

Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise

ENTWURF

Stand: 28.08.18

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- 1.1. **Allgemeine Wohngebiete (WA)**
Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO)
2. **Mindestgrundstücksgrößen** (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße beträgt für Einzelhausgrundstücke 600 m². Für Doppelhausgrundstücke beträgt sie 350 m² je Haushälfte.
3. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind in Einzelhäusern höchstens zwei Wohnungen zulässig, in Doppelhäusern höchstens eine Wohnung je Haushälfte.
4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- 4.1. Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter, gebietsheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von min. 14 cm, 3x verpflanzt gemäß der Pflanzenliste 11.5 (Örtliche Bauvorschriften) zu pflanzen. Alternativ dürfen auch hochstämmige Obstbäume der Pflanzenliste 11.5 (Örtliche Bauvorschriften) gepflanzt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist umgehend Ersatz durch entsprechende Neupflanzungen gleicher Art und Qualität auf demselben Grundstück zu schaffen.
5. **Geh-, Fahr und Leitungsrecht** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- 5.1. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und des Straßenbaulastträgers zu belastenden Flächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO)

1. Allgemeine Gestaltungsvorschriften

1.1 Die straßenseitige Gebäudebreite beträgt höchstens 15 m. Diese Breite kann überschritten werden, wenn die Fassade gestalterisch in Abschnitte gegliedert ist. Die Gliederung hat durchgehend durch alle Geschosse zu erfolgen. Sie kann durch Vor- und Rücksprünge, eine vertikal durchgehende Fuge oder auf andere Weise erzielt werden, wenn dadurch eine optische Gliederung erzielt wird.

1.2 Doppelhäuser sind mit einheitlicher Material- und Farbgestaltung auszuführen.

1.3 Glänzende Materialien sind unzulässig (z.B. glasierte Dachziegel und glasierte Klinker, dauerhaft glänzende Metalloberflächen). Engobierte Dachziegel sind zulässig, wenn sie nicht glänzen.

2. Stellung der Gebäude

Hauptgebäude im mit „WA1“ gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet sind bis zu einem Abstand von 40 Metern zur Straße Osterjork giebelständig zur Straße Osterjork zu errichten.

Zwerchgiebel sind nur zulässig, wenn sie mittig am Gebäude angeordnet und nicht breiter als ein Drittel der Gebäudebreite sind.

3. Dachform, Dachneigung, Dachdeckung

3.1 Als Dachformen sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude und Hallen sind auch Pultdächer und seitliche Überdachungen zulässig, wenn die seitlichen Überdachungen in Dachneigung und -deckung des Hauptdaches ausgeführt werden.

3.2 Dächer von Hauptgebäuden sind symmetrisch mit einer Dachneigung von 40-60° herzustellen. Für Wirtschaftsgebäude und Hallen reicht eine Mindestdachneigung von 10° aus.

3.3 Für sonstige Nebengebäude - mit Ausnahme von Garagen und Carports – gelten die Vorschriften für Hauptgebäude, wenn sie näher als 30 m an der Straße und von ihr aus sichtbar sind.

3.4 Der Dachüberstand soll mehr als 30 cm betragen.

3.5 Die Dachdeckung von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Neigung von mehr als 22° sind als Pfannendeckung in den Farben Rot, Rotbraun, Anthrazit oder als weiche Dachdeckung (Reetdach) auszuführen. Für Wirtschaftsgebäude ist zusätzlich graue Dachdeckung zulässig. Als Pfannendeckung sind auch Materialien zulässig, die lediglich das Aussehen von Pfannendeckung nachahmen. Außerhalb der Ortskerne Jork, Borstel und Estebügge sind auch Biberschwanz- oder Schieferdeckungen in den Farben grau bis anthrazit zulässig.

4. Dachaufbauten

4.1 Dachaufbauten sind Zwerchgiebel, Dachgauben, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte, Solarenergieanlagen und sonstige Bauteile, die auf der Dachoberfläche angebracht werden.

4.2 Auf Dachflächen von giebelständigen Gebäuden sind Dachaufbauten, die von der Straße sichtbar sind, erst ab einem Abstand von 20 % der Trauflänge zum straßenseitigen Ortgang zulässig.

Die Breite von Dachaufbauten, die von der Straße aus sichtbar sind, darf insgesamt höchstens 1/3 der Traufe betragen. Der Mindestabstand untereinander, zu Traufe, First und Ortgang beträgt mindestens 1 m.

4.3 Dacheinschnitte sind unzulässig, wenn sie von der Straße aus sichtbar sind.

4.4 Dachgauben sind als Giebel-, Schlepp- oder Fledermausgauben auszuführen, bei weicher Dachdeckung sind nur Fledermausgauben zulässig. Die Traufhöhe von Gauben beträgt höchstens 1,7 m. Dachgauben sind nur in einer Geschossebene zulässig.

Bebauungsplan Nr. 62 „Osterjork 121 & 123“

- 4.5 Dachfenster, die von der Straße aus sichtbar sind, dürfen nicht größer als 70x140 cm sein.
- 4.6 Solaranlagen, die von der Straße aus sichtbar sind, dürfen nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Dachfläche umfassen und sind in der Neigung des jeweiligen Daches anzubringen.
- 4.7 Parabolantennen (Satellitenschüsseln) sind an der straßenseitigen Fassade unzulässig und sollen von der Straße aus nicht sichtbar sein. In den Ortskernen Jork, Borstel und Estebügg sind sie unzulässig an der straßenseitigen Fassade, der straßenseitigen Dachfläche und an den Gebäudeseiten in einer Entfernung von weniger als 4 m zur Straßenseite. Sind Parabolantennen von der Straße aus sichtbar, so sind sie farblich an die Fassade oder Dachfläche anzupassen, an der sie befestigt sind.
- 5. Gliederung von Fassaden und Öffnungen**
- 5.1 Die Ober- und Unterkanten der Fensteröffnungen eines Geschosses sollen jeweils auf der gleichen Höhe angeordnet sein.
- 5.2 Öffnungen und Bauteile der Fassaden sollen auf vertikalen Achsen übereinander angeordnet oder auf solche Achsen bezogen sein.
- 5.3 Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig und sind in ihren gestalterischen Elementen aus der Gliederung der Fassade zu entwickeln. Zwischen Fenstern und an den Gebäudeecken sind mindestens 50 cm Wandfläche vorzusehen. Bei Fachwerkbauten reicht zwischen den Fenstern eine Ständerbreite aus.
- 5.4 Die straßenseitige Fassade sowie Fassaden, die von der Straße aus sichtbar sind, sind als Lochfassade mit überwiegendem Wandanteil auszuführen. Im Erdgeschoss soll der Wandanteil mindestens 30 % betragen.
- 6. Material und Farbe der Fassade**
- 6.1 Die Fassaden von Hauptgebäuden sind in Sichtmauerwerk in den Farben Rot bis Rotbraun oder in Fachwerk in den Farben Weiß, grün oder natur auszuführen. Bei bestehenden Putzgebäuden sind die Farben weiß, hellrot, hellgrau, hellgrün und hellbraun zulässig, für Wirtschaftsgebäude auch rot, rotbraun, braun, grün, grünblau, weiß und Holz natur. Für landwirtschaftliche Hallen wird die Farbe grün empfohlen.
- 6.2 Leuchtende und reflektierende Farben sind unzulässig.
- 7. Fenster und Türen**
- 7.1 Die Höchstbreite von Außentüren und Toren bei Wohngebäuden beträgt 2,5 m, als Farben sind zulässig: Weiß, Grün, Grünblau, Braun, Grau und Holz Natur.
- 7.2 Fenster – ausgenommen Schaufenster - sind stehend rechteckig auszuführen. Dies gilt nicht für einzelne Öffnungen im Obergeschoss, wenn deren Größe jeweils 1 m² nicht überschreitet.
- 7.3 Fenstersprossen, die nur im Scheibenzwischenraum liegen, sind unzulässig. In den Ortskernen Jork, Borstel und Estebügg sind Glasflächen – ausgenommen Schaufenster-, die breiter als 1 m sind, (sind) mindestens einmal durch ein senkrechtes konstruktives Element (Sprossen oder Pfosten) zu gliedern. Sind sie höher als 1,5 m sind sie mindestens einmal durch ein horizontales konstruktives Element (Sprossen und Kämpfer) zu gliedern.
- 8. Bauliche Erweiterungen**
- 8.1 Anbauten und Nebengebäude sollen sich in der Gestaltung, dem Dach und der Fenster des Hauptgebäudes unterordnen. In den Ortskernen Jork, Borstel und Estebügg sind Anbauten und Nebengebäude, die von der Straße aus sichtbar sind, in Material und Farbe der Hauptgebäude auszuführen.
- 8.2 Wintergärten sind unter den Voraussetzungen des Absatzes 1 zulässig. Sie sind unzulässig in den Ortskernen Jork, Borstel und Estebügg, wenn sie von der Straße aus sichtbar sind.
- 9. Zusätzliche Bauteile**
- 9.1 Balkone zur Straße Osterjork sind unzulässig. An den Gebäudeseiten sind sie zulässig, wenn die Entfernung mehr als 4 Meter zum straßenseitigen Ortsgang beträgt.

Bebauungsplan Nr. 62 „Osterjork 121 & 123“

In den Ortskernen Jork, Borstel und Estebüggje sind feststehenden Markisen, Balkone, Loggien und vor die Fassade vortretende Windfänge unzulässig, wenn sie von der Straße aus sichtbar sind.

- 9.2 Rollladenkästen sind an der straßenseitigen Fassade unzulässig und sollen von der Straße aus nicht sichtbar sein. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in die Fassade als gestalterisches Element eingepasst sind oder die notwendigen baulichen Eingriffe in die Fassade einen unzumutbaren Aufwand erfordern.

10. Werbeanlagen

- 10.1 In den Ortskernen Jork, Borstel und Estebüggje sind Werbeanlagen nur an den Straßenfassaden zulässig. Andere Anbringungsorte und freistehende Werbeanlagen entsprechend den Bestimmungen der folgenden Absätze können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Werbung an Gebäuden sich der Fassade unterordnet und die Werbung an der Stätte der Leistung stattfindet.
- 10.2 Werbeanlagen am Gebäude sind auf das Erdgeschoss bis zur Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zu beschränken. Freistehende Werbeanlagen dürfen die Traufe bzw. Attika nicht überragen.
- 10.3 Werbeanlagen dürfen plastische Gliederungselemente der Fassade nicht überdecken. Sie dürfen nicht seitlich über darunterliegende Schaufenster hinweg reichen.
- 10.4 Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Nasenschilder) dürfen nicht mehr als 1 m aus der Fassadenflucht hervorragen und nicht höher als 1,20 m sein. Größere Maße können als Ausnahme gestattet werden, wenn die Ausleger handwerklich gestaltet sind.
- 10.5 Freistehende Werbeanlagen dürfen nicht größer als 3 m² und nicht höher als 4 m sein. Ausnahmen sind zulässig, für Betriebsarten, deren Werbeanlagen diese Maße in der Regel überschreiten (z. B. Tankstellen, Kfz-Betriebe).
- 10.6 Verkaufsstände entlang von Straßen sind nur zulässig in Holz oder Materialien mit matter Oberfläche in den Farben weiß, grün, rot, braun, Holz natur. Je Verkaufsstand sind höchstens 2 Schilder bis zu 3 m² Größe zulässig. Für Beschilderungen sind als Grundfarben gelb, orange, rot und sonstige Signalfarben unzulässig.
- 10.7 Leuchtwerbung mit sich bewegenden oder veränderlichen Licht ist unzulässig. In den Ortskernen Jork, Borstel und Estebüggje sind Leuchtkästen als Nasenschilder unzulässig. Sie sind zulässig nur im Zusammenhang mit einer Aufhängung in handwerklicher Gestaltung.
- 10.8 Beschriftungen sollen waagrecht erfolgen, die Schrifthöhe darf 50 cm nicht überschreiten.
- 10.9 Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen können zugelassen werden, wenn es sich um Werbung für zeitlich begrenzte Veranstaltungen handelt.

11. Freiflächen

- 11.1 Vorhandene Beetgräben und Gräben entlang der Straße sind zu erhalten.
- 11.2 Befestigungen auf den Wohngrundstücken sind nur mit Materialien im Format bis zu höchstens 50x50 cm zulässig.
- 11.3 Als Grundstückseinfriedungen zur Straße hin und seitlich bis zu einer Entfernung von 30 m von der Straße aus sind ausgeschlossen:
Natursteinwälle und Natursteinmauern,
geschlossene Holzzäune
Holzzäune mit überwiegend waagerechter oder kreuzweiser Gliederung (z.B. waagerechte Bohlen, Jägerzäune)
- 11.4 Auf Stellplatzanlagen mit mehr als zwei Stellplätzen bis zu einer Entfernung von 30 m zur Straße ist je angefangene vier Stellplätze ein Baum aus der in Ziff. 11.5 genannten Pflanzenliste innerhalb oder im Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zu pflanzen.
- 11.5 Nadelgehölze sind als Einfriedungen zur Straße hin und seitlich bis zu einer Entfernung von 10 m von der Straße nicht zulässig.

11.6 Für Anpflanzungen werden folgende Pflanzen empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feldahorn),
Acer platanoides (Spitzahorn),
Acer pseudoplatanus (Bergahorn),
Alnus glutinosa (Schwarzerle),
Betula pubescens (Moorbirke),
Carpinus betulus (Hainbuche),
Fagus sylvatica (Rotbuche),
Frangula alnus (Faulbaum),
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche),
Populus tremula (Zitterpappel),
Prunus padus (Traubenkirsche),
Quercus robur (Stieleiche),
Rhamnus frangula (Faulbaum),
Salix spec. (Weidenarten),
Ulmus spec. (Ulmenarten),
Ulmus laevis (Flatterulme),
sowie alle Arten von hochstämmigen Obstbäumen und blühenden Zierobstbäumen (Zierkirsche, Zierpflaume, Blutpflaume).

Sträucher:

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel),
Corylus avellana (Haselnuss),
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen),
Lonicera periclymenum (Waldheckenkirsche),
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche),
Prunus spinosa (Schlehe),
Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn),
Rhamnus frangula (Faulbaum),
Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere),
Rosa canina (Hundsrose),
Rosa rugosa (Wildrose),
Rubus caesius (Kratzbeere),
Rubus fruticosus (Echte Brombeere),
Rubus idaeus (Himbeere),
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder),
Taxus baccata (Gemeine Eibe),
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball).

Hecken:

Carpinus betulus (Hainbuche),
Fagus sylvatica (Rotbuche),
Ligustrum spec. (Ligusterarten),
Acer campestre (Feldahorn),
Taxus baccata (Eibe),
Buxus spec. (Buchsbaumarten),
Berberis spec. (Berberitzenarten).

Sonstige Bepflanzungen:

Clematis vitalba (Gemeine Waldrebe),
Hedera helix (Efeu),
Pteridophyta (Farne),
Vinca minor (Immergrün).

12. Nichtbeachtung örtlicher Bauvorschriften

Bebauungsplan Nr. 62 „Osterjork 121 & 123“

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

ENTWURF

HINWEISE

1 **Baunutzungsverordnung**

Für die bauliche Nutzung der Grundstücke kommt die BauNVO 1990 (Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132)), neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zur Anwendung.

2 **Denkmalschutz**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

3 **Kampfmittelbelastung**

Eine Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel ist nicht bekannt, kann aber auch nicht ausgeschlossen werden. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehreinheit oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen.

4 **Artenschutz**

Als Vermeidungsmaßnahme gegen mögliche Verstöße gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 Abs.1 Nr. 1 in BNatSchG) ist das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.

5 **Gestaltungssatzung**

Für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 62 werden die Festsetzungen der Gestaltungssatzung für die historischen Ortsteile der Gemeinde Jork vom 29.03.2000 aufgehoben und durch die getroffenen örtlichen Bauvorschriften 1 bis 12 ersetzt.

6 **Immissionsschutz**

In Teilbereichen der festgesetzten Bauflächen werden die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 für Geräusche aus öffentlichem Verkehr durch Schallimmissionen von der angrenzenden Landstraße überschritten. Weiterhin können das Einwirken von Geräuschimmissionen innerhalb der Nachtzeit durch landwirtschaftliche Tätigkeiten auf den angrenzenden Obstanbauflächen nicht ausgeschlossen werden.

Bei der Errichtung von neuen Gebäuden oder der wesentlichen baulichen Änderung der Außenbauteile bestehender Gebäude innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche I, II, III und IV des Plangebietes, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von den nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen der DIN 4109, Tabelle 8 eingehalten werden.

An Fassaden von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sind die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R_{w,res}) durch die Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich I	Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä. erf. R _{w, res} = 30 dB
Lärmpegelbereich II	Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä. erf. R _{w, res} = 30 dB
Lärmpegelbereich III	Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä. erf. R _{w, res} = 35 dB
Lärmpegelbereich IV	Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä. erf. R _{w, res} = 40 dB

Bebauungsplan Nr. 62 „Osterjork 121 & 123“

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

7 DIN – Normen und weitere Regelwerke

Die der Planung zugrundeliegenden Rechtsquellen und DIN-Normen können bei der Gemeinde Jork – Stabsstelle Gemeindeentwicklungsplanung - eingesehen werden.

8 Fachgutachten

Dem Bebauungsplan sind Fachgutachten beigelegt. Deren Inhalte gelten entsprechend.

ENTWURF