

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Aufgrund der §§ 56 sowie 97 und 98 der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung.

### § 1 - GELTUNGSBEREICH

Diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT gilt für den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 013 "Katzenwinkel" mit Erweiterung um die 5 m breiten öffentlichen Grünflächen südlich. Die Abgrenzung ist nebenstehend dargestellt.

### § 2 - ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHFORMEN

Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer sowie gegeneinander versetzte Puttdächer zulässig.

Ein Satteldach im Sinne dieser Festsatzung ist ein Dach, das aus zwei Dachflächen mit gemeinsamem horizontalen First und senkrechten Giebelflächen gebildet wird.

Ein Krüppelwalm im Sinne dieser Festsatzung ist das als Dachfläche ausgebildete, zum First hin geneigte obere Dreieck der Giebelfläche. Die Neigung muss mindestens 45 Grad betragen. Der Krüppelwalm ist an beiden Giebeln gleich auszubilden.

Ein gegeneinander versetztes Puttdach im Sinne dieser Festsatzung ist ein Dach, das von zwei gegeneinander versetzten Dachflächen, zwei horizontalen höhenversetzten Firsten und rechtwinklig zu den Firsten in einer räumlichen Ebene stehenden Giebelfläche gebildet wird.

Für die Dachflächen ist nur eine beidseitig gleiche Dachneigung von 32° - 47° zulässig.

### § 3 - ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHDECKUNG

Die Dachdeckung ist nur nichtglänzender und aus gebranntem Ton oder Beton in folgenden Farben gem. Farbregister RAL 840 HR zulässig:

Farbreihe ORANGE

RAL 2001 Rotorange

RAL 2002 Blutorange

Farbreihe ROT

RAL 3000 Feuerrot

RAL 3002 Karminrot

RAL 3011 Braunrot

RAL 3013 Tomatenrot

RAL 3016 Korallenrot

Zwischentöne sind zulässig.

Für Wintergärten sind auch Dachdeckungen aus Glas oder glasähnlichem Kunststoff zulässig.

Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien ist die Integration von Sonnenkollektoren und Solarzellen in die Dachfläche zulässig. Dabei dürfen Sonnenkollektoren und Solarzellen unter 50 % der in Anspruch genommenen Dachfläche einnehmen.

### § 4 - ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG, ART UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN IM WA-GEBIET

Einfriedungen an der Straßenseite der Grundstücke sind mit einer Höhe bis zu 1,00 m über Oberkante

Straßenachse und nur als lebende Hecke oder als lebende Hecke in Verbindung mit grünem

Maschendrahtzaun, als Holzzaun mit senkrechter Lattung (Staketenzaun), als Natursteinmauer in Sandstein

oder Kalkstein, jedoch nicht poliert oder aber als Ziegelmauer in den zulässigen Dachfarben (s. § 3 dieser ÖBV) zulässig.

Entlang der hinteren Grundstücksgrenzen zum Außenbereich und zu öffentlichen Grünflächen ist die

Einfriedung mit grünem Maschendraht oder Doppelstabmatten mit einer Höhe von 1,20 bis 1,40 m

vorzunehmen.

### § 5 - ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt,

die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 4 dieser ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT entspricht. Die

Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 91 (5) NBauO).

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB sind Mindestgrößen für die Baugrundstücke wie folgt festgesetzt:  
je Einzelhaus 550 m<sup>2</sup>  
je Doppelhaushälfte 350 m<sup>2</sup>.

2. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA) je Wohngebäude bei Einzelhäusern maximal 3 Wohnungen und bei Doppelhaushälften maximal 2 Wohnungen zulässig.

3. In den allgemeineren Wohngebieten (WA) dürfen die Gebäude eine Traufhöhe von 4,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Traufpunkt im Sinne dieser Festsatzung ist der Schnittpunkt der Außenfläche der Dachhaut mit der Außenseite der Außenwand.

Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der dem Grundstück zugeordneten Oberkante Straßenseite.

4. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Garagen, Stellplätze, Carports), auf den nicht überbaubaren Grundstücksfächten eingeschränkt:

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen ist ein unbebauter Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Diese Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind Einfriedungen und erforderliche Zufahrten.

5. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist als Ausgleichsmaßnahme auf den Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten je angefangene 150 m<sup>2</sup> neu versiegelter Fläche ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum wie Eberesche, Vogelkirsche, Linde, Esche, Feldahorn, Hainbuche zu pflanzen, zu unterhalten und im Falle des Abgangs gleichartig zu ersetzen.

6. Für die Versiegelung der Straßenverkehrsfläche ist gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB je 200 m<sup>2</sup> Straße ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum wie Eberesche, Vogelkirsche, Linde, Esche, Feldahorn, Hainbuche zu pflanzen, zu unterhalten und im Falle des Abgangs gleichartig zu ersetzen.

7. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen gilt folgendes:

a) Je 5 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist ein standort- und landschaftsgerechtes, strauchartiges Gehölz wie Hainbuche, Hartiegel, Hasel, Weißdorn, Hundstrose, Liguster, Roter und Schwarzer Holunder zu pflanzen.

Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 5 verschiedene Arten zu pflanzen.

Je 100 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist ein standort- und landschaftsgerechtes, baumartiges Gehölz wie Eberesche, Vogelkirsche, Linde, Esche, Feldahorn, Eiche, Hainbuche zu pflanzen.

Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

b) Innerhalb der mit "1" gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist die Anlage eines Fußweges in einer Breite von max. 1,50 m zulässig. Die Befestigung ist wasserdurchlässig zu gestalten.

c) Die mit "2" gekennzeichnete öffentliche Grünfläche ist nur im Rahmen von Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen zu betreten.

8. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet sind unterirdisch zu verlegen.

GEMEINDE LENGEDE  
ORTSCHAFT KLEIN LAFFERDE

NR. 013 KATZENWINKEL

1. ÄNDERUNG  
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN

Stand: § 4 (2) / § 9 (1) BauGB

Baum für Bebauungsplanung Dr.-Ing. M. Schmidt - Waplerwiesen 7 - 20109 Brunsbüttel