

# Gemeinde Friedeburg

## Bebauungsplan Nr. 19 „Friedeburg-Ost“

### 6. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften

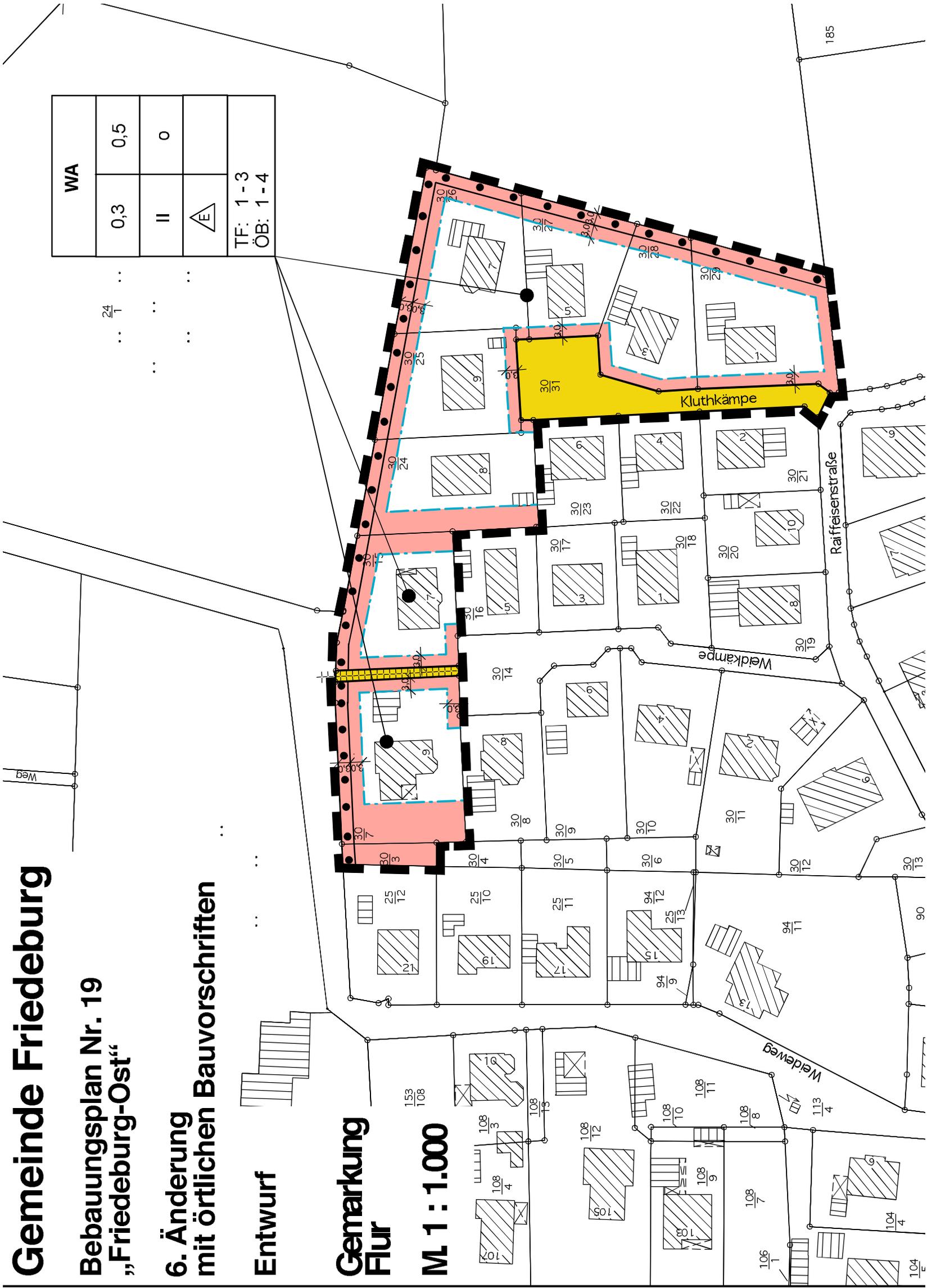
Entwurf

Gemarkung  
Flur

M 1 : 1.000

WA	
0,3	0,5
II	0
△ E	
TF: 1-3 ÖB: 1-4	

24  
1



# Örtlichen Bauvorschriften

## 1. Geltungs- und Anwendungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gilt für den gesamten Geltungsbereich. Auf Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von max. 20 qm sowie Wintergärten ist diese örtliche Bauvorschrift nicht anzuwenden. Verstöße gegen die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 91 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 5.000 EUR geahndet werden.

## 2. Dachausbildung

### 2.1 Dachform und -neigung

Zulässig sind nur zur Gebäudeachse symmetrisch geneigte Sattel- und (Krüppel-) walmdächer mit Neigungswinkeln zwischen 30° und 50°.

Ausnahmen:

- a) Die vorgeschriebene Neigung gilt für einzelne Bauteile des Daches, die konstruktionsbedingt andere Winkel erfordern (Mansarde, Krüppelwalm).
- b) Für Schleppgauben trägt die Mindestdachneigung 15°.
- c) Für Nebendächer nach Pkt. 3.3 ist ausnahmsweise eine Neigung zwischen 30° und 58° zulässig.
- d) Für Garagen und Nebengebäude ab einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> beträgt die Mindestdachneigung 20°.
- e) Bei der Errichtung von Grasdächern sind Neigungswinkel zwischen 15° und 30° zugelassen.

### 2.2. Dacheindeckungen

Für die Dacheindeckung von Gebäuden sind zugelassen:

- a) Unglasierte Tonziegel oder Betondachsteine mit gewellter Oberfläche aus dem Farbenspektrum hellrot bis rot in nach dem Farbbregister RAL 841GL bzw. 840HR folgenden Farbtönen: 2000, 2001, 2002, 2004, 3000 oder 3016; geringfügige Abweichungen sind möglich;
- b) Reetdächer;
- c) Grasdächer;
- d) in die Dachflächen integrierte Anlagen für Solarenergie.

### 2.3. Dachauf- und -einbauten/Nebendächer

- a) Die Summe der Längen der straßenseitigen Dachaufbauten darf 1/3 der straßenseitigen Trauflänge des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.
- b) Die straßenseitigen Dachaufbauten und die straßenseitigen Wandöffnungen müssen in ihren vertikalen mittigen Achsmaßen genau übereinanderliegen.
- c) Für die abweichende Bauweise werden Nebendächer definiert als Dächer, deren Trauf- bzw. Firsthöhe maximal bis 0,50 m von der Trauf- bzw. Firsthöhe des Hauptdaches abweichen. Sie dürfen maximal 15 % der Grundfläche des gesamten Daches (= auf die waagerechte Ebene projizierte Dachfläche) einnehmen.

## 3. Außenwände

Die Außenwände von Gebäuden, ausgenommen Carport-Anlagen, sind mit Vormauerziegeln zu verblenden bzw. in Ziegelsichtmauerwerk (DIN 105) auszuführen, wobei die Verwendung von Putz für max. 20 % der jeweiligen Außenwand als gestalterisches Element zulässig ist.

Als äußerlich sichtbare (Vormauer) Ziegel dürfen nur rote bis rotbraune unglasierte Ziegel entsprechen den RAL-Tönen Nr. 2001, 3000, 3001, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 8004 und 8012 verwendet werden. Geringfügige Farbabweichungen sind möglich.

## 4. Einfriedungen

Zulässig sind lebende Einfriedungen, Holzzäune und Ziegelmauern sowie Mischformen dieser Arten bis zu einer max. Höhe von 1,20 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße.

# Textliche Festsetzungen

## 1. Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO

Auf Grundstücken bis zu einer Größe von 1.000 qm ist neben der Garage nur 1 Gebäude, bei Grundstücken über 1.000 qm Größe sind maximal 2 als Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Das Nebengebäude darf eine Grundfläche von 20 qm und ein Volumen von 60 cbm nicht überschreiten (jeweils Außenmaße). Garagen und Nebengebäude dürfen nicht zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie und nicht im Kronentraufbereich bestehender Bäume errichtet werden.

## 2. Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO Gebäudehöhe

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt), in Fassadenmitte gemessen. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Zufahrt im Sinne des § 5 NBauO.

## 3. Festsetzungen zur Erhaltung und Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die auf der festgesetzten Fläche befindlichen Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. In der Fläche befindliche Großbäume (Überhälter) können bei Bedarf beschnitten und entfernt werden. Im Falle der Rodung sind in die entstandene Lücke standortheimische Laubgehölze zu pflanzen.

# Hinweise

1. Es gilt die BauNVO 1990.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Gegenstände und Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zur Annahme gegeben ist, dass sie ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde sind, so ist dies gemäß § 14 Nieders. Denkmalschutzgesetz unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. Außerdem ist die Durchführung von Erdarbeiten, hier insbesondere das Abschieben des humosen Oberbodens im Rahmen der zu erstellenden Straßenzüge, rechtzeitig drei Wochen vor ihrem Beginn zu melden.

3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.