

# Textliche Festsetzungen

1. Höhe baulicher Anlagen:
  - 1.1 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe der Geländehöhe.
  - 1.2 Die Gebäudehöhe im allgemeinen Wohngebiet (WA) darf eine Firsthöhe von maximal 9,0 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.

## Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund der § 84 der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung.

### § 1 Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Seeweg". Die Begrenzung ist nebenstehend dargestellt.

### § 2 Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen

Für die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind nur Sattel-, Krüppelwalm-, Walm-, Zelt- und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 40° zulässig. Dabei darf an den untergeordneten Dachflächen, wie die Nebenseite des Wohntrakts oder der Krüppelwalm, die festgesetzte Dachneigung von 40° überschritten werden. Ein gegeneinander versetztes Pultdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von zwei horizontalen höhenversetzten Firsten und Giebelflächen gebildet wird.

Der Krüppelwalm ist so auszubilden, dass sein Traufenpunkt nicht tiefer liegt als die halben Differenzen zwischen First und Traufe des Hauptdaches.

Für die Nebengebäude und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

### § 3 Anforderung an die Gestaltung der Dachdeckung

Für die Deckung der geneigten Dächer sind nur nicht hochglänzende Dachdeckungen in den Farbreihen ROT (RAL 3009, 3011, 3013, 3016) und BRAUN (RAL 8004, 8012, 8015, 8016, 8019) und GRAU (RAL 7016, 7021, 7022, 7024) zulässig. Mischöne sind zugelassen. Bei flachgeneigten Dächern und Flachdächern sind auch begrünte Dächer zulässig.

Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien ist die Integration von Sonnenkollektoren und Solarzellen in die Dachfläche zulässig.

Für Wintergärten und für Teile der Dachfläche sind auch Dachdeckungen aus Glas oder glasähnlichem Kunststoff zulässig.

### § 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 NBauO wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 3 dieser örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.

**Gemeinde Wesendorf**  
**Am Seeweg**  
mit örtlicher Bauvorschrift  
**Bebauungsplan**