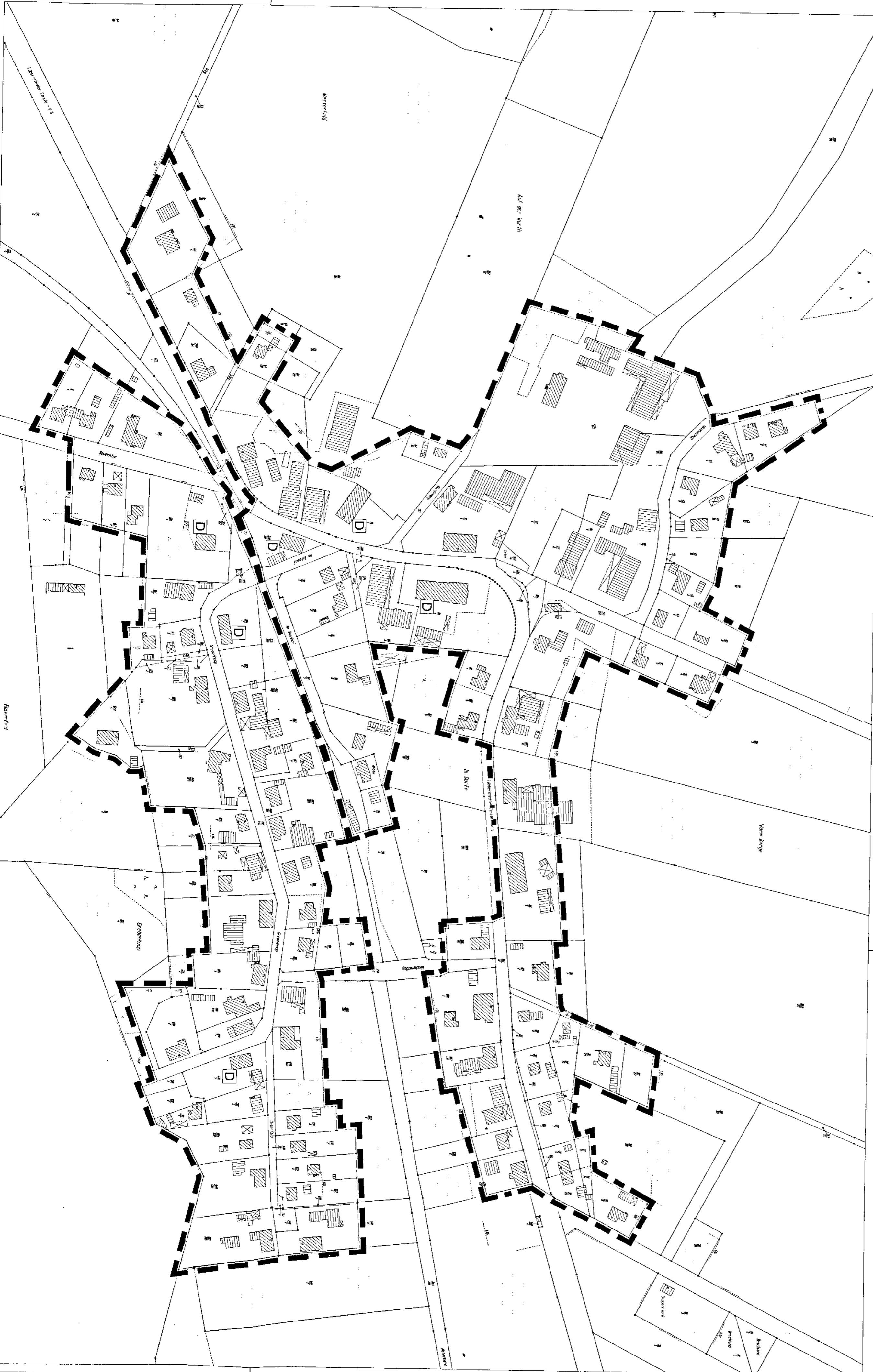


**ANLAGE zum Bebauungsplan
 "Ortslage Lübberstedt"**



- 1 -

- 2 -

**PRÄAMBEL
 UND AUSFERTIGUNG**

Auf Grund des § 1 Abs. 3, des § 10 sowie des § 19 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Götendorf diesen Bebauungsplan, bestehend aus dem GELTUNGSBEREICH, den TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN sowie der ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT, als SATZUNG sowie die GEMEINDLICHE TEILUNGSSATZUNG beschlossen:

Götendorf, den

Bürgermeister

GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ortslage Lübberstedt" besteht aus zwei Teilbereichen und ergibt sich aus dem anliegenden Auszug aus der ALK M. 1:2000.

Nachrichtlicher Hinweis: Alle kulturhistorischen Funde innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind gemäss § 14 des Nds. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich und ohne sie vorher zu verändern der zuständigen Dienststelle (Helms-Museum) zu melden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- In Wohngebäuden ist je vollendete 450 m² zugehörige Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig.
- Für die Zahl der Vollgeschosse wird ein Höchstmass von I festgesetzt.
- Es wird eine Mindestgrösse der Baugrundstücke von 900 m² festgesetzt.

- 3 -

Als Dachdeckungsmaterial sind nur Reet und Dachsteine aus Ziegel oder Beton zulässig. Bei landwirtschaftlich oder gewerblich genutzten Gebäuden sowie bei Gartenlauben, Geräteschuppen und Wintergärten sowie bei Flachdächern, soweit diese nach Nr. 1 zulässig sind, dürfen auch andere Materialien verwendet werden. Dachflächenfenster und Solarelemente sind nur in bzw. auf den Hauptdachflächen zulässig.

Als Farbtöne des Dachdeckungsmaterials sind nur rot bis braun sowie anthrazit zulässig. Dies gilt nicht für Solarelemente, Dachflächenfenster und Wintergärten sowie für Flachdächer, soweit diese nach Nr. 1 zulässig sind.

Die Dachflächen auf einem Baugrundstück sind, mit Ausnahme der Dachflächen von landwirtschaftlich oder gewerblich genutzten Gebäuden sowie von Gartenlauben, Geräteschuppen und Wintergärten sowie von Flachdächern, soweit diese nach Nr. 1 zulässig sind, einheitlich zu decken.

Drempel sind bei Wohngebäuden nur zulässig, wenn an der Aussenkante Baukörper ein Mass von 0,80 m von Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses bis Oberkante Dachhaut nicht überschritten wird. Die Dachflächen sind so weit herunterzuziehen, dass die Oberkante der Dachrinnen nicht mehr als 0,10 m über der Oberkante der Rohdecke des Erdgeschosses liegt.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen sich insgesamt höchstens über zwei Drittel der Traufhöhe erstrecken. Zum Giebel oder Walm ist dabei ein Abstand von mindestens einem Sechstel der Traufhöhe einzuhalten.

IV. Aussenwände von Gebäuden

Als Material für die Ansichtsflächen der Aussenwände von Gebäuden sind ausschliesslich zulässig Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen und sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen in den Farbtönen rot bis rotbraun. Dies gilt nicht für Gartenlauben, Geräteschuppen, Wintergärten, Carports, Fenster und Türen, Giebeldreiecke, Brüstungsfelder und Balkongeländer.

Holzverschalungen in braunen oder dunkelgrünen Farbtönen sind als Wandverkleidungen auf Teilflächen bis zu 50 % der Aussenwandfläche der jeweiligen Gebäudesseite zulässig. Bei landwirtschaftlich oder gewerblich genutzten Gebäuden gilt die Beschränkung auf Teilflächen nicht.

Materialien, die andere vortäuschen, sind nicht zulässig.

Bei landwirtschaftlich oder gewerblich genutzten Gebäuden sind darüber hinaus auch Metalltrapezprofile mit vertikalem Verlauf der Profilierungen und einer der Boden-Deckel-Schalung entsprechenden Formgebung zulässig. Dabei sind Breiten zwischen 8 cm und 18 cm für die vorstehenden Ansichtsflächen und Breiten zwischen 4 cm und 14 cm sowie Tiefen bis zu maximal 5 cm für die Profilierungen einzuhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

I. Allgemeines

Die nachfolgenden Bauvorschriften gelten nicht für die gemäss § 4 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) eingetragenen Kulturdenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs. Es handelt sich dabei um die nachfolgend aufgelisteten Gebäude:

- Am Bahnhof 2
- Griebenhoop 1
- Griebenhoop 2
- Griebenhoop 17
- Lübberstedter Str. 4
- Lübberstedter Str. 15
- Bauernhaus, Landarbeiterwohnhaus, Revierförsterei, Bauernhaus, Bauernhaus, Bauernhaus.

Nachrichtlicher Hinweis: Auch im Umgebungsschutzbereich gemäss § 8 NDSchG der oben genannten Denkmäler können über die nachstehenden Bauvorschriften hinausgehende erhöhte Anforderungen an die Gestaltung und Materialwahl gestellt werden.

II. Höhenlage von Wohngebäuden

Zur Festsetzung der Höhenlage von Wohngebäuden wird die maximal zulässige Höhe der Erdgeschossfussbodenoberkante über der mittleren Höhe der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Verkehrsflächen mit 0,60 m festgelegt. Von dieser Festsetzung können Ausnahmen, bedingt durch besondere Geländeverhältnisse, zugelassen werden. Das angegebene Mass von 0,60 m darf bei diesen Ausnahmen maximal soweit überschritten werden, bis der ohne Auffüllung vorhandene, höchste an das Gebäude grenzende Geländepunkt mit der Erdgeschossfussbodenoberkante übereinstimmt.

III. Dächer von Gebäuden

1. Bei Gebäuden sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit gleichem Neigungswinkel der gegenüberliegenden Dachflächen zulässig. Der Neigungswinkel der Hauptdachflächen wird zwischen 28° und 48° festgesetzt. Bei landwirtschaftlich oder gewerblich genutzten Gebäuden mit beliebiger Grundfläche sowie bei Dachaufbauten, Wintergärten, Garagen, Carports, Nebengebäuden ohne Feuerstätten und Aufenthaltsräume und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit maximal 50 m² Grundfläche sind darüber hinaus auch Neigungswinkel zwischen 10° und 28° und, mit Ausnahme von Dachaufbauten, auch Flachdächer zulässig.

V. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

VI. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschliesslich als Eigenwerbung an der Stätte der Leistung und bis zu einer Flächengrösse der Einzelanlagen von maximal 2 m² zulässig.

VII. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer den Abschnitten II bis VI dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäss § 91 (5) NBauO mit einer Geldbusse bis zu 100.000 Deutsche Mark geahndet werden.

**GEMEINDLICHE
 TEILUNGSSATZUNG**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ortslage Lübberstedt" bedarf die Teilung von Grundstücken gemäss § 19 BauGB der Genehmigung durch die Gemeinde.

VERFAHRENSVERMERKE

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

DIPL.-ING. RALF PETERSEN Seevetal-Wittenberg, den
 BERATENDER INGENIEUR STADTPLANER SRL
 BÜRO FÜR STÄDTBAULICHE PLANUNGEN

Planverfasser