

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

5. Örtliche Bauvorschrift

Neue Fassung der Örtlichen Bauvorschrift

5.0 Großparkplatz

Die Regelungen 5.1 bis 5.8 gelten nicht für den Großparkplatz (Flurstücke 1/123, 1/130, 1/133, 1/139, 1/140 und 1/141).

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

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 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.

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-Farbregister zulässig:

hellrot bis dunkelbraun und anthrazit.

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.

5.8 Werbeanlagen

Als Werbeanlagen im Sinne dieser ÖBV gelten alle Werbeanlagen über 0,5 m² 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

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.

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

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 m² 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.

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

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.

5.10 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.