

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO).
2. Die im Dorfgebiet (MD) allgemein zulässige Nutzung Tankstellen sowie die im Dorfgebiet ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO i. V. m. § 5 BauNVO)
3. Im Plangebiet gilt bei Grundstücken, die kleiner als die jeweils festgesetzte Mindestgrundstücksgröße sind und die bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut waren, als Mindestgrundstücksgröße der Bestand der Planunterlage. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1+3 BauGB)
4. Sofern die bereits vorhandene Grundflächenzahl (GRZ) zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses höher als die festgesetzte war, gilt für das betroffene Grundstück die GRZ des derzeitigen Bestandes. In den MD 1 – Gebieten ist eine Überschreitung der allgemein zulässigen GRZ von 0,25 bis zu einer GRZ von 0,35 bzw. bis zur GRZ zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zulässig, wenn die Überschreitung landwirtschaftlichen Zwecken oder einer in den bestehenden Gebäuden nachfolgenden oder zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehenden gewerblichen Nutzung dient. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1+3 BauGB)
5. Im Plangebiet muss das Verhältnis anrechenbare Grundstücksfläche / Wohneinheit mindestens 400 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit betragen. Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen gilt nicht, wenn landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude oder gewerblich genutzte Gebäude, die vor dem 31.12.1960 errichtet wurden, zu Wohnzwecken umgenutzt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
6. Innerhalb der privaten Grünfläche „Pflanzstreifen“ ist eine landschaftsgerechte Baum-Strauch-Hecke anzupflanzen. In einem Regelabstand von ca. 12 m sind innerhalb dieser Baum-Strauchhecke hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten (Pflanzempfehlungen siehe Anlage zur Begründung). (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1a BauGB)
7. Auf der privaten Grünfläche am östlichen Dorfrand, Flurstück 163/1, ist innerhalb der Baufluchtlinie, die sich aus der Bebauung auf den benachbarten Grundstücken ergibt, die Errichtung eines Gebäudes (z. B. Wirtschafts- oder Stallgebäude) mit einer zulässigen Grundfläche von maximal 250 m<sup>2</sup> zulässig. Das Gebäude muss mit der Zweckbestimmung Grünfläche vereinbar sein. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 + 15 BauGB)

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(§ 84 Abs. 3 NBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

### § 1 Allgemeine Anforderungen an Gebäude

1. Die Außenwände der Hauptgebäude sind mit rotem bis rotbraunem Ziegelmauerwerk zu verblenden. Fachwerk ist zulässig. 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. Imitationen von Mauerwerk und Fachwerk sind nicht zulässig. Bei landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden ist eine naturfarbene Holzverkleidung zulässig. Als vorgenannte Farbtöne im Sinne dieser Vorschrift gelten jeweils die Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbbregister RAL HR entsprechen: RAL 2001, 2002, 3000, 3001, 3002, 3003, 3011, 3013 und 3016 sowie entsprechende handelsübliche Mischungen der vorgenannten Farbtöne.
2. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer oder als Walmdächer auszubilden. Krüppelwalme sind zulässig. Es sind nur Dachneigungen zwischen 30° und 60° zulässig. Ausgenommen hiervon sind landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude. Bei Walmdächern muss die Firstlänge mindestens 60 % der parallel zum First verlaufenden Trauflänge betragen.
3. Zulässig für die Dächer der Hauptgebäude sind nur nicht glänzende glasierte Dachpfannen in den Farbtönen in rot- bis rotbraun und dunkelanthrazit sowie Reetdeckung. Nicht zulässig als Dachdeckungsmaterialien sind Kunststoff, Dachpappe und Metall. Ausnahmen für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude sind bei rot bis rotbraun und dunkelanthrazit beschichteten Metalleindeckungen zulässig. Die Dachflächen dürfen nur mit einem Material gedeckt werden. 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.
4. Dachgauben dürfen insgesamt nicht breiter als 2/3 der dazugehörigen Trauflänge sein. Ihre Höhe darf 1/3 der Gesamthöhe des Daches von Traufe bis First nicht überschreiten. Der lichte Abstand zwischen den einzelnen Gauben muss mindestens 1,20 m 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 1/3 der Trauflänge der dazugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.
6. Die sichtbare Sockelhöhe der Gebäude darf höchstens 0,50 m über dem vorhandenen Gelände betragen.

### § 2 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 Ausnahmen

1. Die Vorschriften des § 1 Nrn. 1 – 3 gelten nicht für Wintergärten.
2. Weitere Abweichungen von der örtlichen Bauvorschrift sind gemäß § 66 (1) NBauO zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

### § 4 Ordnungswidrigkeiten

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

## HINWEISE

### 1. Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
  - **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
  - **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. Nr. 18/2019 S. 300)
  - **Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
  - **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88)
  - **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
  - **Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (NAGB-NatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88) in der jeweils aktuellen Fassung
2. Aufgrund der historischen Ortslage und der Vielzahl der ehemaligen Nutzungen sind Bodenverunreinigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht auszuschließen. Die Flurstücke mit Altlastenverdacht sind beim Landkreis Harburg einzusehen.
  3. Gemäß § 8 NDSchG wird darauf hingewiesen, dass in der Umgebung eines Baudenkmal Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden dürfen, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmal beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmal sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. § 7 NDSchG gilt entsprechend. Gemäß § 10 NDSchG wird darauf hingewiesen, dass einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer
    - Ein Kulturdenkmal zerstören, verändern, instandsetzen oder wiederherstellen,

- ein Kulturdenkmal oder einen in § 3 Abs. 3 genannten Teil eines Baudenkmals von seinem Standort entfernen oder mit Aufschriften oder Werbeeinrichtungen versehen,
- die Nutzung eines Baudenkmals ändern oder
- in der Umgebung des Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will.

Bezüglich weiterer Regelungen zu genehmigungsnotwendigen bzw. genehmigungsfreien Handlungen im Bereich der Kultur-, Boden oder Baudenkmale wird auf § 10 NDSchG verwiesen. Gemäß § 13 NDSchG wird darauf hingewiesen, dass Erdarbeiten an einer Stelle, von der man weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden (Voll- und Halbhöfe sowie Großkötnerstellen im Altdorfbereich), von der Denkmalschutzbehörde (Landkreis Harburg) genehmigt werden müssen. Gemäß § 14 NDSchG wird darauf hingewiesen, dass bei Funden von Sachen oder Spuren in der Erde oder im Wasser, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), unverzüglich die Denkmalbehörde (Landkreis Harburg), die Gemeinde oder ein Beauftragter für die archäologische Denkmalpflege darüber in Kenntnis zu setzen ist.