

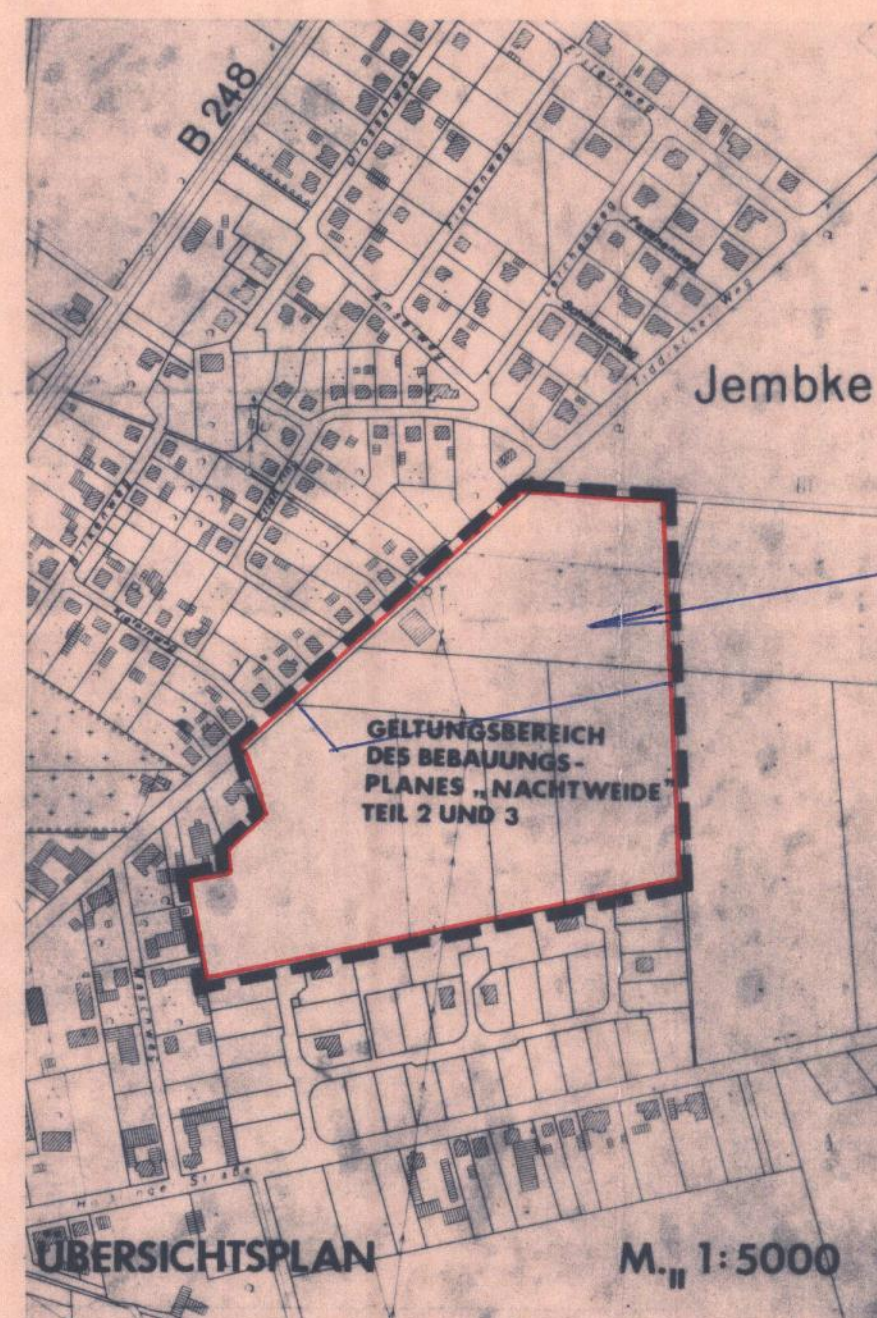
BEBAUUNGSPLAN mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

DER GEMEINDE JEMBKE
FÜR DAS GEBIET

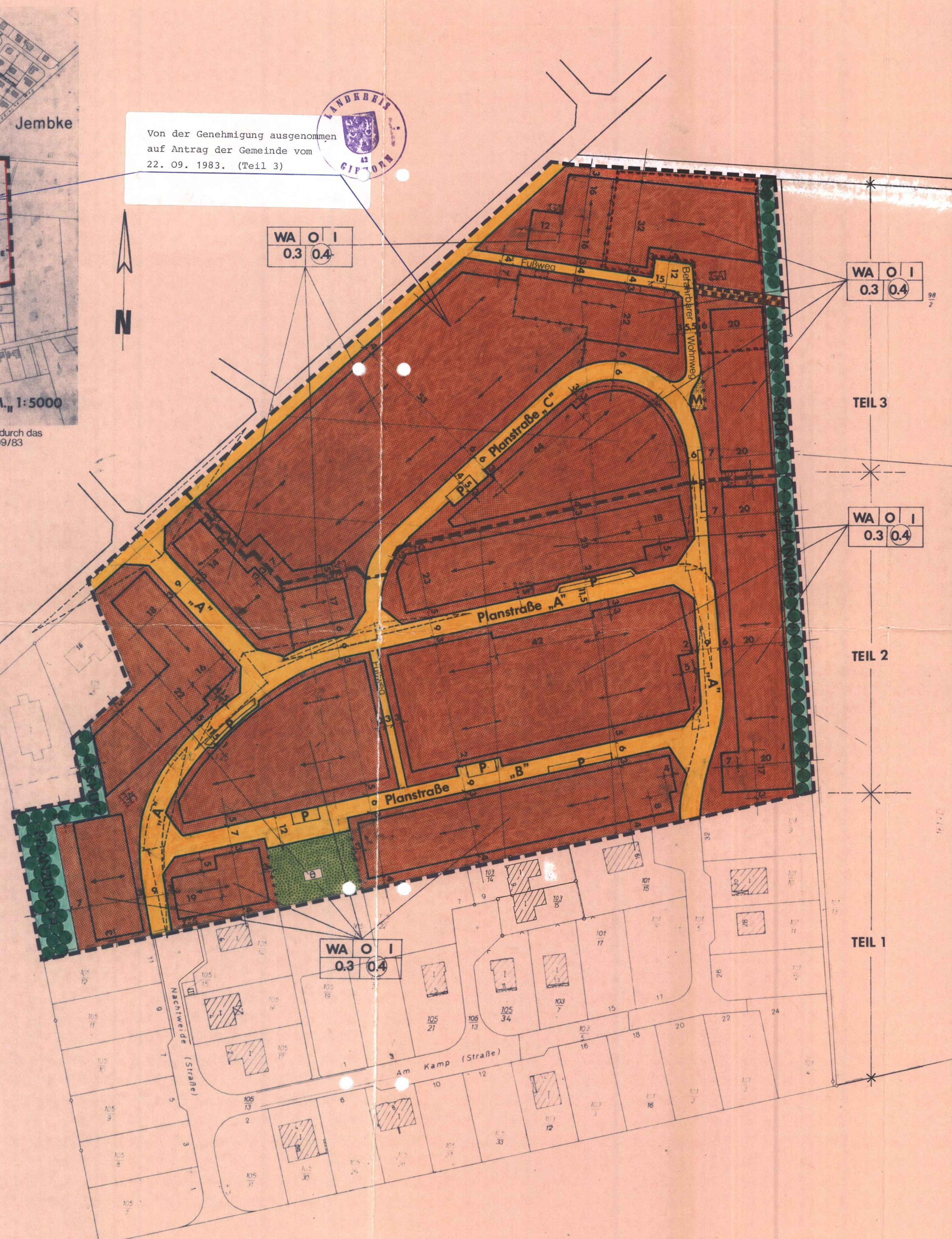
„NACHTWEIDE“

TEIL 2 UND 3

MASZSTAB 1:1000



Zur Vervielfältigung freigegeben am 16.2.1983 durch das
Katasteramt Wolfsburg, Antragsbuch Nr. A 1209/83



Von der Genehmigung ausgenommen
auf Antrag der Gemeinde vom
22. 09. 1983. (Teil 3)

WA O I
0.3 0.4

WA O I
0.3 0.4

WA O I
0.3 0.4

WA O I
0.3 0.4

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Garagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG
Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen außerhalb der überbaubaren
Grundstücksfläche ist nur auf den für sie festgesetzten Flächen zulässig.
Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO
Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben – § 4(4) BauNVO
Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes –
§ 1(6) 1 BauNVO.
Nebenanlagen § 14 (1) BauNVO
Die Zulässigkeit von Nebenanlagen für Kleintierhaltung – Stallgebäude –
ist ausgeschlossen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

- § 1 GELTUNGSBEREICH
Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für das Gebiet des
Planungsbereiches des Bebauungsplanes „Nachtweide“ Teil 2 und 3
in der Gemeinde Jembke. Der Geltungsbereich ist im nebenstehenden
Plan ersichtlich.
- § 2 DACHER – FORM UND NEIGUNG –
(1) Als Dachform für die Wohngebäude ist das Satteldach als Sattel- oder
Walmdach zulässig.
(2) Die zulässige Dachneigung beträgt 25° – 45° (Altgrad).
(3) Bei Anbauten ist auch das Flachdach zulässig.
(4) Freistehende oder angebaute Garage oder Nebengebäude können
sowohl mit Satteldach als auch mit Flachdach ausgeführt werden.
Eine Dachneigung ist hierbei nicht festgesetzt.
- § 3 BAUSTOFFE
An den Gebäudeaußenflächen sind Baustoffmischungen oder
bitumierte Platten nicht zulässig. Dies gilt auch für Garagen und
Nebengebäude.
- § 4 EINFRIEDUNGEN
Straßenseitige Einfriedungen sind als Holzzäune oder als lebende
Hecken auszuführen. Die Höhe darf 1,00 m nicht überschreiten.
Bei einem gemauerten Sockel darf dieser nicht höher als 40 cm sein.
- § 5 ORDNUNGSWIDRIGKEIT
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauG, wer als Bauherr,
Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich eine Baumaßnahme
durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der
§§ 2 bis 4 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungs-
widrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50 000,- DM
geahndet werden.

VERVIELFÄLTIGUNGSERLAUBNIS

Die Plangrundlage wurde am 17.1982 durch das Katasteramt Wolfsburg
zur Vervielfältigung freigegeben. Antragsbuch Nr. A 1 651/82.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 1 Abs. 1 bis 3 BauNVO
WA Allgemeines Wohngebiet
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG – § 9(1) Nr. 1a BBauG / § 16(2), § 17 BauNVO
I Zahl der Vollgeschosse
0.3 Grundflächenzahl
0.4 Geschosflächenzahl
3. BAUWEISE, BAUGRENZEN – § 9(1) Nr. 1b BBauG / § 22, 23 BauNVO
O Offene Bauweise
Baugrenze
4. VERKEHRSFLÄCHEN – § 9(1) Nr. BBauG
P Straßenverkehrsflächen
P Öffentliche Parkflächen
P Straßenbegrenzungslinie
und sonstige Verkehrsflächen
5. FLÄCHEN FÜR VERSORGENS-ANLAGEN ODER FÜR DIE
BESEITIGUNG ODER VERWERTUNG VON ABWASSER ODER
FESTEM ABFALL – § 9(1) Nr. 5 u. 7 BBauG
M Mülltonnenstandplatz – dieser Platz gilt für den mit
dargestellten Bereich
6. GRUNDFÄCHEN – § 9(1) Nr. 8 BBauG
S Spielplatz
7. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN
GA – Garagen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes
Übersichtswinkel an Straßeneinmündungen,
von Bebauung, Bewuchs und Sichtbehinderungen
höher als 80 cm über der Straßenkante freizuhaltende
Fläche
Hauptgebäudestellung – gleichzeitig Firstrichtung
Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zu Gunsten der
Gemeinde Jembke
Pflanzgebot – Im Osten sowie im Nordwesten des Gebietes
ist eine vierreihige Hecke anzulegen, Pflanzabstand
2,0 m, Reihenabstand 1,5 m;
Im Südwesten 8-reihig; zu verwenden sind
heimische Holzarten.

BESTANDSANGABEN

DARSTELLUNGEN DER PLANGRUNDLAGE

- VORH. WOHNGEBÄUDE MAUER
VORH. NEBENGEBÄUDE ZAUN
FLURGRENZE
FLURSTÜCKSGRENZE
FLURSTÜCKSNUMMER

DER RAT DER GEMEINDE
HAT IN SEINER SITZUNG AM 14. 5. 82
DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
BESCHLOSSEN
DER AUSSCHUSS BESCHLUSS WURDE GEMÄß § 2 Abs. 1 BBauG AM 14. 9. 82
ORTSLICH BEKANNTGEMACHT.

JEMBKE, DEN 22. 9. 82

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG
WURDE AUSGEARBEITET VON

UDO WÖBING, Ing. (arch.), Landkreis Gifhorn,
Hauptstadtstr. 4, 10. 1000

HELMSTEDT, DEN 1. 12. 82

DE VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄß § 2a Abs. 2 BBauG WURDE
AM 24. 9. 82 DURCHFÜHRT

JEMBKE, DEN 25. 9. 82

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES EIGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST
DIE STÄDTLICH-BEBAUUNGSANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZ
VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 1. Sept. 1983). SIE IST HINGICHTLICH DER DARSTELLUNG DER
GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.
DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST
EINWANDFREI MÖGLICH.

WOLFSBURG, DEN 13. SEP. 1983
13-67/83

DER RAT DER GEMEINDE
HAT IN SEINER SITZUNG AM 18. 2. 83
DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG
UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß § 2a Abs. 5
BBauG BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 20. 2. 83
ORTSLICH BEKANNTGEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG
UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 1. 3. 83 BIS 31. 3. 83 GEMÄß § 2a Abs. 6
BBauG ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

JEMBKE, DEN 1. 4. 83

AUFGRUND DES § 1 Abs. 3 UND DES § 10 DES BUNDESBAUGESETZES (BBauG) I.D.F. VOM
18. 08. 1976 (BGBl. I S. 2256 BER. S. 3877), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 1 DES
GESETZES ZUR BESCHLEUNIGUNG VON VERFAHREN UND ZUR ERLEICHTERUNG VON
INVESTITIONSVORHABEN IM STÄDTLICH-BAURECHT VOM 06. 07. 1979 (BGBl. I S. 949) UND DER
§§ 16 UND 17 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG VOM 23. 07. 1972 (NDS. GVL. S. 259),
ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 1 DES 2. GESETZES ZUR ÄNDERUNG DES NDS.
STRASSENGESETZES VOM 29. 07. 1980 (NDS. GVL. S. 243) I.D.F. MIT § 1 DER NDS. VERORDNUNG
ZUR DURCHFÜHRUNG DES BUNDESBAUGESETZES (DVBBauG) VOM 19. 06. 1978 (NDS. GVL. S. 560),
ZULETZT GEÄNDERT DURCH DIE 2. VERORDNUNG ZUR ÄNDERUNG DER DVBBauG VOM 10. 12. 1980
(NDS. GVL. S. 480) UND DES § 40 DER NDS. GEMEINDEORDNUNG I.D.F. VOM 22. 6. 1982
(NDS. GVL. S. 229) ...

DIESEN BEBAUUNGSPLAN BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN
TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
ÜBER DIE GESTALTUNG IN SEINER SITZUNG AM 6. 5. 83
ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

JEMBKE, DEN 9. 5. 83

H. Borkhof
stellv. Bürgermeister

DER BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG
IST MIT VERPFLICHTUNG DER GENEHMIGUNGSBEHÖRDE LANDKREIS GIFHORN
AM 10. 11. 1983 (AZ 61/6470-00/30/33) BIS 1. VOM HEUTIGEN TAGE GEMÄß § 11 IN
VERBINDUNG MIT § 6 Abs. 2 BIS 4 BBauG GENEHMIGT.

GIFHORN, DEN 10. NOV. 1983

LANDKREIS GIFHORN
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage
Bulle
Stellv. Direktor

DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER
GESTALTUNG IST GEMÄß § 12 BBauG AM 30. 11. 83
IM AMTSBLATT NR. 76
FÜR DEN LANDKREIS GIFHORN
BEKANNT GEMACHT WORDEN.
DER BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG
IST DAMIT AM 30. 11. 83
RECHTVERBÜNDLICH GEWORDEN.

JEMBKE, DEN 1. 12. 83

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung
der Gemeinde Jembke für das Gebiet
„Nachtweide“ Teil 2 und 3 m. 1:1000

Urschrift

Urschrift

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung der Gemeinde Jembke für das Gebiet "Nachtweide Teil 2 und 3"

I. ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG

Der Rat der Gemeinde Jembke hat in seiner Sitzung am 14.5.1982 beschlossen, für das Gebiet "Nachtweide Teil 2 und 3" einen Bebauungsplan im Sinne von § 30 BBauG aufzustellen.

Das Gebiet "Nachtweide" gliedert sich in drei Teilbereiche. Der im Süden liegende Teil 1 ist bereits bebaut.

Um eine weitere Bebauung kontinuierlich fortsetzen zu können, sollen nunmehr nördlich weitere Bauplätze erschlossen werden.

Z.Zt. werden die nördlichen Flächen (Teil 2 und 3) landwirtschaftlich genutzt.

Im Flächennutzungsplan der **Samtgem. Boldecker Land** sind für den räumlichen Geltungsbereich des Teiles 2

Wohnbauflächen

dargestellt. Die Ausweisung ist als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) erfolgt. Der Teil 3 des Gebietes ist bisher noch als landwirtschaftliche Nutzfläche **dargestellt**.

Eine Flächennutzungsplanänderung, die bereits im Verfahren ist, sieht jedoch vor, auch diesen Teil als "Allgemeines Wohngebiet" auszuweisen.

Aus wirtschaftlichen und verfahrenstechnischen Gründen soll daher das Bebauungsplanverfahren gleichzeitig für den Teil 2 und den Teil 3 durchgeführt werden.

Sollte zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses für diesen Bebauungsplan die Änderung des Flächennutzungsplanes noch nicht genehmigt sein, so wird der Teil 3 zunächst mit als Satzung beschlossen, jedoch aus dem Genehmigungsantrag herausgenommen. Genehmigt wird dann lediglich der Teil 2.

Die Genehmigung des Teiles 3 würde dann nach Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung erfolgen können.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Nachtweide Teil 2 und 3" sind :

Bundesbaugesetz	BBauG
Baunutzungsverordnung	Bau NVO

II. BESONDERE MERKMALE

Festsetzungen des Bebauungsplanes :

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die gesamte städtebauliche Ordnung nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes, insbesondere über

- die Art und das Maß der baulichen Nutzung
- die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen

- die Verkehrsflächen, die Flächen für das Parken von Fahrzeugen
- die Versorgungsflächen - Trafo -
- die Flächen für die Beseitigung von Haus-u. Sperrmüll
- die öffentlichen Grünflächen - Kinderspielplatz -
- ein Pflanzgebot

Der Bebauungsplanbereich ist im Flächennutzungsplan als ein Gebiet für Eigenheime bezeichnet worden. Im Hinblick auf die bereits vorhandene Bebauung sind die Festsetzungen im Bebauungsplan so getroffen worden, daß ein nahtloser Übergang zwischen der vorhandenen und der geplanten Wohnbebauung sichergestellt ist.

Desweiteren soll eine hohe Wohnqualität mit entsprechendem Freizeitwert für das insgesamt ca. 80 Wohneinheiten umfassende Gesamtgebiet erreicht werden.

Zur Gewährleistung der hohen Wohnqualität sind gemäß § 4 BauNVO Festsetzungen getroffen, die die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden regeln.

Desgleichen ist festgesetzt, daß Nebenanlagen für Kleintierhaltung ausgeschlossen sind. Dies bezieht sich vor allen Dingen auf die Errichtung von Stallgebäuden.

In Anlehnung an das vorhandene Baugebiet ist die offene Bauweise - Einzelhäuser - festgesetzt. Dies entspricht dem bestehenden Bedarf in der Gemeinde Jembke.

Die Anzahl der Vollgeschosse ist mit I festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist mit 0,3 - die Geschoßflächenzahl mit 0,4 ausgewiesen.

Die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen ist aus städtebaulicher Sicht erforderlich, um eine gewisse städtebauliche Ordnung sichern zu können.

Weitere Festsetzungen sind nicht getroffen. Damit ist es innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen den Bauherren möglich, nach seinen individuellen Belangen bauen zu können.

Die Garagen können innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen individuell errichtet werden. Soll eine Garage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, so muß dies auf der dafür ausgewiesenen Fläche erfolgen.

Der Bebauungsentwurf zum Bebauungsplan stellt die Garagen für die Grundstücke als Vorschlag dar.

Der vorhandene Spielplatz im Teilbereich 1 des Baugebietes "Nachtweide" wird im Teil 2 den Vorschriften des Nds. Kinderspielplatzgesetzes entsprechend vergrößert, so daß er zur Deckung des Bedarfes aus allen drei Teilbereichen (Teil 1, 2 u. 3) dienen wird.

Der Bebauungsentwurf zum Bebauungsplan beinhaltet einen Vorschlag für die Bildung der Einfamilienhausgrundstücke in Größe von ca. 550 bis 800 qm. Im Durchschnitt haben die Grundstücke eine Größe von ca. 600 qm.

Die an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden auch künftig landwirtschaftlich genutzt. Die daraus resultierenden üblichen Belästigungen sollen durch das ausgewiesene Pflanzgebot im Osten des Planbereiches vermieden werden.

Das Pflanzgebot im Westen des Baugebietes dient zum Schutz gegen die dort angrenzende Hofstelle. Diese Hofstelle dient jedoch heute nur noch als Nebenerwerbsstelle, so daß auf weitere Immissionsschutzmaßnahmen verzichtet wird. Das Gleiche gilt für eine Scheune an der Schulstraße, die heute lediglich als Kartoffellager genutzt wird. Sollten in diesen Bereichen leichte Geruchs- u. Geräuschbelästigungen trotzdem auftreten, so müssen diese von den künftigen Anliegern geduldet werden.

Die Beseitigung von Haus- u. Sperrmüll wird aufgrund der Satzung über die Müllbeseitigung im Landkreis Gifhorn durch an Anschluß an die zentrale Müllabfuhr sichergestellt. Der im Norden des Planbereiches ausgewiesene befahrbare Wohnweg kann jedoch nicht mit Schwerlastfahrzeugen der Müllabfuhr befahren werden. Aus diesem Grunde ist für die Anlieger an diesem Wohnweg ein Mülltonnenstellplatz im Bebauungsplan ausgewiesen.

Eine textliche Festsetzung regelt den räumlichen Bereich, für den diese Gemeinschaftsanlage bestimmt ist.

III. STÄDTEBAULICHE WERTE

a.) Flächenbilanz	Teil 2	Teil 3	Gesamt	%
	ha	ha	ha	
Größe des Geltungsbe- reiches	ca. 3,3428	2,5992	5,9420	100
Verkehrsflächen und Flächen für das Parken von Fahrzeugen	ca. 0,6585	0,3165	0,9750	16,4
Öffentliches Grün	ca. 0,1260	--	0,1260	2,1
Nettowohnbau- land	ca. 2,5583	2,2827	4,8410	81,5

b.) Besiedlungsdichte (Einwohner/ha Nettowohnbau- land)

3,5 Einwohner/ Wohneinheit	52 WE x 3.5	30 WE x 3.5	
	182 E	105 E	
	70 E/ha	50 E/ha	= 59 E/ha

c.) Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse	I
Grundflächenzahl GRZ	0,3
Geschoßflächenzahl GFZ	0,4

IV. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die Haupterschließung bildet ein Erschließungsring aus den Planstraßen A und B. Dieser Ring ist im Süden an die Straßen "Nachtweide" und "Am Kamp" und im Norden an die Schulstraße angebunden. Dieser Ring dient der Erschließung des Teiles 2.

Damit ist im Süden die Anbindung an das vorhandene Wohngebiet und im Norden die Anbindung an das überörtliche Verkehrssystem sichergestellt.

An diesen Haupterschließungsring schließt nach Norden hin eine weitere Ringstraße (Planstraße C) an. Diese Ringstraße mit einem befahrbaren Wohnweg, der 4 Grundstücke erschließt, bilden die Erschließung des Teiles 3 des Baugebietes.

Der befahrbare Wohnweg mit dem anschließenden Fußweg nach Westen und einem zwischen die Planstraßen A und B ausgewiesenen Fußweg stellen die fußläufige Verbindung zwischen der Schulstraße und dem vorhandenen Baugebiet sicher. Die Mindestanforderungen für Verkehrsflächen - § 9 Abs.1 Nr.11 BBauG - werden eingehalten.

Bei den ausgewiesenen Erschließungsstraßen ist eine Klassifizierung bezogen auf die Breiten der Straßenprofile vorgenommen worden. Dies trägt im einzelnen der Belastung und Bedeutung der Straßen Rechnung.

Bei der Profilierung der Straßen ist auf wirtschaftliche Belange bezogen auf die späteren Erschließungskosten Rücksicht genommen worden.

Aus diesem Grund ist auch auf die kostspielige Ausweisung von Längsparkstreifen an den Straßen verzichtet worden.

Es ist vielmehr vorgesehen, die Planstraßen B und C als verkehrsberuhigte Straßen auszubauen und diese als Wohnstraßen auszuweisen.

Hierbei haben die Belange des Wohnens und Spielens nicht hinter den Belangen des fließenden Verkehrs zurückzustehen, sondern kommunizieren miteinander.

In diese Kommunikation wird auch der ruhende Verkehr einbezogen.

Aus dem Bebauungsentwurf zum Bebauungsplan ist die Regelung des ruhenden Verkehrs ersichtlich. Gleichzeitig wird die Aufteilung des Straßenraumes dargestellt.

V. WASSERVERSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG

Das Baugebiet wird an das vorhandene Wasserversorgungssystem und an das Kanalnetz der **Samtgem. Boldecker Land** angeschlossen. Die zu errichtende Wasserleitung wird einen Mindestdurchmesser von 100 mm haben. In Abständen von ca. 200 m werden Hydranten eingebaut. Jeder zweite dieser Hydranten wird als Überflurhydrant hergestellt.

Die Oberflächenentwässerung wird in den östlich des Baugebietes verlaufenden Graben eingeleitet. Dieser Graben mündet nach ca. 1500 m in die "Kleine Aller", so daß die Vorflut sichergestellt ist. Durch diese Vorflut kann das Niederschlagswasser schadlos abgeführt werden

Ein entsprechender hydraulischer Nachweis liegt vor.

VI. KOSTEN FÜR DIE DURCHFÜHRUNG DER ERSCHLIESSUNG

Die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen innerhalb des Planbereiches betragen :

a.) Herstellung der Verkehrsflächen einschl. der Flächen für das Parken von Fahrzeugen	ca. 1.950 000 , - DM
b.) Herstellung der Anlagen für die Abwasserbeseitigung	ca. 800 000 , - DM
c.) Erweiterung des Spielplatzes	ca. 100 000 , - DM
insgesamt	<u>ca. 2.850 000 , - DM</u>

Für die Erschließungsmaßnahmen nach dem Bundesbaugesetz werden Erschließungsbeiträge aufgrund der Satzung der Gemeinde Jembke über die Erhebung der Erschließungsbeiträge erhoben.

Für die Kanalisationsanlagen werden Kanalbeiträge nach der Entwässerungsabgabensatzung der Samtgemeinde Boldecker Land erhoben.

Gemäß § 129 Abs. 1 BBauG und der Satzung der Gemeinde Jembke trägt die Gemeinde 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

VII. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die Gemeinde Jembke wird die Verkehrsflächen und die öffentlichen Grünflächen erwerben, soweit diese nicht bereits im Eigentum der Gemeinde stehen.

Wenn aufgrund privater Verhandlungen keine befriedigende Ergebnisse zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden, stellt der Bebauungsplan die Grundlage für die notwendigen bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des Bundesbaugesetzes dar.

VIII. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

Das dem Bebauungsplanentwurf zugrundeliegende Gestaltungskonzept wurde mit dem Ziel entwickelt, die Gestaltung des Wohngebietes im Hinblick auf die angrenzende Bebauung und dem dörflichen Charakter sicherzustellen.

Wie die Ergebnisse aus anderen bereits verwirklichten Baugebieten in jüngster Zeit zeigten, ist dies nur mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erreichbar.

Zur Verwirklichung der städtebaulichen Ordnung ist deshalb die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung erforderlich.

Mit dieser örtlichen Bauvorschrift werden zwar die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten zugunsten übergeordneter Gesamtziele eingeschränkt. Diese Einschränkung wird jedoch für vertretbar gehalten, da durch die festgesetzten Gestaltungsmerkmale der Wohnwert für den Einzelnen gesteigert werden kann.

Ein Verzicht auf die örtliche Bauvorschrift hätte dagegen zur Folge, daß das Baugebiet ohne ablesbare gestalterische Ordnung in eine Vielzahl unterschiedlicher Einzelvorhaben zerfielen, die sich gegenseitig beeinträchtigen und entwerten können und dadurch zu einem unharmonischen Ortsbild beitragen können.

Von der örtlichen Bauvorschrift werden folgende Gestaltungselemente des Baugebietes erfaßt :

- Dächer
 - Dachform
 - Dachneigung
- Außenwänden der Gebäude
 - Ausschluß von Baustoffimmitaten
- Einfriedungen
 - Höhe und Material

Diese Vorschriften werden im einzelnen wie folgt begründet :

Als Dachform werden nur Steildächer (Sattel-oder Walmdach) zugelassen, um das geplante Baugebiet an den vorhandenen Dorfbereich anzupassen und ihm selbst eine gestalterische Ordnung zu verleihen, die sich von der freien Landschaft her harmonisch in das Ortsbild einpaßt. Dies ist mit einer stark unterschiedlichen Dachform wie das Flachdach nicht möglich.

Als Dachneigung ist eine Spanne von 25° - 45° (Altgrad) festgesetzt. Bei diesen Dachneigungen ist einerseits ein wirtschaftlicher Ausbau des Dachgeschosses möglich und gewährleistet andererseits aber eine übergeordnete Einheit der Dachlandschaft im Baugebiet.

Mit dem Ausschluß von Baustoffimmitaten soll erreicht werden, daß eine werkgerechte Ausbildung der Gebäudeaußenflächen sichergestellt werden kann. Die Vielfalt der Baustoffe kann im übrigen von den Bauherren beliebig verwendet werden, so daß die Gefahr einer Monotonie für das Baugebiet nicht besteht.

Die Vorschriften über die Gestaltung der straßenseitigen Einfriedungen basieren auf der Erkenntnis, daß diese Anlagen einen sehr großen Einfluß auf das sich bildene Straßenbild haben.

Die Beschränkung der Einfriedungen auf Hecken, Sockel mit Hecken oder Zaun oder Holzzaun zieht darauf ab, daß für die Einfriedung des Einzelgrundstückes Wahlmöglichkeiten bestehen, jedoch das Straßenbild auch durch die Festlegung der Höhenbegrenzung das Straßenbild eine übergeordnete harmonische Einheit auf weist.

Gleichzeitig wird durch die Einfriedung eine Trennung vom Straßenbereich und Vorgartenflächen erreicht.

Auf eine generelle Einfriedungspflicht ist verzichtet worden, da offene Vorgelege durchaus eine wohlthuende Unterbrechung und Öffnung der Straßenräume bilden können.

Jembke, den 22.09.1983



M. B. A.

stellv. Gemeindedirektor

[Signature]
Gemeindedirektor