

Entwurf der Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Harber Nr. 11 Variante B

5. Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange der Baukultur und die Belange der Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und die Belange des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

§ 9 Absatz 4 BauGB ermächtigt die Länder in ihren Landesbauordnungen weiter gehende Regelungen zu treffen.

Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) enthält dazu in § 10 „Gestaltung baulicher Anlagen“ und § 84 „Örtliche Bauvorschriften“ die entsprechenden Rechtsgrundlagen.

Weitere Grundlage ist die Richtlinie für die Gestaltung von Gebäuden und Grundstücken der Stadt Soltau, die der Rat am 31.03.2011 beschlossen hat.

Gestützt auf diesen Grundlagen hat der Rat der Stadt Soltau Grundlagen für örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Dächer in Form, Farbe und Neigung, von Dachgauben sowie zu Einfriedungen zu öffentlichen Straßen erlassen, um unter Berücksichtigung der vorhandenen Baustruktur einen gestalterischen Rahmen zu setzen.

Dächer (Nr. 2 ÖBV)

Im Baugebiet sind nach Nr. 2 der ÖBV geneigte Dächer mit einer Mindestneigung von 15 Grad zulässig. Dies entspricht zwar nicht vollumfänglich den örtlichen Gegebenheiten, soll aber dazu beitragen, den Bauwilligen einen größeren Planungsspielraum zu eröffnen.

Für geneigte Dächer werden die Farbbereiche RAL 2001 (Rotorange), RAL 2002 (Blutorange), RAL 3000, (Feuerrot), RAL 3002 Karminrot), RAL 3013 (Tomatenrot), RAL 3016 (Korallenrot), RAL 8012 (Rotbraun), 7011 (Eisengrau), 7012 (Basaltgrau), 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7022 (Umbragrau), 7024 (Graphitgrau), 7026 (Granitgrau) festgesetzt.

Zur Vermeidung von störenden Reflektionen für die Nachbarschaft sind glasierte und glänzend engobiierte Dachpfannen unzulässig. Damit es nicht zu einer "gescheckten, fleckigen Dachlandschaft" im Plangebiet kommt, ist die Dacheindeckung in Material und Farbe außerdem einheitlich auszuführen.

Zur regenerativen Energiegewinnung sind in die Dachflächen integrierte bzw. auf der Dachfläche angebrachte Anlagen zur Gewinnung von Energie oder Wärme aus Sonnenlicht zulässig. Begrünte Dächer sind ebenfalls zugelassen.

Dachgauben sind nur bis zu einer Länge von 50% der zugehörigen Traufe zulässig. Zudem darf bei mehreren Gauben die Summe der Gaubenlängen ebenfalls 50% nicht überschreiten. Der Abstand vom Giebel muss mindestens 1,00 m betragen. Damit soll eine einheitliche Dachsymmetrie erreicht und dem Hauptdach seine Gestaltungswirkung erhalten bleiben.

Stellplätze (Nr. 3 ÖBV)

Um dem Parkdruck entgegenzuwirken sind die erforderlichen zwei Stellplätze je Wohneinheit auf den Baugrundstücken bereitzustellen.

Einfriedungen (Nr. 4 ÖBV)

Entsprechend der Richtlinie des Rates sind als Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche Holzzäune, nicht verkleidete, offene Stabmetallzäune, Mauern und Natursteinmauern bis 1,0 m über der angrenzenden Straßenoberfläche und geschnittene Laubhecken zulässig.

Um dem Hineinwachsen in den Verkehrsraum und einer möglichen Beschädigung der Oberflächenbefestigung der Verkehrsflächen durch das Wurzelwerk entgegen zu wirken, müssen die Laubhecken zu den festgesetzten Straßenbegrenzungslinien einen Abstand von mindestens 0,7 m einhalten.

Im Interesse der Baugestaltungsfreiheit werden für die Gestaltung der Fassaden keine Festsetzungen getroffen.