhe zu vermeiden. Die Anzahl der Werbeanlagen ist so bemessen, dass die Bauherren ausreichend auf ihre Betriebe aufmerksam machen können.

**Bisherige Fassung der Örtlichen Bauvorschrift**

(Fortsetzung zu 5.7)

Zulässig sind:

- Bandwerbungen bis zu einer Höhe von 0,8 m und einer Länge von 2,50 m und bis zu einer Tiefe von 0,15 m. Dies gilt auch für Reihungen und Einzelelemente in der Gesamtlänge
- Werbetafeln bis zu einer Einzelgröße von 2,50 m<sup>2</sup>
- indirekt beleuchtete Einzelbuchstaben und Holztafeln bis zu einer Gesamtlänge von 3,50 m und einer Höhe von 1,00 m

Werbeanlagen dürfen nicht höher als bis zur Oberkante der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses reichen oder die Traufe des Daches verdecken. Auskragende Werbeanlagen dürfen nicht weiter als 0,75 m vor die Fassade vorspringen und nicht tiefer als 0,15 m sein.

Das Bekleben oder Bemalen der Fensterflächen zu mehr als 1/3 der Gesamtfläche jeder einzelnen Fensterfläche ist unzulässig.

Freistehende Speisekartenkästen dürfen eine Breite von 1,00 m und eine Höhe von 1,20 m einschließlich Überdachung nicht überschreiten. Ein hierfür benötigter Sockel ist bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

**Neue Fassung der Örtlichen Bauvorschrift**

(Fortsetzung zu 5.8)

An Gebäuden montierte Werbeanlagen dürfen die Dachtraufe nicht verdecken. An mehrgeschossigen Gebäuden dürfen sie höchstens bis zur Oberkante der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses reichen.

- **Begründung:** Innerhalb des Abschnittes Werbeanlagen hierher verschoben und zur Klarstellung genauer formuliert. Unverändertes Ziel dieser Regelung ist es, ein mögliches Übermaß an Werbeanlagen und eine daraus resultierende gestalterische Unruhe zu vermeiden. Die zulässigen Positionen und Maße der Werbeanlagen sind so gewählt, dass die Bauherren ausreichend auf ihre Betriebe aufmerksam machen können.

Zusätzlich sind die Maße für bestimmte Werbeanlagen wie folgt beschränkt:

- Auskragende Werbeanlagen dürfen maximal 75 cm vor die Fassade vorspringen (vordere Ansichtsfläche) und höchstens 15 cm dick sein (seitliche Ansichtsfläche)
- Flächige Werbeanlagen dürfen maximal 80 cm hoch, maximal 250 cm lang und maximal 15 cm dick sein; dabei sind bis zur Gesamtlänge von 2,50 m auch Reihungen aus Einzelelementen zulässig.
- Werbetafeln sind bis zu einer Einzelgröße von 2,50 m<sup>2</sup> zulässig.
- Für indirekt beleuchtete Einzelbuchstaben und Holztafeln vergrößert sich die maximale Gesamtlänge auf 3,50 m und die maximale Höhe auf 1 m.
- Frei stehende Werbeanlagen wie z. B. Pylone und Fahnenmasten dürfen maximal bis zur Firsthöhe des höchsten Gebäudes auf dem selben Baugrundstück reichen.
- Frei stehende Speisekartenkästen dürfen höchstens 1 m breit und 1,20 m hoch (einschließlich Überdachung) sein. Zusätzlich ist ein Sockel bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

- **Begründung:** Die Neuformulierung dient der Klarstellung. Außerdem wurde die Passage zu den Speisekartenkästen aus Gründen der logischen Zuordnung hierher verschoben. Unverändertes Ziel dieser Regelung ist es, ein mögliches Übermaß an Werbeanlagen und eine daraus resultierende gestalterische Unruhe zu vermeiden. Die Maße der Werbeanlagen sind so gewählt, dass die Bauherren ausreichend auf ihre Betriebe aufmerksam machen können.

Für die Werbeanlagen sind nur Farben der Farbreihen weiß, rot, grün und schwarz zulässig (einzeln oder in Kombination). Die Werbeanlagen dürfen nicht blenden.

- **Begründung:** Diese Regelung zur Farbigkeit von Werbeanlagen wird neu aufgenommen, da ein entsprechender Bedarf bestand. Ziel dieser Regelung ist es, ein mögliches übermäßiges Durcheinander an Farben und eine daraus resultierende gestalterische Unruhe zu vermeiden. Dabei ist die Bandbreite der zur Auswahl stehenden Farbtöne so groß gewählt, dass für die Bauherren ausreichend gestalterische Möglichkeiten bestehen.

(hier entfallen)

- **Begründung:** jetzt 3. Absatz

(hier entfallen)

- **Begründung:** Verschieben in 5.3 (Fenster).

(hier entfallen)

- **Begründung:** jetzt in Absatz 4

## Bisherige Fassung der Örtlichen Bauvorschrift

### 5.8 Ausnahmen und Befreiungen

Von diesen Örtlichen Bauvorschriften abweichende Gestaltungsmaßnahmen sind als Ausnahme im Sinne des § 85 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.

## Neue Fassung der Örtlichen Bauvorschrift

### 5.9 Ausnahmen und Befreiungen

Von dieser Örtlichen Bauvorschrift abweichende Gestaltungsmaßnahmen sind als Ausnahme im Sinne des § 85 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.

### 5.9 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

### 5.10 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.