

GEMEINDE BLIEDERSDORF

SAMTGEMEINDE HORNEBURG

LANDKREIS STADE

BEBAUUNGSPLAN NR. 10 “ Nördliche Ortslage “ 2. ÄNDERUNG / ERGÄNZUNG

mit Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach NBauO

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

ENTWURF

Der Rat der Gemeinde Bliedersdorf hat in seiner Sitzung am dem Entwurf zur 2. Änderung dieses Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB beschlossen.

Dieser Entwurf hat vom bis öffentlich ausgelegen.

HINWEIS : Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB i. V. m. §13a BauGB liegt nicht vor !

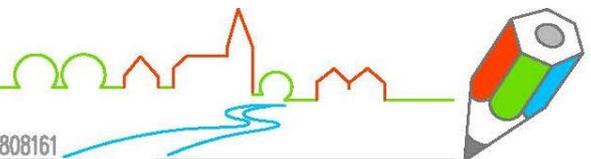
BLIEDERSDORF,

GULEKE + PARTNER
BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG

21640 HORNEBURG VORDAMM 12
info@gulekeundpartner.de

☎ 04163-7731 ☎ 808161
Das Team für Ihre Pläne

www.gulekeundpartner.de



INHALTSVERZEICHNIS

•	ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (Planbild – Entwurf)	
•	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Entwurf)	
•	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (Entwurf)	
•	ENTWURFSBEGRÜNDUNG	
1	RECHTSGRUNDLAGEN.....	3
2	BAULEITPLANUNG - VORBEMERKUNG	3
3	VERANLASSUNG / ZIEL, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT	3
4	VERFAHREN	4
4.1	UVP-Pflicht.....	4
4.2	Umweltbericht nach § 13a BauGB / Eingriffsregelung	5
4.3	Beschlüsse zum Änderungsverfahren / Stand des Verfahrens	5
5	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	5
5.1	Flächennutzungsplan (FNP).....	5
5.2	Landschaftsplan (LP)	5
6	BESTANDSBESCHREIBUNG.....	6
6.1	Gegenwärtige Nutzung und Zustand	6
6.2	Naturräumlicher Bestand / Arten- und Biotopschutz	6
6.3	Archäologische Denkmalpflege / Bodendenkmale	6
6.4	Baudenkmalpflege	6
6.5	Altlasten / Bodenbelastungen.....	6
7	STÄDTEBAULICHE KONZEPTION / FESTSETZUNGEN	7
7.1	Städtebauliche Konzeption.....	7
7.2	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	7
7.3	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücks-fläche (§ 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB)	7
7.4	Ruhender Verkehr / Geh-, Fahr und Leitungsrecht (GFLR)	8
7.5	Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).....	9
8	FESTSETZUNGEN ZU ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG	9
9	TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG	10
9.1	Abfallbeseitigung.....	10
9.2	Altlasten / Bodenschutz.....	10
10	AUSWIRKUNGEN.....	10
11	SONSTIGES PLANRECHT	11
12	FLÄCHENBILANZ	11
•	ANLAGEN :	
-	Ausschnitt Flächennutzungsplan SG Horneburg - Teilplan Bliedersdorf	
-	Bebauungsplan Nr.10 (Urplan) – Ausschnitt Planbild	
-	Bebauungsplan Nr.10 (Urplan) – Textliche Festsetzungen	
-	Bebauungsplan Nr.10 (Urplan) – Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung	
•	ANHANG :	
-	Darstellungen zum Bauvorhaben erstellt durch Architektin N. Grupe, Beckdorf	

ENTWURFSBEGRÜNDUNG
2. ÄNDERUNG / ERGÄNZUNG
BEBAUUNGSPLAN BLIEDERSDORF NR. 10 "NÖRDLICHE ORTSLAGE"
mit Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (NBauO)
SAMTGEMEINDE HORNEBURG - LANDKREIS STADE

1 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
jeweils in der zzt. geltende Fassung.

2 BAULEITPLANUNG - VORBEMERKUNG

Mit der 2. Änderung / Ergänzung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 von 2001 (Urplan) soll eine Umnutzung / Wiedernutzbarmachung sowie eine Ergänzung und bauliche Verdichtung bestehender Funktionen in zentraler Ortslage von Bliedersdorf herbeigeführt werden.

Aus diesem Grunde soll für die hier angestrebte Innenentwicklung auf der Grundlage des §13a Baugesetzbuch (BauGB) eine planungsrechtliche Absicherung nach § 30 BauGB u. a. für gemischte Nutzung, unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes, erreicht werden.

Der vorliegende Begründungstext ist hinsichtlich der weiteren Verfahrensschritte nach den §§ 3, 4 und 10 BauGB nicht vollständig. Die sich daraus ggf. ergebenden Planungsaspekte zur Abwägung in Bezug auf Inhalte der Entwurfsplanung können daher noch nicht enthalten sein. Wiedergegeben ist hier u. a. das mit dem Antragsteller zum Aufstellungsverfahren sowie der Gemeinde vorläufig abgestimmte Vorhaben.

Die vorliegende Begründung zum Vorentwurf / Entwurf kann somit nur auf die bis dato erkennbaren Planungsabsichten beziehen.

3 VERANLASSUNG / ZIEL, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bliedersdorf Nr.10 „Nördliche Ortslage“ (v. g. Urplan von 2001) hat sich im Laufe der zurückliegenden Jahre die ehemalige Nutzungsstruktur wesentlich verändert. Landwirtschaftliche Nutzungen, insbesondere die der Tierhaltung, aber auch Dienstleistungsbetriebe wurden aufgegeben. Inzwischen überwiegt die Wohnnutzung in der Nachbarschaft zu Handwerks- bzw. Handelsbetrieben. Wobei der Änderungsbereich von diesen strukturellen Veränderungen besonders betroffen ist.

Die ursprünglich hier vorhandene Bebauung und Nutzung (ehemaliger Nahversorger – Flurstück 78/9) ist aufgegeben und beseitigt worden, so dass diese Fläche für eine neue Nutzung im Sinne einer Innenentwicklung zur Verfügung steht.

Ferner bestehen für den nördlich benachbarten ortsansässigen Handwerksbetrieb auf dem Flurstück 222/11 und 222/64 Erweiterungsabsichten. Dazu soll das südlich angrenzende Grundstück der ehemaligen Filiale der Kreissparkasse auf dem Flurstück 222/69 mit in Anspruch genommen werden.

Als wesentliches **Ziel** dieser 2. Änderung ist daher anzuführen, auf der in der zentralen Ortslage vakanten Fläche Geschosswohnungen realisieren und somit der verstärkten Nachfrage in diesem Wohnraumsegment - neben dem klassischen Einfamilienhausbau (vgl. a. Bebauungsplan Nr. 21) - innerhalb der Gemeinde entsprechend nachkommen zu können. Die zuvor erwähnte verstärkte Nachfrage nach Geschosswohnungen resultiert im Wesentlichen aus der Nähe zu den ÖPNV-Verbindungen in Horneburg und somit zu den Arbeitsplätzen im näheren Umfeld der Metropolregion.

Die Umsetzung dieser Wohnbebauung soll durch einen privaten Erschließungsträger erfolgen. Auf diesem Wege beabsichtigt die Gemeinde eine den Ansprüchen der Bürger gerecht werdende Entwicklung nach Wohnraum adäquat zu fördern.

Aus diesem Grunde sind sowohl zu Details des Planverfahrens als auch zum Objektvorhaben auf dem Flurstück 78/9, Regelungen zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB getroffen worden.

Ferner ist es Ziel dem vorgenannten örtlichen Handwerksbetrieb eine bedarfsgerechte Erweiterung unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauungsstruktur auf dem Flurstück 222/69 zu ermöglichen. Entsprechende bauordnungsrechtliche Anfragen liegen der Gemeinde bereits vor.

Als wesentlicher **Zweck** der mit der Änderung verbundenen planungsrechtlichen Bestimmungen nach § 9 BauNVO ist hervorzuheben, dass mit den festgesetzten zweigeschossigen Baukörpern sowohl der vorgesehene Geschosswohnungsbau als auch noch eine ländliche und dem Ortskern entsprechend angepasste Gebäudekubatur realisiert werden kann. Die Höhenentwicklung des unmittelbaren städtebaulichen Umfeldes wird zum einen durch den klassischen Einfamilienhausbau und zum anderen durch landwirtschaftliche Gebäude mit entsprechenden First- und Traufhöhen geprägt, so dass die Festsetzung einer Zweigeschossigkeit als städtebaulich vertretbar anzusehen ist.

Außerdem berücksichtigt das ausgewiesene Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO die im Änderungsbereich ehemals vorhandene sowie die im Umfeld vorzufindende Nutzungsart bzw. -struktur. Hinsichtlich eines ausgewogenen Mischungsverhältnisses der Nutzungen untereinander, ist für den Änderungsbereich zu erwähnen, dass zwar die bisherigen Einzelhandelsnutzung zu Gunsten von Wohnnutzung aufgegeben werden soll, dagegen aber die Erweiterung des ansässigen Handwerksbetriebes auf den benannten Flurstücken ein annäherndes Gleichgewicht in dieser festgesetzten Gebietsart der zulässigen Nutzungen erkennen lassen.

Im Weiteren siehe hierzu auch die Ausführungen unter Ziffer 7 dieser Entwurfsbegründung.

Darauf hinzuweisen ist auch, dass der Darstellung des wirksamen FNP als gemischte Baufläche (M - § 1 (1) Nr. 2 BauNVO) als allgemeine Art der baulichen Nutzung somit entsprochen wird.

Als weiteren Zweck dieser Änderungsplanung ist die Schaffung einer rechtlichen Voraussetzung für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des BauGB zu nennen.

Die **Erforderlichkeit** für dieses Änderungsverfahren ergibt sich aus der Differenz zwischen der aktuell hier von der Gemeinde befürworteten Objektplanung für einen zweigeschossigen Geschosswohnungsbau und den derzeit hier geltenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen.

In diesem Zusammenhang sind insbesondere die Abweichungen zur im Urplan festgesetzten Eingeschossigkeit, der überbaubaren Fläche und dem Maß der baulichen Nutzung zu nennen (siehe hierzu auch die Ausführungen unter Ziffer 7 der Begründung). Da sich diese Abweichungen nicht auf dem Wege von Ausnahmen oder Befreiungen im Sinne von § 31 BauGB eindeutig regeln lassen, soll auf der Grundlage eines Änderungsverfahrens nach § 13a BauGB die fehlende planungsrechtliche Zulässigkeit herbeigeführt werden.

Die regionalpolitisch vorrangig angestrebte Innenentwicklung kann mit der Realisierung von erforderlichen Baurechten nach NBauO somit berücksichtigt werden. Dabei ist der Strukturwandel innerhalb der Ortslage durch Ausweisung von gemischter Bauweise beachtlich.

Die Gemeinde betreibt diese Planung gem. Baugesetzbuch zugunsten ihrer Bürger, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

4 VERFAHREN

4.1 UVP-Pflicht

Die Umweltprüfung (UP) ist gem. Baugesetzbuch (BauGB i. d. F. der Änderung vom 24.06.2004) entsprechend §§ 2 und 2a BauGB anzuwenden. Entsprechend sind folgende Regelungen zu beachten :

- das Niedersächsische Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) vom 05.09.2002. Die vorliegende Planung ermöglicht keine Einzel-Vorhaben (Projekt-UVP) im Sinne der Anlage 1 NUVPG, die UVP-pflichtig wären.
Ein Antrag auf Feststellung der Pflicht zur Umweltverträglichkeit entfällt damit.
- Die bauplanungsrechtliche UVP-Pflicht (Plan-UVP) im Sinne der UVP-Änderungsrichtlinie i.d.F. des UVPG vom 03.08.2001 betrifft diese städtebauliche Planung auch nicht, da der Prüfwert - unterer Schwellenwert (Ziffer 18.7.2) - im Sinne der Ziffer 18.7 der Anlage 1 UVPG für ein sonstiges Städtebauprojekt im Außenbereich nicht erreicht wird.

Im Sinne des § 3 (2) Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass für die vorliegende Planungsabsicht / Bauvorhaben keine UVP durchzuführen bzw. durchgeführt worden ist.

4.2 Umweltbericht nach § 13a BauGB / Eingriffsregelung

Umweltschutzbelange, auf die die Durchführung dieser Planungsabsicht voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben könnten, sind zusammenfassend Gegenstand des Umweltberichtes.

Entsprechend der gesetzlichen Regelung nach § 13a BauGB liegt ein Umweltbericht nicht vor.

Auf eine Potentialabschätzung als Fachbeitrag zum Artenschutz wurde auf Grund der bestehenden Siedlungsstruktur verzichtet.

Eine Bewertung der Schutzgüter Boden und Wasser sowie Fauna und Flora ist im Sinne der Konzeption zu § 13 a BauGB nicht erfolgt.

4.3 Beschlüsse zum Änderungsverfahren / Stand des Verfahrens

- Änderungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde vom 12.03.2018
- Interne Abstimmung / Beratung zur Objektplanung mit Gemeinde, Investor und Architektin
- Beratung über den Entwurf durch den Rat der Gemeinde vom 23.04.2018
- Beratung über den geänderten / ergänzten Entwurf durch den Rat der Gemeinde vom 06.05.2019 mit Beschluss zu den Verfahrensschritten gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB i. V. m. § 13 a BauGB
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4(2) BauGB mit Anschreiben bzw. per eMail vom 14.05.2019
- Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 26.06.2019
- Verfahrensstand –

5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Entsprechend § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne (= verbindlicher Bauleitplan) auf der Ebene einer Gemeinde aus dem Flächennutzungsplan (FNP = vorbereitender Bauleitplan) einer Samt- bzw. Einheitsgemeinde zu entwickeln.

Auf gleicher Planungsebene wie der FNP ist für die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege der Landschaftsplan (LP) anzusprechen.

Auf der Planungsebene des Landkreises ist das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 2013) beachtlich. Die regionalplanerischen Ziele sind im Rahmen der Abwägung zum FNP der Samtgemeinde Horneburg eingeflossen. Verwiesen wird darauf, dass der Änderungsbereich eine minimale Teilfläche der bebauten zentralen Ortsmitte umfasst. Die Gemeinde erfüllt mit ihren ausgewiesenen sowie geplanten Infrastruktureinrichtungen die im RROP zugewiesene Entwicklungsaufgabe Erholung. Die Änderungsplanung stellt erkennbar keinen Widerspruch zu den benannten Belangen dar.

Ferner ist der Landschaftsrahmenplan (LRP) zu beachten.

5.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame FNP der Samtgemeinde Horneburg in der Fassung von 1993 stellt den Geltungsbereich zum Urplan und somit auch den Geltungsbereich zur 2. Änderung als gemischte Baufläche (M - § 5 BauNVO) nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung gem. Baunutzungsverordnung dar.

Damit ist die 2-Stufigkeit der Bauleitplanung (§ 8 BauGB) in Bezug auf die mit der 2. Änderung / Ergänzung verbundenen Planungsabsicht gewährleistet.

Aufgrund der Lage der Änderungsflächen in zentraler Ortslage und dem angewandten Änderungsverfahren entsprechend § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung ist hier lediglich die Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu beachten.

5.2 Landschaftsplan (LP)

Im FNP sind die Ziele des Landschaftsrahmenplans (LRP) sowie des Landschaftsplanes berücksichtigt bzw. sind diese aufgrund der Kleinräumigkeit des Änderungsbereiches nicht betroffen.

6 BESTANDSBESCHREIBUNG

6.1 Gegenwärtige Nutzung und Zustand

Der beabsichtigte Änderungsbereich erfasst innerhalb des Urplans Nr. 10 ausschließlich bestehende Nutzungen des bebauten Innenbereichs.

Folgende gemischte Nutzungen haben sich entwickelt bzw. sind vakant :

- auf dem Flurstück 78/9 (Hs.-Nr. 35) der ehemalige Nahversorger (Nutzungsaufgabe / Abbruch)
- auf dem Flurstück 222/69 (Hs.-Nr. 31) ein Geschäftsgebäude (ehemalige KSK-Filiale, jetzt Büronutzung durch den Maschinenring Stade)
- auf den Flurstücken 222/11 (Hs.-Nr. 29) und Flurstück 222/64 ist ein Handwerksbetrieb ansässig
- auf dem Flurstück 222/63 (Hs.-Nr. 27) zzt. Wohnnutzung.

Beabsichtigt ist die gemischte Nutzung für den ansässigen Handwerksbetrieb über die bestehenden Betriebsflächen auf den Flurstücken 222/11 (Hs.-Nr. 29) und 222/64 hinaus auf das Flurstück 222/69 auszuweiten

Landwirtschaftliche Tierhaltung nach GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie) wird z.Zt. im bestehenden Betrieb des mittelbaren Umfeldes (Hs.-Nr. 35, Flurstück 80/1 – Bebauungsplan Bliedersdorf Nr.13) nicht betrieben.

6.2 Naturräumlicher Bestand / Arten- und Biotopschutz

Aufgrund der u. a. bislang auch gewerblichen intensiven Nutzungen bietet die grundstücksbezogene Änderungsfläche nur in geringem Umfang Vögeln und Kleinsäugetern Lebensraum.

Der Änderungsbereich enthält noch 2 prägende und standortgerechte Einzelbäume. Weitere Vegetationsstrukturen prägen die Hangsituation sowie die besiedelte Geestkuppe, sind aber ohne naturschutzfachlichen Belang (Hausgärten).

Gehölzstrukturen als Straßenbäume sind im Straßenseitenraum der Hauptstraße (K 37) vorhanden. Hinsichtlich des Schutzgutes Artenschutz / Schutzobjekte bzw. Anlagen des Denkmalschutzes / Kulturgüter, die den Änderungsbereich berühren, sind erkennbar nicht vorhanden.

Offene Gewässer sind nicht vorhanden.

6.3 Archäologische Denkmalpflege / Bodendenkmale

Der Änderungsbereich ist bzgl. Bodendenkmale oder Bodenfunde nicht untersucht worden. Es liegen der Gemeinde auch keine anderweitigen Erkenntnisse bzw. Aussagen von Zeitzeugen vor.

Sollten sich während der Baumaßnahmen dennoch Anzeichen dafür ergeben, so ist der Landkreis Stade davon unverzüglich zu benachrichtigen und zerstörende Arbeiten sofort einzustellen.

Im Änderungsbereich sind die v. g. Schutzobjekte aufgrund der bisherigen Nutzungen nach Rechtskraft des Urplans und den zwischenzeitlich erfolgten Baumaßnahmen nicht zu vermuten.

6.4 Baudenkmalpflege

Anlagen, die dem Denkmalschutz (NDSchG) unterliegen, sind nach Kenntnis der Gemeinde nicht vorhanden.

6.5 Altlasten / Bodenbelastungen

Der Änderungsbereich ist auf den Verdacht von Altlasten hin nicht untersucht worden, da die bisherige Nutzung erfahrungsgemäß keinen Anlass erkennen lässt.

Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen bzw. örtliche Erkenntnisse diesbezüglich sind der Gemeinde aktuell nicht bekannt.

Eine Abfrage beim LGLN zu Belastung des Änderungsbereiches durch Kampfmittel hat stattgefunden. Diesbezügliche Erkenntnisse liegen nicht vor.

7 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION / FESTSETZUNGEN

7.1 Städtebauliche Konzeption

Durch das Änderungsverfahren soll ein durch Nutzungsaufgabe und Abriss zur Verfügung stehendes Flächenpotential auf dem Flurstück 78/9, im zentralen Bereich der Gemeinde Bliedersdorf, einer verdichteten Wohnnutzung zugeführt werden (vgl. Anhang - Objektvorhaben). Darüber hinaus soll für den bestehenden Handwerksbetrieb auf dem Flurstück 222/11, im Bereich des südlich unmittelbar angrenzenden Flurstücks 222/69 (ehemals KSK-Filiale), ein Entwicklungsspielraum entsprechend der Erweiterungstendenzen geschaffen werden.

Die vorliegende Investorenplanung für den Geschößwohnungsbau findet die Zustimmung der Gemeinde und entspricht, wie bereits unter Ziffer 3 der Begründung näher ausgeführt, dem aktuellen Bedarf an Wohnformen. Die bisherige Nutzung zur Nahversorgung konnte trotz Bemühungen der Gemeinde nicht aufrechterhalten werden.

Durch die angestrebte zweigeschossige Wohnnutzung werden eine Änderung zum Maß der baulichen Nutzung sowie eine Aufhebung von Baugrenzen, welche im Wesentlichen zum Erhalt der baulichen Struktur beitragen sollten, erforderlich.

Aufgrund des stattgefundenen Strukturwandels der Landwirtschaft nach der Feststellung des Urplanes, wird mit diesem Planverfahren auch eine Änderung zur Art der baulichen Nutzung vorgenommen. Anstelle der bisher hier geltenden Nutzungsart "Dorfgebiet" = MD entsprechend § 5 BauGB soll ein "Mischgebiet" = MI gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden. Die v. g. Festsetzung eines Mischgebietes berücksichtigt zum einen die charakteristische Nutzungsstruktur vor Ort und ermöglicht zum anderen die im Änderungsbereich angestrebte und ausgewogene Nutzungsmischung.

7.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Im Änderungsbereich werden die Bauflächen nach der besonderen Art der baulichen Nutzung geändert und neu im Sinne des Planungszieles als Mischgebiet (MI - § 6 BauNVO) festgesetzt.

Damit wird die planerische Absicht dokumentiert, dass auf den im Änderungsbereich liegenden Bauflächen sowohl eine Wohnnutzung als auch eine Weiterentwicklung des hier ansässigen und ortsgebundenen Handwerksbetriebes ermöglicht wird. Außerdem wird hierdurch eine im Sinne von Mischgebiet = MI gem. § 6 BauNVO gebotene Durchmischung von Nutzungen innerhalb des Änderungsbereiches ausreichend gewahrt (vgl. Ziffer 6.1).

Mit der Ausweisung von Mischgebiet (MI) wird außerdem sichergestellt, dass diese Flächen - entsprechend der Darstellung im FNP - auch zum Teil dem Wohnen dienen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohngebäuden auf gut erschlossenen und im zentralen Bereich der Gemeinde liegenden Flächen trägt darüber hinaus dazu bei, dass der Entwicklungsdruck auf den sogenannten Außenbereich und die damit in der Regel verbundene städtebauliche Fehlentwicklung vermieden werden kann.

Insgesamt soll mit der angestrebten Nutzungsmischung entsprechend BauNVO, eine verträgliche und sinnvolle Neubebauung sowie Erweiterung der vorhandenen Nutzungen erreicht werden.

Intensiv-Tierhaltung ist im Umfeld des Änderungsbereiches nicht vorhanden und im Sinne des Urplanes (vgl. Ziffer 1.1) nicht zulässig gewesen.

Die zulässigen Nutzungen (vgl. Urplan – Textliche Festsetzungen zu den Ziffern 1.2 und 1.3) werden übernommen und sind nach § 6 (3) BauNVO auch im Mischgebiet nur als Ausnahmen zulässig. Die Zulässigkeit nach § 6 (2) Nr.8 BauNVO ist situationsbedingt und städtebaulich nicht gegeben.

7.3 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die getroffene Festsetzung einer Grundflächenzahl im Sinne der Obergrenze entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) hinreichend genau definiert. Ebenso ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen im Sinne der politischen Vorgaben geändert und ausreichend detailliert bestimmt worden.

Die bisher geltenden Festsetzungen einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 bzw. 0,3 lassen die beabsichtigte Neubebauung und Erweiterungs- sowie Umnutzungsvorhaben nicht im ausreichenden Maße zu.

Die nunmehr für den Änderungsbereich festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht dem Höchstwert des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO und ist im Sinne der vorher beschriebenen Planungs- und Änderungsabsichten ausreichend.

Dabei ist die Anwendung der Regelung nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO entsprechend zu berücksichtigen. Hiernach darf die zulässige Grundflächenzahl z.B. durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten bis zu 50 vom hundert überschritten werden.

Damit besteht in Bezug auf die heutigen gesellschaftlich relevanten Wohnbedürfnisse eine ausreichende Bebauungs- bzw. Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke in dieser zentralen Ortslage.

Mit der darüber hinaus festgesetzten Zweigeschossigkeit (Z = II) soll außerdem das bereits unter Ziffer 3 der Begründung näher dargelegte Ziel zur Schaffung von Wohnraum in der Geschossbauweise im Gemeindebereich entsprochen werden. Außerdem gewährleistet diese Zweigeschossigkeit, unter Berücksichtigung der in der Nachbarschaft bereits vorhandenen Gebäudehöhen, noch eine städtebaulich vertretbare Höhe der baulichen Entwicklung. Unterstützt wird diese Aussage auch durch die planungsrechtliche Vorgabe einer Traufhöhe von maximal 4,5 m über Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses. Mit dieser Traufhöhenvorgabe und der unter Ziffer 1.1 festgesetzten Örtlichen Bauvorschrift zur Dachneigung wird insgesamt, in Anlehnung an die in der Nachbarschaft an der Hauptstraße auf den Flurstücken 62/1 und 80/1 bereits vorhandenen Gebäudehöhen, eine städtebaulich vertretbare Gebäudekubatur sichergestellt.

Unterstützt wird die bereits beschriebene Planungsabsicht zu dieser 2. Änderung auch durch die vorgegebene offene Bauweise (o) im Sinne von § 22 (2) BauNVO. Diese Bauweise berücksichtigt einerseits das beabsichtigte Bauvorhaben und andererseits das im Umfeld bestehende Erscheinungsbild einer offenen Siedlungsstruktur.

Gleichzeitig bietet diese Bauweise einen hinreichenden Spielraum sowohl für eine flexible Gestaltung der Hauptbaukörper, als auch zur Anordnung von Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden (vgl. § 19 (4) BauNVO). Darüber hinaus trägt die offene Bauweise (o) hier im Ortskern, ohne Festlegung von Wohneinheiten, zu einer Erweiterung des Wohnraumangebotes bei.

Eine Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (Wo) würde auch dem Planungsziel im Grundsatz widersprechen.

Im Bereich des Flurstücks 78/9 sind die überbaubaren Flächen, unter Berücksichtigung der hierfür bereits konkret vorliegenden Bauabsichten, durch Baugrenzen entsprechend festgelegt worden. Ferner soll mit der v. g. Vorgabe, in einem Abstand von 4m parallel zum Straßenverlauf, eine bauliche Kante definiert werden, welche sich an dem Verlauf der Hauptstraße orientiert.

In Anlehnung an dieser planerischen Zielsetzung sind für die nördlich benachbarten Bestandsgebäude die nach Westen ausgerichteten Baugrenzen mit einem Abstand von 6m bzw. 9m parallel zum Straßenverlauf festgesetzt worden.

Insgesamt soll mit den festgesetzten überbaubaren Flächen im Bereich des Änderungsgebietes, eine durch Einzelbaukörper geprägte und straßenparallel verlaufende Bebauung entlang der Hauptstraße erhalten und entstehen können. Gleichzeitig soll aber auch im hinteren Bereich der bereits bebauten Flächen, durch den Verlauf der Baugrenzen ein Entwicklungsspielraum für Erweiterungsmaßnahmen aufgezeigt werden.

Innerhalb der nichtüberbaubaren Fläche zwischen der straßenseitig festgesetzten Baugrenze / Baulinie und der Straßenbegrenzungslinie (Hauptstraße) sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne von § 12 BauNVO ausgeschlossen. Hiermit soll der "halböffentliche" Bereich der Grundstücke, welcher von der Straße aus einsehbar ist, zugunsten der Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes (Ortsbildpflege) freigehalten werden. Eine Vielzahl von baulichen Anlagen in diesem Bereich würden die Erlebbarkeit des Straßenbildes und die Sichtbeziehungen innerhalb des Straßenraumes beeinträchtigen.

7.4 Ruhender Verkehr / Geh-, Fahr und Leitungsrecht (GFLR)

Im Bereich des Flurstücks 78/9 sind, unter Berücksichtigung der hierfür bereits konkret vorliegenden Bauabsichten, Flächen für Stellplätze (ST) entsprechend festgelegt worden.

Die weiteren im Quartier erforderlichen privaten Stellplätze pro Wohneinheit bzw. Betrieb sind auf den jeweiligen Grundstücken zu schaffen. Hierdurch soll eine Reduzierung der im öffentlichen Straßenraum abgestellten PKW erreicht werden.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht am südlichen Rand des Flurstücks 78/9 gilt zugunsten der Gemeinde sowie beauftragter Medienträger (vgl. technische Erschließung zum Bebauungsplan Bliedersdorf Nr. 21 "Westlich Lahmsbeck").

Die Fläche ist durch die Vorgenannten jederzeit zu begehen, zu befahren sowie hier Leitungen zu verlegen und diese zu unterhalten.

7.5 Grünordnung

Innerhalb des Änderungsbereiches wurden 2 vorhandene Großbäume zum Erhalt festgesetzt.

Weitere Festsetzungen zum Anpflanzen von Einzelbäumen wurden nicht getroffen.

Es verbleibt die Empfehlung im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Standorte schattenspendende Einzelbäume im Detail der Bauplanung so zu integrieren, dass ggf. auch Einzelbäume innerhalb der Verkehrs- und Grundstücksflächen gestalterische Wirkung erreichen. Dem Landkreis Stade, als Straßenlastträger, kommt mit öffentlichen Pflanzmaßnahmen für Einzelbäume daher im Rahmen einer Selbstbindung "Vorbildfunktion" auch in Sachen Klimaschutz zu.

Aus ökologischen und klimatischen Gründen sollte daher je Stellplatz die Pflanzung eines heimischen Laubbaumes in der Ausführung als Hochstamm vorgesehen werden (ebenfalls eine Empfehlung – siehe u. a. Ausführungen zu den Zielen der Dorferneuerung).

Auf diese Weise kann den Zielen zur Verbesserung des Kleinklimas für das Wohnumfeld wie besonders auch dem Artenschutz im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes entsprochen werden.

8 FESTSETZUNGEN ZU ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

Gem. § 1 (6) BauGB dient die städtebauliche Planung u. a. auch der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Dementsprechend sind auch im Rahmen der geänderten Planungsziele die Interessen der privaten Grundstückseigentümer, bezüglich der Gestaltung der baulichen Anlagen, gegenüber dem Interesse der Öffentlichkeit nicht vorrangig.

Deshalb sollen die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu Bliedersdorf Nr. 10 (Urplan) festgelegten Belange zur Gestaltung auch im Bereich der 2. Änderung weiterhin grundsätzlich ihre Berücksichtigung finden.

Aus diesem Grunde wurde auch ein Teil der textlichen Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften nach NBauO aus dem Urplan uneingeschränkt übernommen. Die Ziffern 5 und 6 der örtlichen Bauvorschriften aus dem Urplan gelten insofern unverändert weiter.

Die übrigen textlichen Regelungen sind zum Teil den bereits vorliegenden Angaben zum konkreten Bauvorhaben auf dem Flurstück 78/9 (z.B. in Bezug auf Dachneigung oder Farbe der Dacheindeckung) angepasst worden.

Hieraus resultierend bestand außerdem das Erfordernis, in Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung im Änderungsbereich eine Regelung zu treffen, die sowohl den geänderten als auch den bisher für die Bestandsbebauung geltenden gestalterischen Anforderungen gerecht wird.

Aus diesem Grunde ist die Ziffer 7 neu in den Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften aufgenommen worden. Hiernach gelten die übrigen bestehenden Örtlichen Bauvorschriften zum Urplan, sofern diese den geänderten bzw. ergänzten Festsetzungen zur 2. Änderung nicht entgegenstehen, für die Bestandsbebauung zum Zwecke des Bestandsschutzes nach wie vor unverändert fort.

D. h., bestehende bauliche Anlagen und Gebäude (mit Genehmigung vor Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zur 2. Änderung / Ergänzung vom 12.03.2018) können von den v. g. Vorschriften befreit werden, wenn die Durchführung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte i. S. v. §31 (2) BauGB führen würde.

Die unter den Ziffern 1 bis 4 geänderten / ergänzten Bauvorschriften über die Gestaltung können über den Bestandsschutz hinaus angewendet werden.

Außerdem gelten die v. g. Vorschriften nicht für Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO.

Insgesamt sollen mit den festgesetzten Gestaltungsvorschriften die Ziele der Bauleitplanung unterstützt und ergänzt werden. Durch Örtliche Bauvorschriften wird ein Rahmen gesetzt, innerhalb dessen die Bauherren und Entwurfsverfasser ausreichend Raum für eigene Initiativen generieren können. Damit kann bei verständiger Handhabung der Gestaltungsvorschriften das Entstehen, was für die Maßstäblichkeit und Behaglichkeit eines städtebaulichen Umfeldes wesentlich ist. Auch eine Vielzahl individuell gestalteter Einzelbauten, kann auf dieser Grundlage so viel Gemeinsames aufweisen, dass sie eine harmonische Einheit im Sinne einer Quartiergemeinschaft bilden.

Die NBauO ermächtigt zum Erlass gestalterischer Vorschriften, welche über die Abwehr bloßer Verunstaltungen hinausgehen dürfen.

Nach § 84 NBauO sind daher gestalterische Anforderungen in Örtlichen Bauvorschriften nicht auf die Abwehr von Verunstaltungen (ein hässlicher, das ästhetische Empfinden des Beschauers nicht bloß beeinträchtigender, sondern verletzender Zustand) beschränkt, sondern dürfen auch darauf gerichtet sein, Unschönheiten abzuwehren, Störungen architektonischer Harmonie zu verhindern und ästhetisch unerwünschte Erscheinungen aus dem Orts- und Landschaftsbild fernzuhalten.

Ziel und Zweck von Gestaltungsfestsetzungen ist es, das Ortsbild zu erhalten bzw. neu zu gestalten und eine zusammenhanglose Vielfalt durch Gestaltungsmerkmale zu vermeiden. Diese durch die vorliegende Planung beabsichtigte Bebauung innerhalb der zentralen Ortslage soll den orts- und landschaftstypischen Baukriterien in Maßstab und Materialwahl möglichst entsprechen.

Insbesondere hingewiesen wird auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 80 (2 - 6) NBauO der aktuellen Fassung (siehe hierzu auch die Ziffer 8 der Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften).

9 TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

Die technische Ver- und Entsorgung ist gegeben. Die bestehenden Medien werden durch die geänderte Nutzung erkennbar nicht wesentlich belastet.

Aussagen zu ggf. weiteren Anforderungen werden von den betroffenen Medienträgern im Rahmen dieses Verfahrens erwartet.

9.1 Abfallbeseitigung

Die umweltschonende Beseitigung von Hausmüll, Wertstoffen und Sperrmüll ist durch die Erfassung im Auftrage des Landkreises Stade sichergestellt.

9.2 Altlasten / Bodenschutz

Der Planbereich ist auf den Verdacht von Altlasten hin nicht überprüft worden.

Örtliche Erkenntnisse und Hinweise auf Altlasten oder Verdachtsflächen liegen nicht vor.

Sollten sich im Rahmen der Planrealisierung oder anderweitig Verdachtsmomente aufdrängen, ggf. durch Geruch oder Sedimentverfärbung etc., so ist unverzüglich die zuständige Abteilung - Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau - des LK Stade zu verständigen.

10 AUSWIRKUNGEN

Im Änderungsbereich prägte der örtliche Nahversorger sowie die vorhandene Bebauung südlich der Hauptstraße das Straßenbild in zentraler Ortslage der Gemeinde.

Aufgrund der aufgegebenen und bereits abgebrochenen Nahversorgungsnutzung auf dem Flurstück 78/9 kann nunmehr diese brachliegende Fläche, im Sinne der Innenentwicklung, für eine verdichtete Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden.

In Zusammenhang mit den Belangen des Umweltschutzes entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist anzuführen, dass aufgrund der Bestandssituation und der planungsrechtlichen Vorgaben im Urplan keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und insofern auch keine Umweltprüfung durchgeführt wurde. Die Inanspruchnahme einer bisher bebauten Fläche in diesem Innenbereich ist unter dem Gesichtspunkt von Auswirkungen auf die Umwelt als nicht erheblich zu bewerten. Durch den beabsichtigten Geschoßwohnungsbau im Ortskern wird vielmehr der Entwicklungsdruck auf den sogenannten Außenbereich reduziert und eine damit evtl. verbundene städtebauliche Fehlentwicklung vermieden.

Auch die Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild sind, unter Berücksichtigung der im näheren Umfeld vorhandenen Bebauung und der festgesetzten Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach NBauO, als nicht erheblich einzustufen.

11 SONSTIGES PLANRECHT

Folgende rechtsverbindliche Satzungen der Gemeinde Bliedersdorf grenzen unmittelbar an und zwar

- der Bebauungsplan Nr. 10 "Bliedersdorf Nördliche Ortslage" von 2001
- der Bebauungsplan Nr. 11 "Bliedersdorf Ortslage" von 2001
- der Bebauungsplan Nr. 13 "Bliedersdorf West" von 1999 sowie
- der Bebauungsplan Nr. 21 "Westlich Lahmsbeck" von 2018.

Die Grenzen der Geltungsbereiche sind entsprechend auf das Plangebiet abgestimmt.

12 FLÄCHENBILANZ

Art der baulichen Nutzung	Flächenansätze Bestand 2001	Flächenansätze 2. Änderung
Dorfgebiet (MD) - mit GRZ 0,2 überbaubare Fläche zusätzlich 50% gem. § 19 (4) BauNVO	ca. 5.890 qm	ca. 5.890 qm
Mischgebiet (MI) - mit GRZ 0,4 überbaubare Fläche zusätzlich 50% gem. § 19 (4) BauNVO	ca. 5.890 qm	ca. 0,5890 qm
Gesamtfläche / Änderungsbereich		~ 0,59 ha
Flächenermittlung aus DXF-Daten		

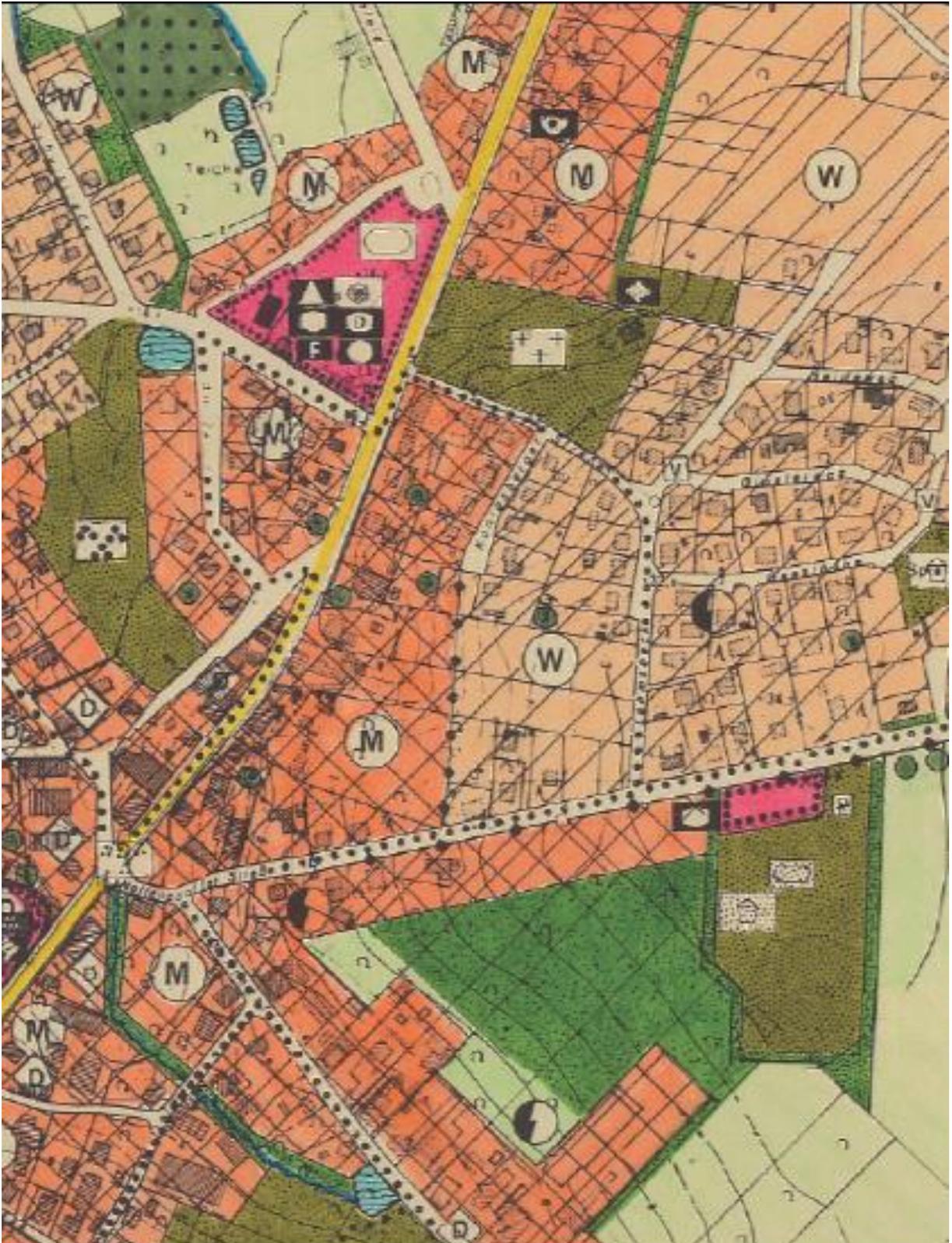
Im Entwurf für die Gemeinde Bliedersdorf aufgestellt :

GULEKE + PARTNER
21640 Horneburg Vordamm 12
Das Team für Ihre Pläne

BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG
☎ 04163 / 7731
www.gulekeundpartner.de

ANLAGE :

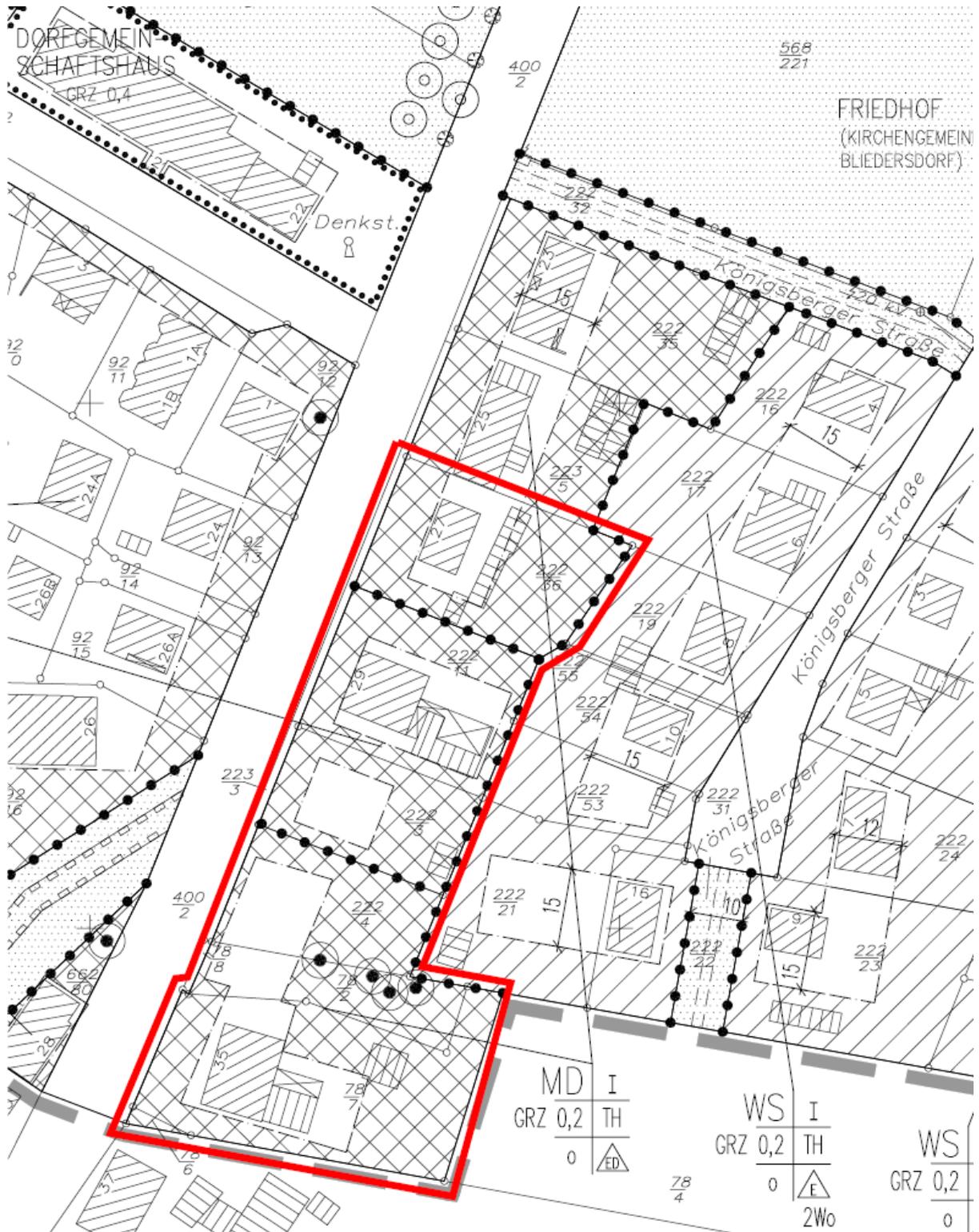
Flächennutzungsplan der SG Horneburg (Stand 1993)
Hier : Ausschnitt Teilplan Bliedersdorf



ANLAGE :

AUSSCHNITT BEBAUUNGSPLAN BLIEDERSDORF NR. 10

- Hier : Zeichnerische Festsetzungen zum Urplan von 2001 mit Darstellung des Änderungsbereiches



ANLAGE :

AUSSCHNITT BEBAUUNGSPLAN BLIEDERSDORF NR. 10

Hier : Textliche Festsetzungen zum Urplan

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :

1. Art der baulichen Nutzung. Im Planbereich :
 - 1.1 sind Betriebe der Tierintensivhaltung auf gewerblicher Basis nicht zulässig.
 - 1.2 sind Tankstellen nur mit direkter Zu- und Abfahrt an die Hauptstraße nur ausnahmsweise gem. § 1 Abs.5 BauNVO zulässig.
 - 1.3 sind Ausnahmen für Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, ausgeschlossen.
2. Maß der baulichen Nutzung. Im Planbereich :
 - 2.1 sind im Einzelfall im Dorfgebiet bei vorhandener Bebauung Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse möglich, wenn die zulässige Geschosßflächenzahl gem. § 17 BauNVO nicht überschritten wird, sowie die vorhandene Trauf- und Firsthöhen nicht verändert werden.
 - 2.2 ist eine Grundstücksfläche bei Grundstücksteilungen im Dorfgebiet (MD) nicht zu unterschreiten :
 - bei Einzelhausbebauung mindestens 800 qm;
 - bei Doppelhausbebauung mindestens 400 qm je Doppelhaushälfte.
 - 2.3 sind in dem mit A bezeichneten Kleinsiedlungsgebiet (WS) nur Grundstücksgrößen von mindestens 800 qm zulässig.
3. Höhe baulicher Anlagen. Im Planbereich :
 - 3.1 ist die Traufhöhe mit 3,50 m über öffentlicher Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
 - 3.2 darf der Erdgeschoßfußboden von Neubauten nicht höher als 0,5 m über dem vorhandenen Gelände angeordnet werden. Für Hanggrundstücke sind Ausnahmen möglich.
 - 3.3 darf die Oberkante von Garagen und Schutzdächern von Stellplätzen (Carports) (bzw. bei geneigten Dächern die Traufhöhe) 2,5 m Höhe gemessen von der erschließenden Geländeoberfläche, nicht überschreiten.
4. Bauweise, Baugrenze :

Im Planbereich ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien und Erker bis zu 1,5 m zulässig.
5. Auf Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein heimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm anzulegen.
6. Zur Wiederherstellung bzw. Renaturierung des Bachlaufes der Hummelbeck sind nur standortgerechte Pflanzen zur Uferverbauung zulässig. Bei notwendiger Verbauung mit toten Baustoffen sind nur Felsen und Findlinge zulässig. Für die bachlaufbegleitenden Gehölzpflanzungen sind nur heimische Gehölze der Auengesellschaft zulässig.
7. Für die im Planbereich anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind nur heimische, standortgerechte Sorten zulässig. Stammumfang bei Bäumen zur Pflanzzeit mindestens 0,16 m. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm vorzusehen. Qualität bei Gehölzen: 2-mal verpflanzte Ware / Heister.
8. Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit heimischen Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm (gemessen in 1 m Höhe) vorzunehmen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 18 qm anzulegen. Geländeaufhöhungen oder -abgrabungen sind hier unzulässig.
9. Für Laubbäume, die einen Stammumfang von mehr als 80 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen aufweisen, sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit heimischen standortgerechten Arten mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm (gemessen in 1 m Höhe) vorzunehmen.
10. Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht auf dem Flurstück 410/1 umfaßt die Befugnis für den Eigentümer des Flurstückes 80/1 den gemeindlichen Weg zu befahren.
11. Die festgesetzten Wegerechte innerhalb der Grünflächen (zwischen den Flurstücken 211/6, 212/1 und 217/4 und auf dem Flurstück 222/22) umfassen die Befugnis der Gemeinde hier öffentliche Geh- und Radwege anzulegen und zu unterhalten.
12. Die Spielzeiten auf dem gemeindeeigenen Sportplatz werden wie folgt begrenzt:
 - an Werktagen : 6.00 bis 22.00 Uhr;
 - an Sonn- und Feiertagen : 9.00 bis 13.00 Uhr und 15.00 bis 22.00 Uhr.

ANLAGE :

AUSSCHNITT BEBAUUNGSPLAN NR. 10

- Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung zum Urplan

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN :

Gem. § 9 Abs.4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) sind folgende örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung festgesetzt:

1. Dächer.
 - 1.1 Dächer sind als geneigte Dächer mit einer Neigung von 40° bis 55° auszubilden.
 - 1.2 Als Dacheindeckung sind nur Reet oder Pfannen mit roten Farbtönen zulässig.
 - 1.3 Für Schutzdächer von Stellplätzen (Carports) bis 36 qm Grundfläche sind Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer zulässig.
 - 1.4 Dachaufbauten (Gauben, Erker etc.) sind je Dachfläche nur bis zu ein Drittel der Firstlänge zulässig.
 - 1.5 Dacheinschnitte sind unzulässig.
2. Für die Außenwände von Gebäuden dürfen nur hellrote bis rotbraune Ziegelsteine, Fachwerk (weißes Ständerwerk mit Ziegelausfachung) sowie Holzverschalungen verwendet werden.
3. Fenster sind kleinteilig zu gliedern. Fenster sind nur als stehende Formate oder durch entsprechende Gliederung als solche zulässig.
4. Als Einfriedung der Vorgärten sind Findlingsmauern, rote Steinmauern, Zäune mit rotem Klinker- oder Natursteinsockel, Holzzäune mit senkrechter Lattung oder Hecken zu verwenden. Die Höhe der Einfriedung darf 1 m nicht überschreiten.
5. Antennen sind nur auf den straßenabgewandten Dachflächen zulässig, oder so anzubringen, daß sie von der öffentlichen Verkehrsfläche gesehen unauffällig wirken.
6. Solaranlagen sind zulässig, sofern sie in der Dachhaut oder parallel zu ihr im Abstand bis maximal 0,2 m liegen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:

Aufgrund § 9 (6) Baugesetzbuch (BauGB) sind die in den §§ 24 ff. des Nds. Straßengesetz (NStzG) enthaltenen Vorschriften über Anbauverbote und sonstige Anbaubeschränkungen sowie Hinweise für deren Anwendung hier nachrichtlich übernommen.

