

- Erster Teil -
**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG
DER BAULICHEN ANLAGEN GEM. §§ 56 97 UND 98 NBauO (ÖBV)
FÜR DIE ÄNDERUNGSBEREICHE A - E**

1. Firstrichtung der Hauptgebäude

Die Hauptfirstrichtung entspricht der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen.

2. Dachform der Hauptgebäude

- a) Hauptgebäude sind nur mit geneigten Dachflächen von 35 bis 45° zu errichten, innerhalb eines Gebäudes und innerhalb einer geschlossenen Zeile sind die Hauptdachflächen mit einheitlicher Neigung herzustellen.
- b) Abwalmungen an den Giebelseiten sind nur zulässig bei eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern im Spitzbodenbereich ab Unterkante Decke über dem Dachgeschoß mit einer Neigung von mind. 60° und wenn für alle Dachflächen des jeweiligen Gebäudes ein kleinformatiges Dachdeckungsmaterial bis 20 cm sichtbarer Deckbreite verwendet wird.
- c) Dachgauben sind ebenfalls mit geneigten Dachflächen ab 15° Neigung auszuführen. Der Abstand bis zum Ortgang des Hauptdaches muß mind. 2,00 m betragen. Eine Anordnung von Dachgauben übereinander ist unzulässig. Die Höhe der Dachgauben, gemessen von Oberkante Hauptdachfläche bis Unterkante Dachkonstruktion an der Gaubenaußenwand darf 1,30 m nicht überschreiten.
- d) Anbauten und Zwerchhäuser sind mit geneigten Dachflächen nach Abs. a) zu errichten, wenn die Dachdecke nicht als Terrassenfläche benötigt wird. Bei transparenten Dachflächen darf die Neigung bis auf 15° verringert werden.
- e) Offene Dachausschnitte zwischen geneigten Dachflächen sind unzulässig.

3. Dachform der Garagen und sonstigen Nebengebäude

- a) Garagen und Nebengebäude über 15 cbm Brutto - Rauminhalt mit Ausnahme der Nebengebäude an der K 1 dürfen nur mit in der Ansicht waagerechten Flachdächern oder mit Dachflächen von mind. 15° Neigung errichtet werden. Bei seitlicher Grenzbebauung sind geneigte Dachflächen nur zulässig, wenn auch der Nachbar im gleichen Querschnitt mit dem Giebel an der Grenze anbaut (gegenseitige Anbauverpflichtung gem. § 8 Abs. 2 NBauO).
- b) Die in den Abstandsflächen der Doppelhausbebauung an der K 1 zu errichtenden Nebengebäude sind mit Pultdächern in der Neigung der Hauptgebäude zu versehen.

4. Dacheindeckung der Hauptgebäude

- a) Für geneigte Dachflächen sind nur Dachpfannen in ziegelrotem bis hellbraunem Farbton (Farbregeister RAL 840 HR Nr. 2001, 2010, 2011, 8023 und Zwischenfarbtöne) zulässig. Teile der Dachflächen sind auch in transparenter Ausführung mit ebener Oberfläche oder mit Kupferblecheindeckung zulässig.

- b) Dacheinbauten (z. B. Dachflächenfenster, Solarkollektoren etc.) sind zulässig, sofern diese – soweit konstruktiv möglich – flächenbündig mit der Dachhaut eingebaut werden.

5. Außenfassaden

- a) Als vorherrschendes Außenwandmaterial der Hauptgebäude sind nur rauher Putz, Sichtmauerwerk mit Ausnahme keramischer Klinker, großformatige Fassadenplatten ohne sichtbare Fugen sowie Naturholz jeweils mit ebener Oberfläche zulässig.
Für vorgenannte Oberflächen, mit Ausnahme des Naturholzes, sind gedeckte Uni-
- Farbtöne von cremeweiß über hellgrau, hellgelb bis hellbeige (RAL 1013, 1014, 1015, 9001, 9018 und Zwischenfarbtöne) zu wählen.
Für Naturholzflächen sind nur offenporige oder lasierende Anstriche in hellen Farbtönen mit matter Oberfläche zulässig.
- b) Für Teilflächen werden abweichend von Abs. a) nur folgende Materialien zugelassen:
- Fassadenbehang aus Tonziegel im Farbton der Dacheindeckung,
 - kleinformatige Fassadenplatten in dunklen Unifarbtönen,
 - Naturholz mit ebener matter Oberfläche,
 - Kupferblechverkleidung in senkrechten Bahnen.
- c) Bei Drempehhöhen von mehr als 40 cm, gemessen an der fertigen Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Dachkonstruktion, sind sämtliche Fassadenflächen des Dachgeschosses mit einem Material nach Abs. b) zu verkleiden.

6. Einfriedungen

- a) Einfriedungen an der Grundstücksgrenze sind nur als Zäune, nicht als Wände oder Mauern zulässig. An der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Holzzäune mit senkrechten Staketen zulässig.
- b) Die Höhe der Einfriedungen über dem fertigen Gelände darf 0,80 m nicht überschreiten.
- c) Vorgärten von Reihenhäusern sind nicht einzufrieden. Einfriedungen können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit dies aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich ist.
- d) Einfriedungen an Erschließungsstraßen sind mit Laubgehölzen über 0,80 m Höhe als freiwachsende oder geschnittene Hecken zu hinterpflanzen.

7. Nebenanlagen

Wohnwageneinstellplätze sind dreiseitig durch ein Holzständerwerk mit dichter Bepflanzung mind. 2,20 m hoch abzuschirmen.

8. Sockelhöhen

Als Sockelhöhe von Oberkante Urgelände bis Oberkante fertigem Fußboden sind max. 0,50 m, bei unter der Erdgeschosebene liegendem Hauseingang eine solche von max. 1,20 m einzuhalten. Weist das Gelände Höhenunterschiede auf, wird im Bereich der bebauten Fläche der höchste Punkt des Urgeländes zugrunde gelegt.

Besteht das Erdgeschoss aus unterschiedlichen hohen Ebenen, ist die höchste Ebene maßgebend.

Eine Überschreitung der Sockelhöhe kann nur zugelassen werden, wenn die Höhenlage der Straße oder der Kanäle dies erfordert. In diesem Fall ist das Gelände im straßenseitigen Bereich auf die zulässige Sockelhöhe anzufüllen.

9. Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer im Geltungsbereich vorstehender Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

- Zweiter Teil - ÄNDERUNG UND TEILWEISE AUFHEBUNG DER ÖBV FÜR DAS GESAMTGEBIET DES BEBAUUNGSPLANES NR. 410 „ JERSTEDT OST IV “ Blatt 2

1. Die Nr. 3 **Dachform der Garagen und Nebengebäude** wird wie folgt neu gefasst:
 - a) Garagen und Nebengebäude über 15 cbm Brutto Rauminhalt mit Ausnahme der Nebengebäude an der K 1 dürfen nur mit in der Ansicht waagerechten Flachdächern oder mit Dachflächen von mind. 15° Neigung errichtet werden. Bei seitlicher Grenzbebauung sind geneigte Dachflächen nur zulässig, wenn auch der Nachbar im gleichen Querschnitt mit dem Giebel an der Grenze anbaut (gegenseitige Anbauverpflichtung gem. § 8 Abs. 2 NBauO).
2. Von der Nr. 4 **Dacheindeckung** wird der Absatz c), die Verpflichtung zur Begrünung von Flachdachflächen betreffend, aufgehoben.
3. Die sonstigen Materialangaben der Nr. 4 Abs.a) und b) für die Dacheindeckung gelten nur für die Hauptgebäude.