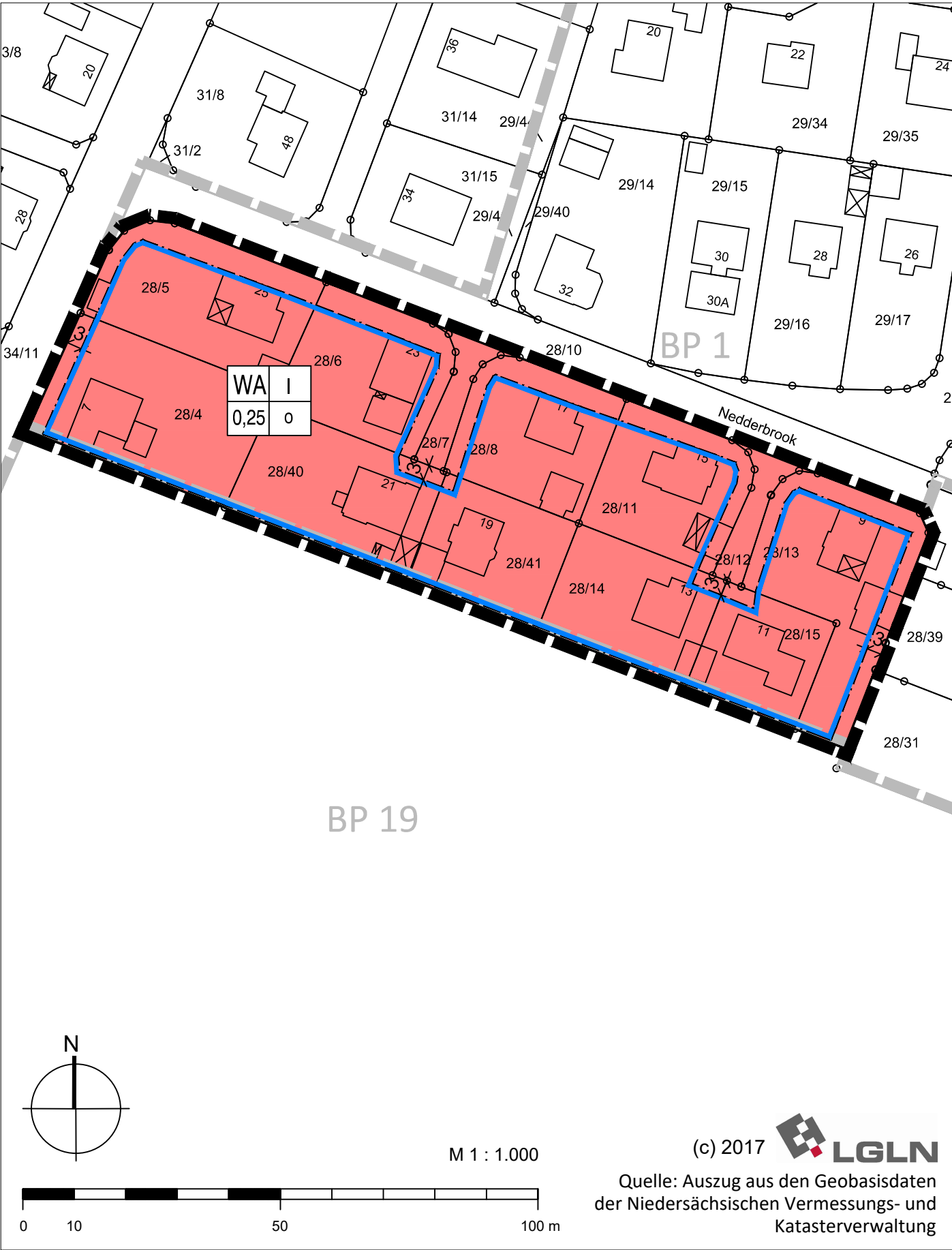


Planzeichnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) und das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).



Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017

- Art der baulichen Nutzung
 - WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung
 - 0,25 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - o Offene Bauweise
- Baugrenze
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Darstellungen ohne Normcharakter
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches benachbarter Bebauungspläne
 - Vorhandene Grundstücksgrenzen
 - Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude

Textliche Festsetzungen

1. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig. (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen)

2. Örtliche Bauvorschriften nach Nds. Bauordnung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO)

- 2.1 Die Traufhöhe darf das Maß von 3,75 m über Straßenmitte, die Sockelhöhe des von 0,60m nicht überschreiten.
- 2.2 Durch die Anordnung von Drempeln (Kniestöcken) darf das Ortsbild nicht verunstaltet werden. Der Abstand zwischen Unterkante Fenstersturz und Unterkante Traufe darf nicht mehr als 0,60 m betragen
- 2.3 Als Dachform ist das Satteldach mit Giebelabschluss vorgesehen. Als Dachneigung werden für die Hauptgebäude 48-52° vorgeschrieben. Mansarddächer sind unzulässig. Die Dächer von Nebengebäuden sind in der Regel der Neigung der Hauptgebäude anzupassen. Für freistehende Nebenbauten können jedoch bei guter Einfügung in das Straßenbild und entsprechender Gestaltung auch abweichend von der Dachneigung des Hauptgebäudes flachgeneigte oder flache Dächer zugelassen werden.
- 2.4 Die Gebäude sind als Klinkerbauten gefugt herzustellen. Außer naturroten Ziegeln können auch gelbliche Ziegel zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass zusammenhängende Gruppen einheitlich erstellt werden.
- 2.5 Als Dachdeckungsmaterial sind Hohl- oder Hohlpfalzpfannen entsprechend der Dachneigung in rotbraunen Tönen zu verwenden.
- 2.6 Die Gesamtlänge der Dachausbauten (Dachgauben u.a.) darf 1/3 der Traufe des Hauptdaches nicht überschreiten.
- 2.7 Vorgärten sind einheitlich als Rasenfläche mit einzelnen Baum- und Strauchgruppe und Blumenanpflanzungen anzulegen.
- 2.8 Als Einfriedigung zur Straße und den privaten Stichwegen sind lebende und laubwerfende Hecken anzupflanzen, die innerhalb der Vorgärten auf 0,80 m Höhe zu halten sind.
- 2.9 Hölzerne Jägerzäune bis zu 0,80 m Höhe sind zulässig.
- 2.10 Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

3. Hinweise

Teilweise Überplanung des Bebauungsplans Nr. 1 "Nedderbrook"

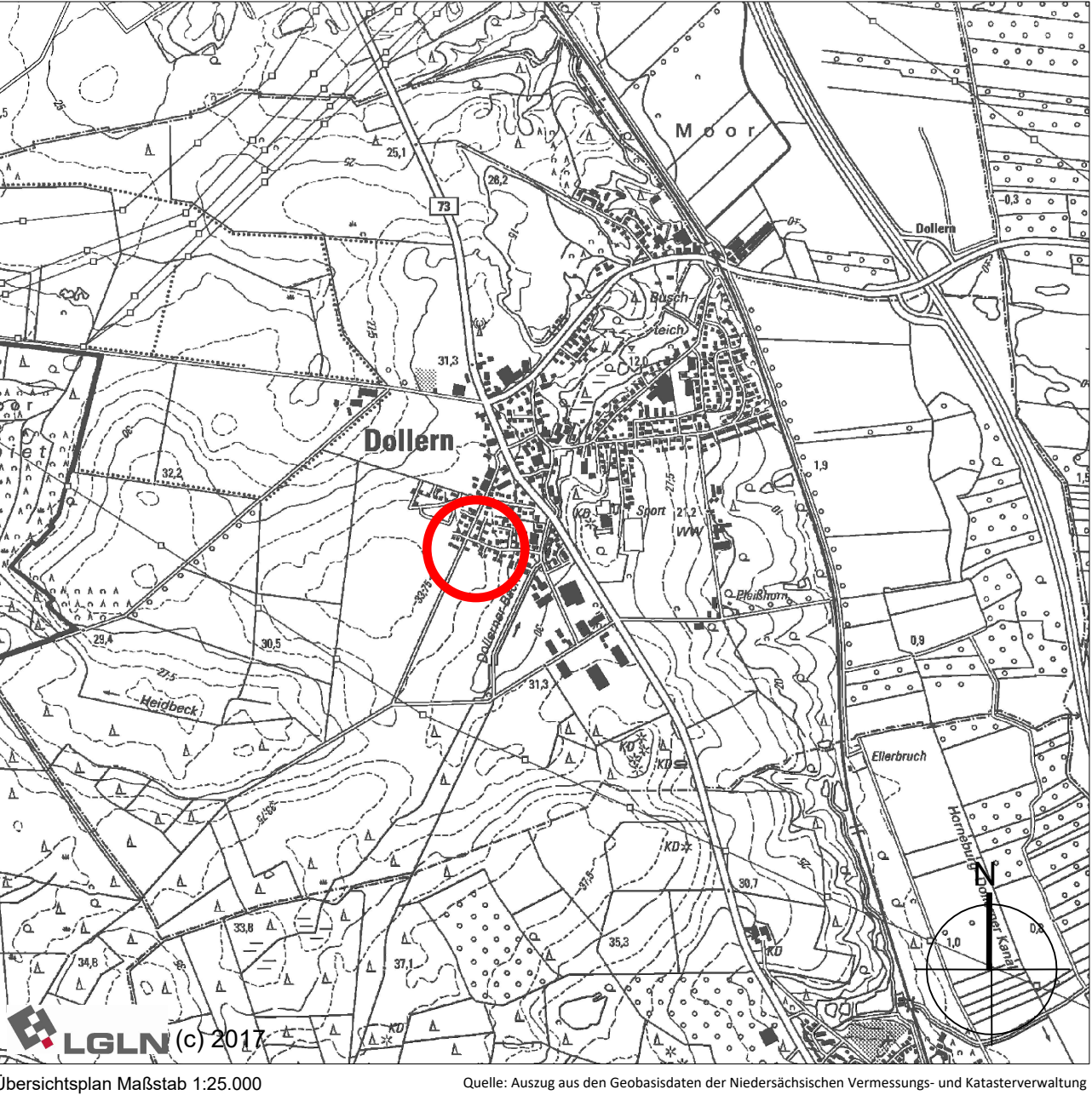
Durch diese Bebauungsplanänderung wird ein Teil des Bebauungsplans Nr. 1 "Nedderbrook" überplant und dessen Festsetzungen für den Bereich dieses Bebauungsplans aufgehoben.

Artenschutz

Die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Zum Beispiel ist zum Schutz von Vögeln die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb des Brutzeitraumes (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets (WSG) Dollern. Die Wasserschutzgebiets-Verordnung (WSG-VO) Dollern ist einzuhalten. Danach ist z. B. für das Anlegen von Straßen und Plätzen die Richtlinie für den Straßenbau in Wasserschutzgebieten anzuwenden. Auch dürfen keine auswaschbaren oder löslichen wassergefährdenden Stoffe verwendet werden. Jedes Einzelgebäude bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung nach WSG-VO.



Satzung der Gemeinde Dollern über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Nedderbrook " mit örtlichen Bauvorschriften nach Nds. Bauordnung

Stand: Beteiligung Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung, 31.01.2018



Kruse und Rathje Partnerschaft mbB
Architekt und Stadtplaner
Straßenbahnring 13, 20251 Hamburg
Tel. 040 460955-60, mail@elbborg.de, www.elbborg.de