



### Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

#### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete

#### Maß der baulichen Nutzung

**0,3** Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß

**0,3** Grundflächenzahl

**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**Baugrenze**

#### Verkehrsflächen

**Straßenbegrenzungslinie** auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

#### Sonstige Planzeichen

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

### Textliche Festsetzungen

- Nebenanlagen:**  
Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports, die nach Landesrecht zulässig sind oder zugelassen werden können, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wie folgt eingeschränkt:  
Zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nur innerhalb der Grundstücksfläche mit einem Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.
- Höhenlage der baulichen Anlagen**  
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFE) darf bei ebenem Gelände nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen (Normalhöhe).  
  
Bezugspunkt ist die Höhenlage des in der Straßenbegrenzungslinie liegenden Punktes, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite führt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern. Eine von der vorstehenden Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Höhenlage der Entwässerungsanlagen dies erfordern.

### Örtliche Bauvorschrift

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

#### § 1 Geltungsbereich

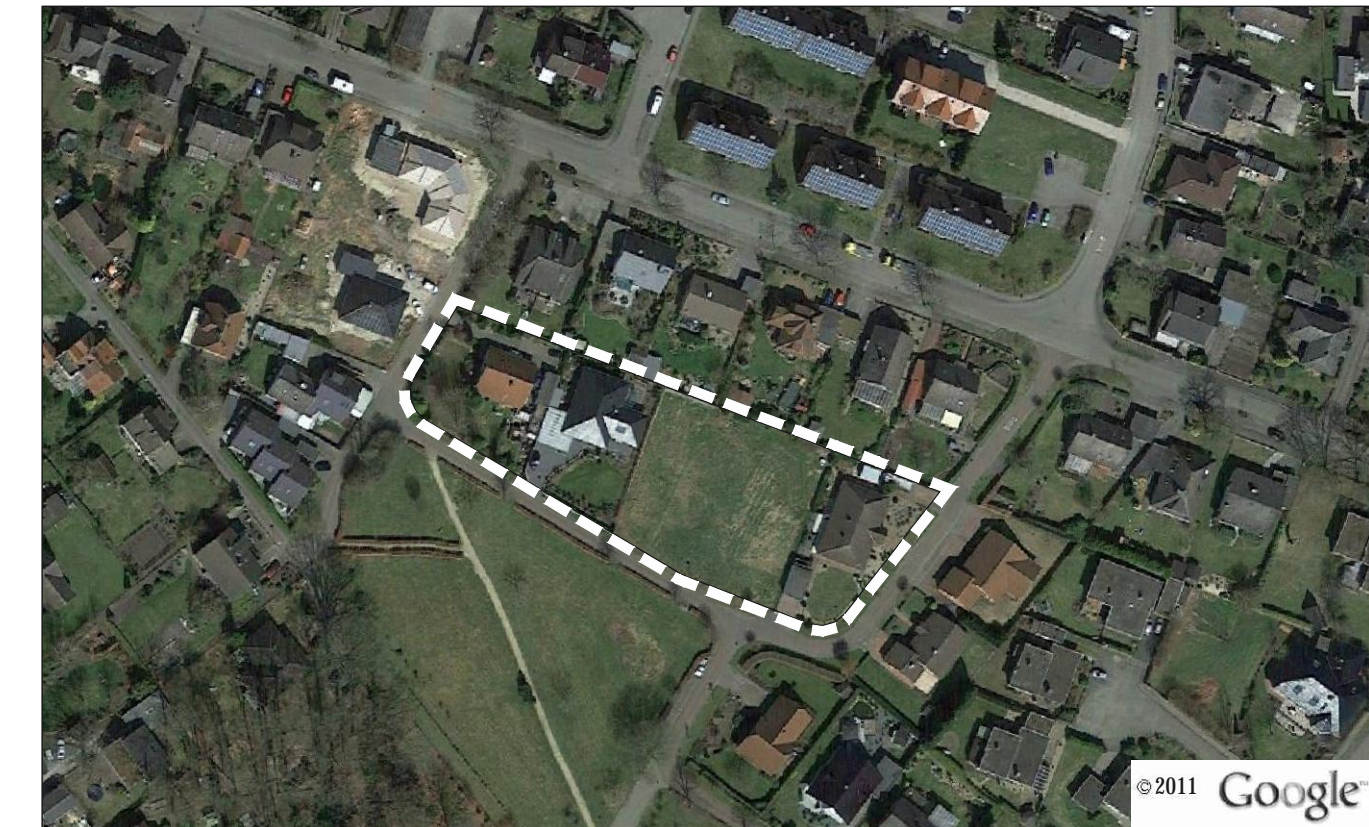
- Räumlicher Geltungsbereich**  
Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Planwirkungsbereich des Bebauungsplans "Grieskamp", 5. Änderung. Die Begrenzung ist im anliegenden Bebauungsplan dargestellt.

#### § 2 Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Dachformen im Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung

- Besondere Anforderungen an die Gestaltung der Außenwandflächen**  
Die Außenwände von Nebengebäuden, wie Garagen, Gebäude für Gartengeräte usw., müssen in der Gestaltung und im Werkstoff wie die Hauptgebäude ausgeführt werden.
- Besondere Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen**
  - der Hauptgebäude:**  
Für die eingeschossigen freistehenden Wohngebäude sind nur Sattel- oder Walmdächer mit Dachneigungen von 28° bis zu 38° zulässig. Für Gebäudeteile, die deutlich dem Hauptgebäude untergeordnet sind, sind Anbauten mit Hauptnutzungen bis zu max. 50 m<sup>2</sup> auch mit einem Flachdach zulässig.
  - der Garagen und untergeordneten Nebengebäude**  
Für Garagen und untergeordnete Nebengebäude sind nur zulässig:  
Flachdächer mit umlaufendem Sims und zulässiger Dachflächenneigung von max. 3%, die ausschließlich der Dachflächenentwässerung dient, oder Satteldächer in Neigung des Wohnhauses.  
Bei freistehenden Garagen und untergeordneten Anbauten, die jeweils als Grenzbebauung vorgesehen werden, wird das Flachdach vorgeschrieben.

#### § 3 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 des § 2 dieser örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.



Gemeinde Wesendorf

**Grieskamp 5. Änderung  
mit örtlicher Bauvorschrift**

**Bebauungsplan**

Stand: § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB