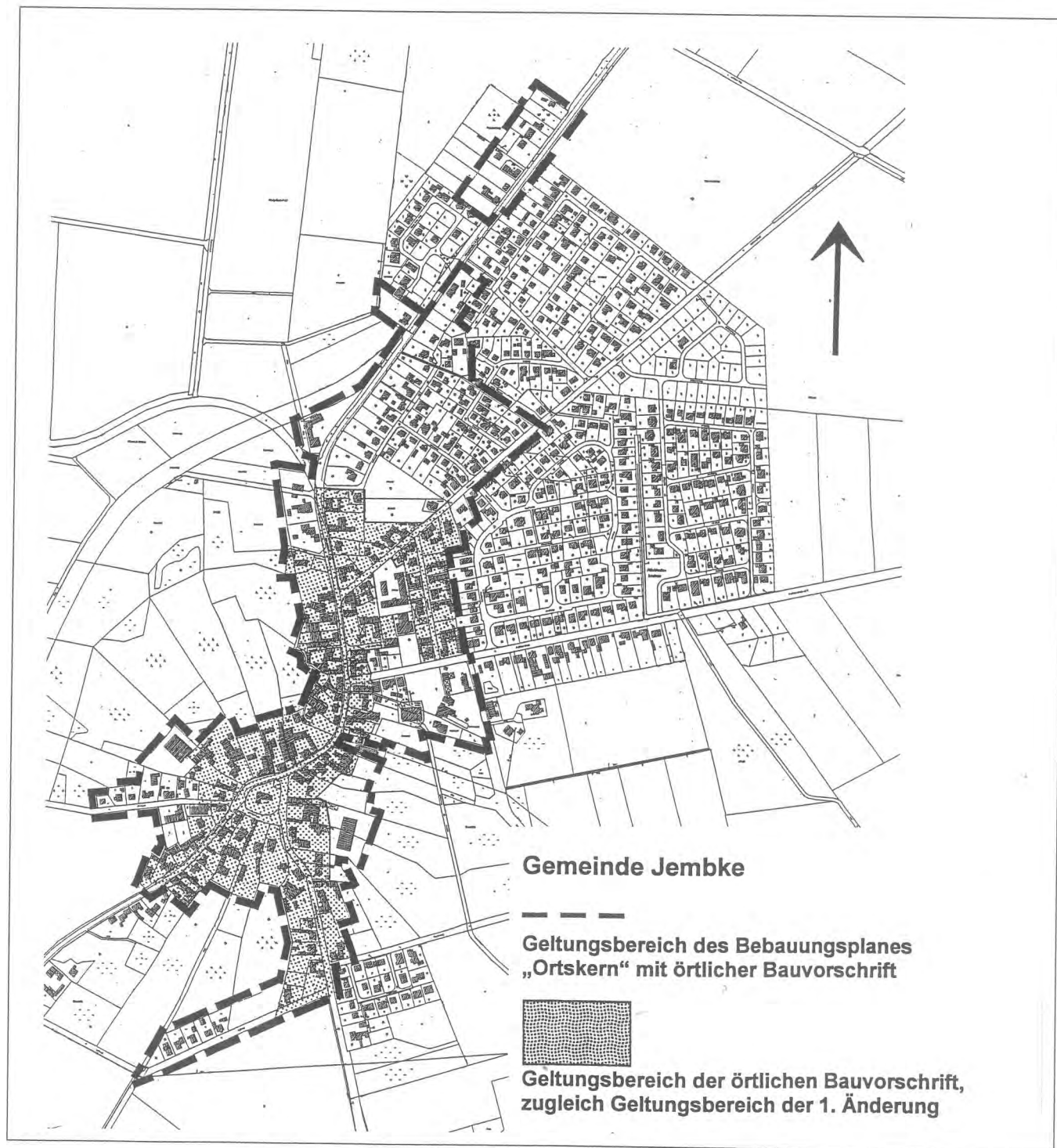


**Zweitschrift der Urschrift
Bebauungsplan „Ortskern“ mit örtlicher Bauvorschrift,
1. Änderung, Gemeinde Jembke
- vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB -**



Inhaltsverzeichnis:

- Planunterlage
- Begründung

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen:

Jembke, den 20.07.2011

Schulze
Bürgermeister

Siegel

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Wesendorf, den 15.04.2011

C·G·P
Stadtplanung GmbH
Nelkenweg 9
29392 Wesendorf
Christiane Langer

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.05.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 11.05.2011 bis 14.06.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Jembke, den 20.07.2011

Schulze
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.07.2011 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Jembke, den 20.07.2011

Schulze
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.7.11 im Amtsblatt Nr. 7/2011 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.7.11 in Kraft getreten.

Jembke, den 31.7.11

Schulze
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Jembke, den 26.11.12

Schulze
Bürgermeister

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

§ 1 – Geltungsbereich

1.1. Räumlicher Geltungsbereich

Diese ÖBV gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Ortskern“, 1. Änderung. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 5000 ersichtlich.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung baulicher Maßnahmen aller Art wie Anbauten, Umbauten, Neubauten sowie für die Gestaltung der Dächer, Antennen, Außenfasaden, Fenster, Türen, Hoftreppen, Einfriedungen, Hofbefestigungen und weiteres sowie für die Gestaltung und Anbringung von Werbeanlagen und Warenautomaten.

§ 2 – Allgemeine Anforderung an die Gestaltung

1. Alle baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass sie ein auf die Umgebung abgestimmtes Äußeres erhalten. Sie müssen sich nach Bauart und Baustoff, nach Maßstab, Form und Farbgebung, in der Dachgestaltung und der Behandlung der Außenwandflächen dem vorhandenen Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen. Dies gilt für alle baulichen Maßnahmen im Sinne für Neubau, Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden. Doppelhäuser sind in einheitlicher Material- und Farbgestaltung auszuführen.
2. Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind so durchzuführen, dass die ursprüngliche Gestaltung erhalten bleibt.
3. Die Straßenfluchten und Firstrichtungen der ursprünglich vorhandenen Gebäude sind bei Neubebauung einzuhalten.
4. Der Zustand der straßenseitigen Hausfassade darf hinsichtlich der Gebäudehöhe und der Gestaltung nicht verändert werden. Vorhandene nachträgliche Veränderungen, die das Ortsbild wesentlich stören, sind im Rahmen von Instandhaltungsmaßnahmen nach Möglichkeit auf die ursprüngliche Fassadengestaltung zurückzuführen.
5. Anbauten und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen. Sie sollen in gleichen oder mit dem Hauptgebäude harmonisierenden Materialien und Farben ausgeführt werden. Das gilt auch für Vordächer und Überdachungen, wobei Vollverglasungen zu vermeiden sind.

§ 3 – Besonderheiten und bauliche Umgebung

1. Bau- und Naturdenkmale und andere erhaltenswerte Besonderheiten der Umgebung sind unwiederbringliche städtebauliche Werte. Zu den zu erhaltenden Besonderheiten zählen vor allem die Gesamtanlage der Kirche St. Georg, Hofanlagen im Bereich der Straßenzüge „An der Kirche“, Brackstedter Straße“ und „Hauptstraße“ rund um die Kirche und „Kurze Straße 3“.
2. Das noch teilweise vorhandene Natursteinpflaster in Hofräumen gehört zu den wichtigsten Gestaltungsmerkmalen und sollte daher sorgsam erhalten bleiben.

§ 4 – Baukörper, Firstrichtungen

1. Neu- und Umbauten müssen sich der benachbarten, historisch entstandenen Bebauung in Größe, Geschosszahl, Traufhöhe, Dachgestaltung und Firstrichtung sowie in der Lage zu öffentlichen Flächen anpassen.
Eine generelle Vereinheitlichung der Bebauung ist zu vermeiden.
2. Bei Neubauten als Ersatz von Altbauten ist besonders das ursprüngliche kleinteilige Gefüge durch Gliederung, Aufnahme der alten Baufluchten und der Firstrichtung zu erhalten.

§ 5 – Dächer

1. Dachform, Firstrichtung und Neigung der Dächer vorhandener Gebäude sind beizubehalten, sofern nicht aus zwingenden gestalterischen oder konstruktiven Gründen eine Veränderung erforderlich wird. Dies gilt auch bei Ersatzbauten. Bei Gebäuden, die auf zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung unbebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen errichtet werden, muss die Firstrichtung der im Straßenbild vorherrschenden Firstrichtung folgen.
2. Bei Neu- und Umbauten sind Satteldächer bzw. alternative Dachformen wie Walm- bzw. Krüppelwalmdächer zulässig. Für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude und Hallen sind auch Pultdächer und seitliche Überdachungen zulässig, wenn die seitlichen Überdachungen in Dachnei-

gung und –deckung des Haupthauses ausgeführt werden.

Für alle geeigneten Dachflächen sind Dacheindeckungen aus gebranntem Ton und Beton in den nachfolgenden aufgeführten Farbtönen der RAL Farbkarte 840 HR zulässig:

Farbreihe Rot

3000, 3002, 3011

Farbreihe Grau

7010, 7024, 7026

Farbreihe Braun

8012, 8015, 8022

Farbreihe Schwarz

9004, 9005, 9011

und deren Zwischentöne.“

3. Dachgauben sind zu erhalten. Dachflächenfenster müssen immer kleiner als die Fassadenfenster sein.

§ 6 – Antennen

Die Größe der Antennen darf nicht über die für deren Gebrauch notwendige Größe hinausgehen. Dieses gilt auch für Satellitenempfangsanlagen.

§ 7 – Außenwände, Fassaden

1. Flächenhafter Einbau von Glasbausteinen in Fassaden, die vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind, ist unzulässig.
2. Die vorhandenen sichtbaren oder freigelegten Zeichen und Ornamente, Inschriften und Schnitzwerke in Balken oder Türschlussteinen sind nach den Regeln der Denkmalpflege zu erhalten, ebenfalls charakteristische Gliederungselemente wie Gesimse, Erker oder Verdachungen.

§ 8 – Fenster und sonstige Öffnungen

1. Historisch und handwerklich wertvolle Hauseingänge (Haustüren, Toreinfahrten, Türgewände, Treppen usw.) sind originalgetreu zu erhalten.
2. Treppenstufen vor den Haustüren aus Naturstein sind originalgetreu zu erhalten.
3. Die Fenster sind in der Regel aus Holz herzustellen. Andere Baustoffe sind zulässig, wenn sie sich stilgerecht in die Fassade einfügen.
4. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss gestattet. Achsen und Teilung müssen der Architektur des Gebäudes und damit der Fassadenproportion entsprechen. Durchgehende Schaufenster sind unzulässig. Als Rahmenmaterial ist Holz vorzugsweise zu verwenden; bei Verwendung von Kunststoff muss die Farbgebung der Fassadengestaltung angepasst werden.

§ 9 - Vordächer, Eingangstreppen

1. Überdachungen und sonstige Vordächer aus Welltafeln und ähnlichen Materialien sind nicht zulässig.
2. Historische Eingänge und Treppenstufen, die im öffentlichen Verkehrsraum liegen und kein wesentliches Verkehrshindernis darstellen, sollen bestehen bleiben.

§ 10 – Einfriedungen

1. Einfriedungen an der Straßenseite sollten aus Naturbaustoffen wie Holz, Stein oder Hecken hergestellt werden.
2. Holzlattenzäune mit oder ohne Sockel dürfen maximal 1,50 m über dem Bezugspunkt hoch sein.
3. Einfriedungen aus nur Steinen (Mauerwerk) darf die Höhe von 1,00 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.
4. Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes.

§ 11 – Straßenbelege und Grundstücksbefestigungen

1. Die noch vorhandenen gepflasterten Hofräume sollten erhalten bleiben.
2. Das Material für die Befestigung auf den Grundstücken ist so zu wählen, dass ein Versickern des anfallenden Niederschlagswassers ermöglicht wird.

§ 12 - Werbeanlagen, Warenautomaten

1. Werbeanlagen sind gem. § 49 Abs. 1 NBauO alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und von allgemein zugänglichen Verkehrs- oder Grünflächen aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettel- und Bodenanschlüsse oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.
2. Werbeanlagen sind unabhängig von ihrer Größe und Art (ausgenommen Abs. 3) genehmigungspflichtig und können zeitlich begrenzt, mit Auflagen, mit Vorbehalten des Widerrufs oder anderen Bestimmungen verbunden werden.
3. Namens- und Firmenschilder bis 0,5 m², die auf Dauer angebracht oder aufgestellt werden und die flach an der Wand anliegen, nicht an Erkern, Balkonen oder Gesimsen angebracht werden, bedürfen nicht der Genehmigung. Auf eine einheitliche Gestaltung bei mehreren Schildern ist zu achten.
4. Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden, jedoch nicht an Brücken, Stegen und Geländern, auf oder an Bäumen und in Vorgärten. Die Sicherheit und Ansehnlichkeit von Werbeanlagen ist ständig zu gewährleisten.
5. Werbeanlagen mit grellem und bewegtem Licht sind unzulässig.
Die Werbeschrift (Firmenlogo) sollte weitgehend in ihrer farblichen Darstellung auf die bauliche Umgebung abgestimmt und in seiner Materialart Ortsbild prägend sein.
6. Die Bestimmungen dieser Satzung gelten für Warenautomaten entsprechend.
7. Das Anbringen und Aufstellen von Schaukästen an den vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbaren Außenwänden ist ausnahmsweise zulässig, wenn die geplanten Vorrichtungen die architektonische Harmonie des Gebäudes nicht verletzen und sich in die bauliche Umgebung einfügen.
8. Der Abs. 3 gilt nicht für Werbeanlagen, die vorübergehend (saisonal) angebracht oder aufgestellt werden.

§ 13 - Unterhaltungspflicht

Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, das äußere Erscheinungsbild der auf ihren Grundstücken stehenden baulichen Anlagen in einem Zustand zu erhalten, der das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

§ 14 – Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 1 und 3 NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 13 dieser ÖBV entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu € 50.000,00 geahndet werden.

Zweitschrift

Urschrift der Begründung

**zum Bebauungsplan „Ortskern“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV),
1. Änderung der Gemeinde Jembke**

- vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Allgemeines**
 - 1.01 Planungsanlass
 - 1.02 Planungskonzeption
 - 1.03 vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB
 - 1.04 Geltungsbereich

- 2. Planinhalte**
 - 2.01 Bauliche und sonstige Nutzung
 - 2.02 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

- 3. Hinweise aus der Fachplanung**

- 4. Ergänzende Gründe für die Planentscheidung**

- 5. Verfahrensvermerk**

1. Allgemeines

1.01 Planungsanlass

Im Bebauungsplan „Ortskern“ mit ÖBV, rechtswirksam seit 29.12.2006, wurden zur Bewahrung des Ortsbild prägenden Charakters gestalterische Festsetzungen, u.a. die Farben der geneigten Dachflächen in roten und braunen Farbtönen, getroffen. Es hat sich jedoch gezeigt, dass bei Neubauten oder bei baulichen Veränderungen Dachflächen auch in schwarzen und grauen Farbtönen angestrebt werden.

Um den geänderten Nutzungsbedürfnissen entsprechen zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes und zwar der ÖBV erforderlich.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes kommt die Gemeinde ihrer gesetzlichen Verpflichtung aus den Vorgaben des Baugesetzbuches nach, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB - Planungserfordernis).

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da es sich um eine geringfügige Änderung handelt.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006 S. 3316) durchgeführt. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Das gewählte Verfahren ist aus folgenden Gründen zulässig:

- Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.
- Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung liegt nicht vor, da das Vorhaben nicht in die in Anlage 1 – Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben – des UVP-Gesetzes fällt.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) vor.

1.02 Planungskonzeption

Die Planungskonzeption des am 29.12.2006 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Ortskern“ mit ÖBV wird beibehalten.

1.03 Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Das vereinfachte Verfahren kann bei Bauleitplänen angewendet werden, durch deren Änderung oder Ergänzung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder bei Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB, wenn sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Eine weitere Voraussetzung für die Anwendung ist,

- dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die planungsrechtlichen Voraussetzungen für veränderte Nutzungsabsichten zu schaffen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, weil es sich bezogen auf die Gesamtplanung um eine marginale Änderung handelt.

Bei der Planungsabsicht handelt es sich weder um ein UVP-pflichtiges Vorhaben noch sind europäische Vogelschutzgebiete oder FFH Gebiete betroffen.

Sowohl die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2 a BauGB entfällt bei Plänen nach § 13 BauGB.

1.04 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Planänderung ist aus der vorliegenden Gebietsübersicht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

2. Planinhalte

2.01 Bauliche und sonstige Nutzung

Die Art sowie das Maß der Nutzung innerhalb des Plangebietes werden beibehalten. Sie sind nicht Gegenstand der Planänderung.

2.02 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor.

Für den gesamten Geltungsbereich ist festzustellen, dass die bauliche Nutzung der Grundstücke im vorhandenen Umfang bereits vor der planerischen Entscheidung der Gemeinde erfolgte und auch zulässig war. Somit kommt hierfür die Regelung des BauGB zum Tragen, dass ein Ausgleich nicht erforderlich wird (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

3. Hinweise aus der Sicht der Fachplanung

Landkreis Gifhorn – vom 10.06.11

Untere Denkmalschutzbehörde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich mehrere Baudenkmale nach § 3 des Nds. Denkmalschutzgesetzes.

Anmerkung:

Baudenkmale sind nicht Gegenstand der aktuellen Planung, zumal diese den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes unterliegen und bauliche Veränderungen einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen.

4. Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Lagen nach Abschluss des Planverfahrens nicht vor.

5. Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.05.2011 bis 11.06.2011 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 01.07.2011 durch den Rat der Gemeinde Jembke beschlossen.

Jembke, den 20.07.2011

Schulze
Bürgermeister

