

Richtlinien für die Gestaltung von Gebäuden und Grundstücken in Wohngebieten der Stadt Soltau

Stand: 24.02.2011

Nach § 56 NBauO sind regelbar:

- Gestaltung von Gebäuden:
 - Höhe der Gebäude,
 - Breite der Fassaden
 - Material, Farben und Gliederung der Fassade
 - Einzelheiten der Fassade (Türen, Fenster, Markisen, Vordächer, Sockel, Treppenvorbauten usw.)
 - Form der Dächer
 - Firstrichtung der Dächer
 - Einzelheiten der Dachgestaltung (Material, Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Sonnenkollektoren)
- Werbeanlagen und Warenautomaten
- Einfriedungen, Freileitungen
- Einzelantennen
- Gestaltung anderer baulicher Anlagen (z.B. Befestigung oder Bepflanzung von Stellplätzen, Anordnung oder Gestaltung von Mülltonnenschränken)
- Gestaltung nicht überbauter Flächen der bebauten Grundstücke (Art der Bepflanzung, Wahl der Gehölze, Anlagen von Wegen, Stützmauern, Böschungen)
- Begrünung baulicher Anlagen
- Versickerung, Verregnung oder Verrieselung von Niederschlagswasser

Dachneigung

Flachdächer sind in Neubaugebieten zulässig. Im bebauten Bestand sind Flachdächer für Gebäude in zweiter Reihe zulässig.

Erläuterung: Milieuschutz, Ablesbarkeit der Siedlungsgeschichte, Vermeidung von Fremdkörpern und damit vor Überfremdung

Geneigte Dächer müssen eine Mindestneigung von 15 Grad haben.

Ausgenommen sind Nebenanlagen und Wintergärten.

Dachmaterialien für geneigte Dächer

Zulässig sind Dachsteine aus Beton oder Ziegel in den Farben rot, rotbraun, braun und anthrazit, Solarkollektoren, Gründächer.

Glasierte oder glänzend engobierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Ausgenommen sind Nebenanlagen und Wintergärten.

Erläuterung: Nicht zulässig sind Dachpappe, Metall, Stroh und Holz und Dacheindeckungen z.B. in den Farben grün, blau. Glasierte und glänzende Dacheindeckungen haben eine starke Blendwirkung (nachbarschützende Regelung).

Dachgauben

Seitlicher Mindestabstand zum Giebel 1,00 m.

Dachflächenfenster

Keine Vorgaben.

Fassaden

Grundsätzlich keine Vorgaben.

Erläuterung: Bei Lage an Hauptverkehrsstraßen ist die Notwendigkeit örtlicher Bauvorschriften für Fassadenmaterialien situationsabhängig zu prüfen (Einzelfallprüfung).

Fenster

Keine Vorgaben.

Offene Vorgärten

Grundsätzlich keine Vorgaben.

Erläuterung: Aus Erschließungsgründen können Regelungen notwendig sein (Einzelfallprüfung).

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche

Holzzäune bis 1,0 m.

Stabmetallzäune bis 1,0 m,

Mauern auch verputzt bis 1,0 m,

Natursteinmauern bis 1,0 m.

Bezugshöhe ist jeweils die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.

Laubhecken (Hainbuche, Liguster).

Erläuterungen: Regelungen zu Nachbargrundstücken sind nicht von öffentlichem Belang. Sind nach bestehenden Vorschriften höhere Einfriedungen zulässig, wird die Höhe nicht eingeschränkt, wenn der Bestand das erfordert (Einzelfallprüfung).

Werbeanlagen

Keine Vorgaben.

Erläuterung: § 49 Abs. 4 NBauO regelt: In Kleinsiedlungsgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, Dorfgebieten und Wochenendhausgebieten sowie in Gebieten, die nach ihrer vorhandenen Bebauung den genannten Baugebieten entsprechen, sind nur zulässig:

1. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung und
2. Anlagen für amtliche Mitteilungen und zur Unterrichtung über kirchliche, kulturelle, politische, sportliche und ähnliche Veranstaltungen

Dachaufbauten und Antennenanlagen

Ausschluss von Dachaufbauten und Antennenanlagen oberhalb der maximalen Gebäudehöhe.

Freileitungen

Freileitungen werden ausgeschlossen.

Erläuterung: Ausnahme Bestandsschutz.

Bepflanzung auf dem Baugrundstück

Ein standortheimischer Laubbaum je vollendete 500 m² Grundstück. Vorhandene Bäume sind anrechenbar.

Ein Strauch zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie.

Erläuterung: Ggf. sind besondere Anforderungen bei der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand zu berücksichtigen (Einzelfallprüfung).

Fassadenbegrünung

Keine Vorgaben

Niederschlagswasserversickerung

Keine Vorgaben

Regelungen zur Grundstücksnutzung nach § 9 BauGB als Festsetzung im Bebauungsplan (nicht als ÖBV regelbar)

Höhe Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfussbodens max. 30 cm über höchstem Punkt des Baugrundstückes oder der angrenzenden Straßenoberfläche.

Ausschluss von Carports und Garagen im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie. Ausnahme Bestandsschutz.

Hinweis, dass Stellplätze in diesem Bereich nicht mit Carports oder Garagen überbaut werden dürfen.

Die Breiten der Grundstückszufahrten zu Stellplätzen, Carports und Garagen werden auf max. 5 m begrenzt, es sei denn, eine breitere Zufahrt ist notwendig und anders nicht möglich.

Seitenabstand von Zufahrtenbefestigungen zur Nachbargrenze im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze mindestens 0,5 m. Keine Ausnahme für Bestandsschutz.

Erläuterung: Mit dieser Regelung lässt sich das Aufeinanderstoßen unterschiedlicher Materialien und Zufahrtshöhen vermeiden.

Der Rat der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 31.03.2011 diese Richtlinien für die Gestaltung von Gebäuden und Grundstücken in Wohngebieten der Stadt Soltau beschlossen.

Soltau, den 01.04.2011

Der Bürgermeister

Gez.

L.S.

.....
Wilhelm Ruhkopf