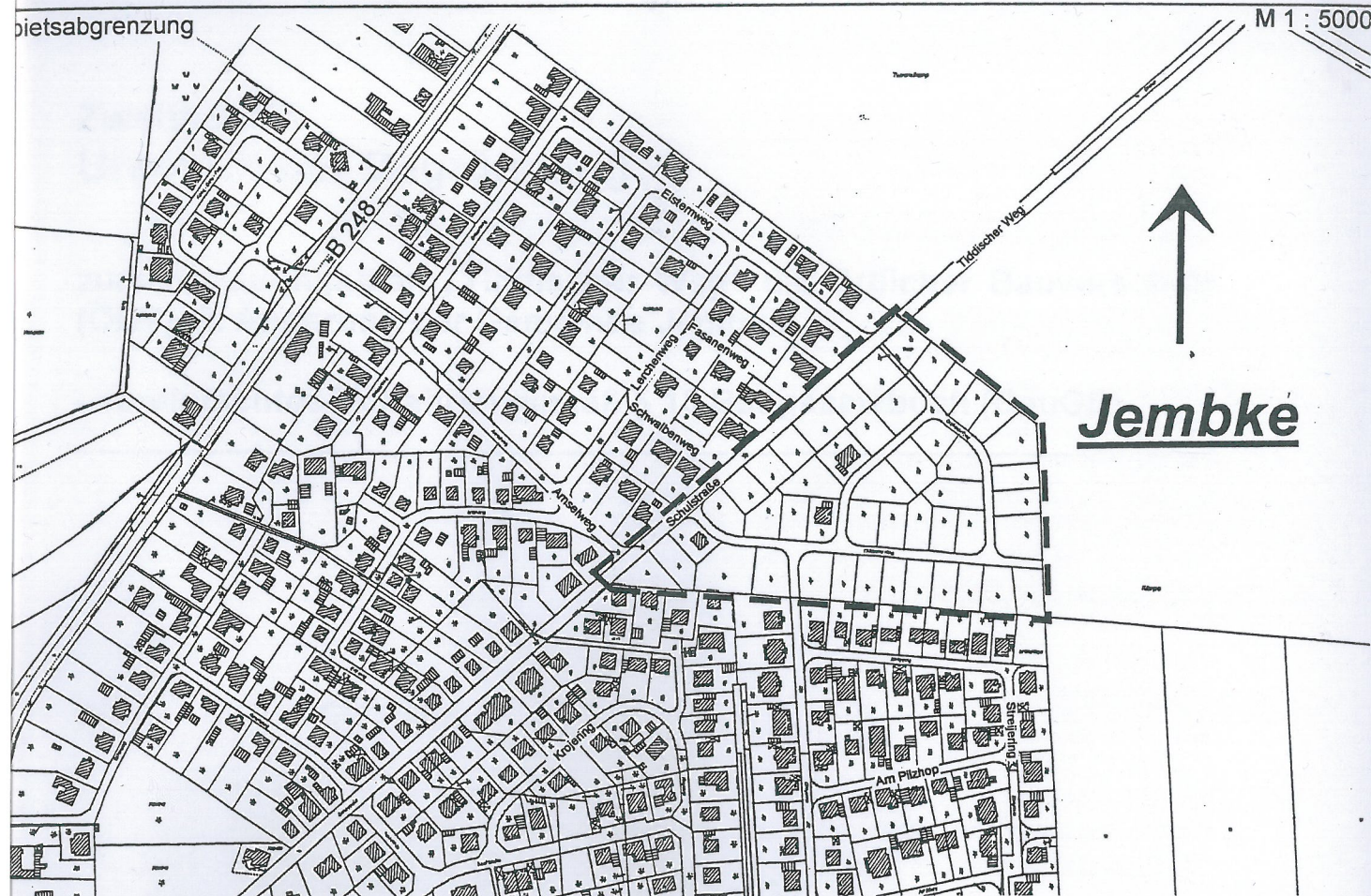




Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

§ 1 – Geltungsbereich

- 1.1. Räumlicher Geltungsbereich
Diese ÖBV gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Tiddischer Weg“, 3. Änderung. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Gebietsabgrenzung ersichtlich.
- 1.2 Sachlicher Geltungsbereich
Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer (Dachform, Dachneigung und Material), der Gebäudewandaußenflächen, der Gebäudehöhen und der Grundstücksbefestigungen.

§ 2 – Dächer

1. Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45° zulässig. Sog. „Friesengiebel“ sind mit einer Dachneigung von maximal 68° zulässig.
 2. Für alle geneigten Dachflächen sind Dachdeckungen aus gebranntem Ton und Beton nach der RAL Farbkarte 840 zulässig.
 3. Für freistehende Garagen und Nebengebäude ist auch das Flachdach zulässig.
- Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Nr. 1 und 2 sind Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinnung alternativer Energie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen.

§ 3 – Gebäudewandaußenflächen

1. Die Außenflächen der Gebäude sind aus Sichtmauerwerk, aus Holz, als verputzte Flächen oder in Fachwerkbauweise herzustellen.
2. Für die Verkleidung von Giebeln sind Holzverschalungen mit farblosen Anstrichen sowie Naturschiefer oder Schieferit zulässig.

§ 4 – Gebäudehöhen

Die zulässige Traufhöhe der Hauptgebäude beträgt 6,20 m über dem Bezugspunkt. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe.

§ 5 – Grundstücksbefestigungen

Das Material für die Befestigung auf den Grundstücken (z.B. Zufahrten, Terrassen und Zuwegungen) ist so zu wählen, dass ein Versickern des anfallenden Niederschlagswassers ermöglicht wird.

§ 6 – 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 5 dieser ÖBV entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu € 50.000,00 geahndet werden.

Hinweis:

Die Planungskonzeption des Bebauungsplanes „Tiddischer Weg“, in der Fassung der 1. und 2. Änderung, wird unverändert beibehalten.

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 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am

im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Gifhorn
in Kraft getreten.

Jembke, den

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

Schulze
Bürgermeister

GEMEINDE JEMBKE
Zweitschrift der Urschrift
Bebauungsplan

„Tiddischer Weg“
mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV)
3. Änderung

Stand: 15.04.2011
geändert am:

C-G-P Stadtplanung GmbH

Zweitschrift

Urschrift der Begründung

zum Bebauungsplan „Tiddischer Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), 3. 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

Der Bebauungsplan „Tiddischer Weg“ mit ÖBV, 1. Änderung beinhaltet in den örtlichen Bauvorschriften u.a. die Art der Dachformen. Es sollen jedoch auch Mansarddächer zugelassen werden, um den veränderten Nutzungsbedürfnissen gerecht werden zu können.

Die Gemeinde ändert den Bebauungsplan dahingehend, dass für die Dächer der Hauptgebäude neben den bereits zulässigen Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern auch Mansarddächer zulässig sind. Damit verbunden ist eine Regelung der zulässigen Traufhöhe.

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 31.03.2005 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Tiddischer Weg“ mit ÖBV, 1. Änderung sowie die Planungskonzeption der 2. Änderung zum Bebauungsplan, in Kraft getreten am 29.12.2006, 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

Lagen nach Abschluss des Planverfahrens nicht vor.

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 14.06.2011 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

