

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Alter Celler Weg, Teil B “
Gemeinde Höfer, SG Eschede, Landkreis Celle

Änderung der örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung – vereinfachtes Verfahren –

Ausfertigung

Inhalt: Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung
Begründung
Verfahrensvermerke



Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung

Gemäß 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Alter Celler Weg, Teil B“
Gemeinde Höfer, SG Eschede, Landkreis Celle,

§ 1 Geltungsbereich

Die nachfolgenden geänderten örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gelten für das vom Alten Celler Weg aus erschlossene Baufeld im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Alter Celler Weg, Teil B“, Gemeinde Höfer.

§ 2 Höhenentwicklung

2.1

Die als senkrechttes Maß ermittelten äußeren Schnittlinien der Außenwände mit der Dachhaut dürfen das Maß von 4,50 m über der Bezugsebene nicht überschreiten.

2.2

Auf Grundstücken mit Doppelhausbebauung sind die Trauf- und Sockelhöhen der zusammengehörenden Haushälften identisch auszuführen.

2.3

Bezugsebene im Sinne des § 2 (1) ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Baugrundstücks nächstgelegenen Erschließungsfläche in ihrem höchsten Punkt.

§ 3 Dächer

3.1

Auf den Gebäuden sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 25° - 48° zulässig, Dies gilt nicht für Nebenanlagen, Dachaufbauten, Vorbauten und Vordächer.

Für Gebäude mit Gras- oder Kräuterdächern und Staffelgeschosse sind auch geringere Dachneigungen von 20° - 25° zulässig.

Für Garagen mit einer Breite von max. 4 m sind auch Flachdächer zulässig, breitere Anlagen sind wie Gebäude in Abs. 1 zu behandeln.

Für offene Kleingaragen gem. § 1 (3) GaVO (Carports) sind auch Flachdächer zulässig.

3.2

Als Dachdeckungsmaterialien sind nur Dachpfannen aus Ziegel oder Beton, Reetdächer und Gras- oder Kräuterdächer zulässig. Verglaste Dachflächen (z.B. Solarkollektoren) sind von dieser Einschränkung ausgenommen.

3.3

Auf Grundstücken mit Doppelhausbebauung sind die Dächer der zusammengehörenden Doppelhaushälften in Form, Neigung, Material und Farbton identisch auszuführen.

§ 4 Außenwände

4.1

- entfällt -

4.2

Auf Grundstücken mit Doppelhausbebauung sind die Ansichtsflächen der Außenwände der zusammengehörenden Doppelhaushälften in Material und Farbton identisch auszuführen.

§ 5 Einfriedungen

5.1

Einfriedungen entlang von Erschließungsflächen oder öffentlichen Grünflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m über der Bezugsebene (vgl. § 2 Abs. 3) nicht überschreiten.

5.2

Als Material für die vorgenannten Einfriedungen sind nur Hecken aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen (Artenauswahl siehe Artenliste 3 im Grünordnungsplan) sowie Holz in Senkrechtlattung und Feldsteinwälle zulässig

5.3

Für die Einfriedungsarten „Hecke“ und „Holzzaun“ sind Sockelmauern bis zu einer max. Höhe von 0,5 m in Naturstein, Findlings- oder Ziegelmauerwerk zulässig.

§ 6 „Farben“

- entfällt -

§ 7 Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken

Zur Begrenzung nachteiliger Auswirkungen auf den Natur- und Grundwasserhaushalt ist das auf den privaten Baugrundstücken von versiegelten oder überbauten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Nur bei außergewöhnlichen Einzelereignissen (z. B. Starkregen) kann in Ausnahmefällen überschüssiges Regenwasser in eine nebenliegende Versickerungsmulde abgeleitet werden.

Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig. Sonstige wasserrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Präambel und Verfahrensvermerke

Präambel der Satzung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Höfer diese Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Alter Celler Weg, Teil B“, bestehend aus den geänderten örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung als Satzung und der Begründung beschlossen.

Höfer, den 12.02.2009

gez. Cruse

.....
(Bürgermeister)

(Siegel)

Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 18. Aug. 2008 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Alter Celler Weg, Teil B“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 10. Sept. 2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Höfer, den 12.02.2009

gez. Cruse

.....
(Bürgermeister)

(Siegel)

Planunterlage

Entfällt, Änderung ausschließlich textlich.

Planverfasser

Der Entwurf der Änderung wurde ausgearbeitet vom

Architektur- und Planungsbüro Dr.-Ing E. Sass

Sackmannstr. 1 Tel. 0511 - 757674

30453 Hannover Fax 0511 - 757615

Hannover, den 19.01.09

gez. Sass

.....
(Planer)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 7. Okt. 08 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Alter Celler Weg, Teil B“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26. Nov. 2008 öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Änderung und der Begründung haben vom 4. Dez. 2008 bis zum 5. Jan. 2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Höfer, den 12.02.2009

gez. Cruse

.....
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Höfer hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Alter Celler Weg, Teil B“ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13. Jan. 2009 als Satzung gem. § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Höfer, den 12.02.2009

gez. Cruse

.....
(Bürgermeister)

(Siegel)

Inkrafttreten

Der Beschluss der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Alter Celler Weg, Teil B“ ist gemäß § 10 BauGB am 3.03.2009 im Amtsblatt Nr. 4 bekanntgemacht worden.

Die 1. Änderung ist damit am 3.03.2009 rechtsverbindlich geworden.

Höfer, den 12.03.2009

gez. Cruse

.....
(Bürgermeister)

Verletzung von - Verfahrens- und Formvorschriften
- Vorschriften über das Verhältnis der
- Satzung und des Flächennutzungsplans

Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahren nach Inkrafttreten dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Alter Celler Weg, Teil B“ ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Änderung oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Höfer, den

.....
(Bürgermeister)