

Gemeinde Pohle
1. Änderung
Bebauungsplan Nr. 10
"Rosenstraße"

mit örtlicher Bauvorschrift

Urschrift

Begründung



Planübersicht M. 1/2500

Verfahrensvermerk:

Diese Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.03.1999 bis 29.04.1999 öffentlich ausgelegen.

Pohle, den 27.07.1999

Verfahrensstand: Vorentwurf

Juli 1999

Aufstellungsbeschluß zur Änderung	09.03.1999
Frühzeitige Beteiligung der Bürger (§ 3 (1) BauGB)	--
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)	30.03.-29.04.1999
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	30.03.-29.04.1999
Satzungsbeschluß	27.05.1999
Inkrafttreten	21.07.1999

Inhalt

1 Grundlagen	Seite 2
2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	Seite 2
3 Erforderlichkeit der Änderung, städtebauliches Konzept	Seite 2
4 Planinhalte	Seite 3
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	Seite 3
4.2 Erschließung, Verkehr	Seite 4
5 Grünplanung	Seite 4
6 Städtebauliche Werte	Seite 5
7 Ver- und Entsorgung	Seite 5
8 Durchführung und Bodenordnung	Seite 5
9 Änderung der örtlichen Bauvorschrift	Seite 6
10 Verfahren	Seite 7
Anlage: Städtebaulicher Entwurf	
Anhang: Textliche Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes	

1 Grundlagen

Der Rat der Gemeinde Pohle hat in seiner Sitzung am 09.03.1999 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Rosenstraße" beschlossen. Damit wird die Durchführung der geänderten Planung auf der Grundlage der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) gesichert.

Der Bebauungsplan ist die verbindliche Bauleitplanung entsprechend des § 30 Abs. 1 BauGB. In seinem Geltungsbereich werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geschaffen.

In der Gemeinde Pohle besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 "Rosenstraße". Mit dem Inkrafttreten der 1. Änderung verlieren die Festsetzungen im Änderungsbereich ihre Rechtswirksamkeit. Neue Rechtsgrundlage für ein Bauvorhaben ist dann die geänderte Planfassung. Zur Vermeidung von Zweifelsfällen ist die Öffentlichkeit im Zuge des Verfahrens auf diesen Umstand besonders hinzuweisen. Ein gesondertes Aufhebungsverfahren ist entsprechend den Verwaltungsvorschriften des MS zum Baugesetzbuch (VV-BauGB, 4. Änderung vom 08.Okt.1992) nicht erforderlich.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Bebauungsplan „Rosenstraße“ liegt nördlich des alten Ortskernes von Pohle. Er füllt eine Lücke im Siedlungsgefüge, die in den vergangenen Jahrzehnten zwischen der historischen Siedlungsstruktur und einer nördlich daran angrenzenden Wohnbebauung entstanden war.

Der Geltungsbereich der Änderung bezieht sich auf die Nordostecke des Ursprungsbebauungsplanes. Er hat eine Größe von knapp 0,9 ha (~ 8927 m²). Im Norden wird die Planänderung durch die Rosenstraße begrenzt. In westlicher und südlicher Richtung befindet sich der Asternweg. Im Osten schließen die Gärten der vorhandenen Bebauung, Wilhelmshöh / Ecke Rosenstraße, an den Änderungsbereich an. Im Änderungsbereich befinden sich die Flurstücke 187/12, 187/13, 187/20, 187/21, 187/23, 187/24, 351/2, 196/4, 196/5, 196/6, 196/7, 196/16 und 196/17.

Das Gelände ist frei von Bebauung und fällt von Nord nach Süd mit einem Gefälle von ca. 5 % ab. Eine 3 m breite Grabenparzelle unterteilt den Änderungsbereich in zwei Teilflächen.

3 Erforderlichkeit der Änderung, städtebauliches Konzept

Die im Ursprungsbebauungsplan festgelegten überbaubaren Grundstücksbereiche weisen eine Bautiefe von 20 m auf und orientieren sich eng an den erschließenden Verkehrsflächen. Planungsziel dieser Festsetzung ist die Fortführung der Zeilenbebauung entlang der erschließenden Straßen. Als Folge der Anordnung dieser Baufenster, sind auf den betroffenen Flächen nur wenige Variationsmöglichkeiten für eine Grundstücksparzellierung gegeben. Bei allen Varianten bleibt nur die

Möglichkeit die Grundstücksbreite zu variieren. Die Tiefe der Grundstücke ist durch den Abstand zwischen Rosenstraße und dem parallel verlaufenden Teilstück des Aternweg nicht verschiebbar. Bei extrem schmalen Grundstücken ist die Grenze der Bebaubarkeit für Einfamilienhäuser jedoch schnell erreicht. Die schmalen und langgezogenen Grundstücke, die sich bei einer Teilung für Doppelhausgrundstücke ergeben, finden jedoch keine Nachfrage. Die konkrete Nachfrage, insbesondere von jungen Familien, bezieht sich auf Einzelhausgrundstücke mit einer Größe um 600 qm.

Nach nunmehr 2jähriger Rechtskraft des Bebauungsplanes ist es das Ziel der Änderung, die städtebaulichen Vorgaben des Ursprungsbebauungsplanes zu variieren, um der konkreten Nachfrage nach preisgünstigem Bauland gerecht zu werden und die Lücke im Siedlungsgefüge zu füllen. Die Änderung sieht eine Ausweitung der überbaubaren Grundstücksbereiche vor, die dazu führt, daß zusätzlich zur heutigen Grundstücksaufteilung, zwei weitere Grundstücke im „Innenbereich“ gebildet werden können. Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen werden durch diese Maßnahme von 730 m² auf ca. 620 m² je Grundstück gesenkt.

Die wesentlichen Grundzüge der Planung bleiben erhalten. Auch die straßenbegleitende Bebauung entlang der Rosenstraße und des Aternweges bleibt in seinen grundlegenden Planungsabsichten erhalten. Die öffentlichen Straßenverkehrsf lächen werden durch die Planung nicht berührt. Die Erschließung der zusätzlichen Grundstücke soll über private Stichwege erfolgen, die von der Rosenstraße abgehen. Art und Maß der baulichen Nutzung, festgelegt in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, richten sich nach den Vorgaben des Ursprungsbebauungsplanes und bleiben ebenfalls unverändert erhalten. Die grünordnerischen Belange werden durch die Änderung der überbaubaren Grundstücksbereiche nicht berührt. Die örtliche Bauvorschrift ist durch die Nähe zum Altdorfbereich begründet. Hier ergeben sich nur eine geringfügige Änderung, die sich aber auf den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes beziehen sollen.

4 Planinhalte

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird unverändert aus der bestehenden Planung übernommen. Demnach werden sämtlich Flächen im Änderungsbereich des Bebauungsplanes als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgeschrieben. Die Ausnutzungsziffern der inzwischen außerhalb des Änderungsbereiches erstellten Bebauung haben sich grundsätzlich bewährt. Zur behutsamen Weiterentwicklung der lockeren Wohnbebauung werden die folgenden Werte aus dem Ursprungsbebauungsplan als Maß der baulichen Nutzung unverändert übernommen:

Grundflächenzahl (GRZ):	0,3
Anzahl der Vollgeschosse:	1 (eins)
Bauweise:	offen, Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Die Festsetzungen sind in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan näher erläutert und können hier nachgelesen werden.

Die überbaubaren Grundstücksbereiche werden, entsprechend den geänderten städtebaulichen Vorgaben, neu festgelegt. Es werden - wie gehabt - ausschließlich Baugrenzen festgelegt, die dem Bauherren einen möglichst großen Spielraum für die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück lassen. Mit Ausnahme der innenliegenden Grundstücke betragen die Abstände der Baugrenzen zu den Erschließungsstraßen 3 Meter.

4.2 Erschließung, Verkehr

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden durch die Planänderung nicht verändert. Die neuen Grundstücke im „Innenbereich“ werden über Privatwege erschlossen, die verkehrstechnisch von der Rosenstraße her angebunden sind, um die neuen Grundstücke auf möglichst kurzem Weg zu erreichen. Ein Grundstück ist vom Aternweg aus angebunden. Die Zufahrt von zwei Grundstücken wird planungsrechtlich über ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und ein Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger abgesichert.

5 Grünplanung

Bei der Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist gegenüberzustellen, inwieweit durch die Änderung zusätzliche Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild vorbereitet werden. Wenn die Änderung zusätzliche Eingriffe vorbereitet, sind diese nach den Vorgaben des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (§ 15a NNatG) zu kompensieren.

Der Grünordnungsplan, der im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 10 „Rosenstraße“ aufgestellt wurde, stellt die maßgeblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Umbau und Beseitigung von Vegetation und die Versiegelung von Boden fest. Betroffen sind die Schutzgüter Boden, Wasser (Grundwasser), Arten und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild.

Berechnungsgrundlage für die versiegelbare Fläche war hierbei die Grundflächenzahl, welche die maximal überbaubare Fläche festschreibt. Weiterhin wurde von einer vollständigen Beseitigung der bestehenden Vegetation ausgegangen. Einzelne Maßnahmen, wie die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden in der geänderten Planzeichnung unverändert übernommen.

Im Rahmen der Änderung findet keine Veränderung von Daten bzw. Beeinträchtigungen oder von Ausgleichsmaßnahmen statt. Durch die vorliegende Änderung werden somit keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

6 Städtebauliche Werte

Flächenbilanz:	(m ²)	Flächen	Anteil
Allgemeine Wohngebiete (WA)	8.721,0	0,87 ha	97,6 %
Wasserfläche (Graben)	209,0	0,02 ha	2,4 %
Gesamtgröße (Geltungsbereich der Änderung)	8.930,0	0,89 ha	100,0 %

Im Änderungsbereich können im Rahmen der neuen Grundstücksteilung 14 Grundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von ca 622 m² gebildet werden. Das bedeutet einen Zugewinn von 2 Grundstücken innerhalb des Änderungsbereiches

7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Die Infrastruktur hierfür ist größtenteils bereits hergestellt und kann ggf. problemlos erweitert werden.

Für die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser im freien Gefälle, werden im Bereich der südlichen Grundstücke teilweise Leitungen notwendig, die beim Verkauf der Grundstücke als Dienstbarkeit eingetragen werden müssen. Einige Grundstücksanschlüsse, die auf der Grundlage der vorhandenen Parzellierung hergestellt wurden, müssen nach einer Neuaufteilung der Flächen örtlich verlegt werden.

Das Regenwasser wird in dem Rückhaltebecken am südlichen Ende des A sternweges gesammelt und anschließend gedrosselt an die Vorflut abgegeben.

Das Schmutzwasser wird der Kanalisation zugeführt.

Die Gewässerparzelle, die schon im Ursprungsbebauungsplan als Wasserfläche festgesetzt wurde, wird unverändert übernommen.

8 Durchführung und Bodenordnung

Die Bauleitplanung soll kurzfristig umgesetzt werden. Die neue Erschließung (insbesondere der Anschluß an die Ver- und Entsorgung) erfolgt nach Rechtskraft der Planänderung.

Die Fläche ist im Eigentum der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH (NLG). Sie erschließt die Fläche und bietet die baureifen, neu parzellierten Grundstücke zum Verkauf an. Die Gemeinde bedient sich der NLG als Erschließungsträger, so daß für die Gemeinde keine Kosten entstehen.

9 Änderung der örtlichen Bauvorschrift

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Rosenstraße“ bestehen örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung. Diese Vorschriften beinhalten konkrete Regelungen über die Gestaltung der Gebäude sowie die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen. Zielsetzungen der Gestaltungsvorschriften ist insbesondere ein Einfügen und Unterordnen der geplanten Neubebauung in das vorhandene Ortsbild.

Durch diese Gestaltungsvorschrift wird der Spielraum für eine eigene, individuelle Gestaltung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen in sehr erheblichem Umfang eingeschränkt. Diese Einschränkungen lassen sich auch unter Berücksichtigung ortsgestalterischer Gesichtspunkte nicht rechtfertigen, denn ein einheitliches Erscheinungsbild kann aus der vorhandenen Ortslage nicht abgeleitet werden.

Die im Bebauungsplan Nr. 10 „Rosenstraße“ getroffenen örtlichen Bauvorschriften wurden daher im Zuge der 1. Änderung zum Bebauungsplan überarbeitet.

Der baugestalterische Rahmen für das Neubaugebiet beschränkt sich danach auf die Gestaltungselemente für Dächer, die Höhe von Gebäuden und Einfriedungen. Hierdurch werden Gestaltungsmerkmale für die äußere und innere Erscheinung des Baugebietes getroffen und negative Wirkungen des Baugebietes auf das Ortsbild der vorhandenen Ortslage vermieden.

Die Höhe von Gebäuden und deren Dächern haben starken Einfluß auf das Ortsbild. Aufgrund der vorhandenen topographischen Situation des Plangebietes wirken sich die Höhen der zukünftigen Gebäude im Baugebiet und deren Dächer erheblich und nachhaltig auf das Erscheinungsbild des Ortsbildes der Ortslage Pohle aus. Durch die getroffenen Gestaltungsvorschriften wird ein Rahmen vorgegeben, der ein Einfügen des Neubaugebietes in die vorhandene Ortslage gewährleistet.

Einfriedungen wirken sich stark auf das Straßenbild im Baugebiet aus. Insbesondere sehr hohe Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsanlagen gestalten das innere Erscheinungsbild des Baugebietes negativ. Durch die getroffenen Gestaltungsvorschriften für Einfriedungen lassen sich diese Auswirkungen eingrenzen.

10 Verfahren

Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Pohle hat in seiner Sitzung am 09.03.1999 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Rosenstraße", beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 12.03.1999.

Bearbeiter

Entwurf des Bebauungsplanes nebst Begründung wurden ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH, Arndtstraße 19, 30167 Hannover.

Hannover, im Juli 1999

Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Arndtstraße 19 30167 Hannover
.....
Entwurfsverfasser

Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.03.1999 bis einschließlich 29.04.1999 öffentlich ausgelegen.

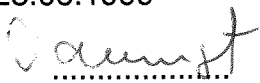
Beschluß

Der Rat der Gemeinde Pohle hat den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB und die Begründung am 27.05.1999 beschlossen.

Hinweis

Die vorstehende Begründung (bis Seite 7) gehört zum Inhalt des Bebauungsplans, hat aber keinen Satzungscharakter. Festsetzungen, die als Satzung beschlossen werden, enthält nur der Plan in Form von Text und Zeichnung.

Pohle, 28.06.1999


.....
Bürgermeister


.....
Gemeindedirektor

Anlage: Städtebaulicher Entwurf



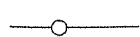
Legende



Gebäudebestand



Einzelbaum auf priv. Grundstück



vorh. Grenze



Fläche mit Pflanzbindung



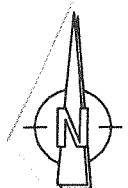
gepl. Bebauung



Grenze der Planänderung



gepl. Grenze



NLG

*aktiv für
Stadt und
Bau*

M. 1/1.000



Textliche Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes (Abschrift)

- mit geändertem Wortlaut der örtlichen Bauvorschrift -

I. Bodenrechtliche Festsetzungen**§ 1 Bauliche Nutzung - Allgemeines Wohngebiet**

Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

§ 2 Bauliche Nutzung - Dorfgebiet

Innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO i. V. m. § 5 BauNVO ausgeschlossen:

- Wirtschaftsstellen, land- und forstwirtschaftliche Betriebe
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten i. S. des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

§ 3 Erhaltung von Gehölzbeständen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) sind die vorhandenen Gehölzbestände als Feldhecke zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust von Gehölzen sind diese durch Pflanzen aus der im Grünordnungsplan dargestellten Pflanzliste zu ersetzen.

§ 4 Anpflanzung von heckenartigen Gehölzen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- (1) Auf dem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heckenartige Gehölzpflanzungen mit einer Mindestbreite von 3 m anzulegen.
- (2) Die Artenauswahl ergibt sich aus der im Grünordnungsplan aufgeführten Pflanzliste, der Anteil an Bäumen soll bei einer Pflanzdichte von einer Pflanze pro m² 15 % betragen. Die Gehölze sind in Gruppen von vier bis sieben Pflanzen einer Art - mit Ausnahme Bäume 1. Ordnung - zu pflanzen. Der Einsatz von organischen und anorganischen Düngemitteln und Pestiziden ist auf diesen Flächen nicht zulässig. Die Bäume sind entweder als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm in 1 m Höhe oder als Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen.

§ 5 Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) sind die vorhandenen Gehölzbestände zu pflegen, zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und durch Anpflanzung zu ergänzen. Hinsichtlich der Artenauswahl und Pflanzdichte wird auf § 4 Abs. 2 verwiesen. Bei Verlust von Gehölzen sind diese durch Pflanzen aus der im Grünordnungsplan dargestellten Pflanzliste zu ersetzen.

§ 6 Begrenzung der Bodenversiegelung auf Stellplätzen, Parkplätzen und Gehwegen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20)

Nicht überdachte Stellplätze i. S. v. § 12 BauNVO und deren Zufahrten sowie Parkplätze auf öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, daß eine Versickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) gewährleistet ist. Der Anteil voll versickerungsfähiger Fläche (z. B. Pflasterfugen) muß mindestens 20 % betragen.

§ 7 Überschreitung der Grundflächenzahl

(gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzte Grundflächenzahl kann bei den in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Vorhaben (Garagen und Nebenanlagen sowie deren Zufahrt, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO) um max. 25 % überschritten werden. Diese Überschreitung ist nur dann zulässig, wenn Stellplätze und Zufahrten zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen (i. S. des § 14 BauNVO) mit einem Abflußbeiwert von maximal 0,5 erstellt werden.

§ 8 Anpflanzung von Bäumen auf den privaten Grundstücksflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (siehe Pflanzliste/Grünordnungsplan). Die Bäume sind entweder als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm in 1 m Höhe oder als Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen.

§ 9 Fläche für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken)

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserabfluß und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) sind die Flächen, die nicht unmittelbar zur Wasserrückhaltung benötigt werden (Randbereiche), mit standortgerechten Laubgehölzen (vorwiegend Salix-Arten) zu bepflanzen.

§ 10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (NG 1) ist eine Streuobstwiese anzulegen. Bei der Obstwiese sind pro 100 m² ein Obstbaum als Hochstamm (regional bewährte Sorten, Stammumfang 8 - 10 cm) vorzusehen, die Fläche selbst ist als extensive Wiese zu unterhalten.
- (2) Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (NG 1) ist eine Hecke anzulegen. Es ist eine mindestens dreireihige Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern anzulegen. Die Pflanzweite beträgt eine Pflanze pro m². Bei der Gehölzauswahl sind die in der Pflanzliste (siehe Grünordnungsplan) genannten Arten zu verwenden. Auf das Pflanzschema im Anhang des GOP wird verwiesen. Die zu pflanzenden Sträucher dürfen eine Mindesthöhe von 0,6 m nicht unterschreiten, die Bäume sind als Heister mit einer Mindesthöhe von 1,25 m zu pflanzen.
- (3) Auf den als NG 1 und NG 2 bezeichneten Flächen ist der Einsatz von organischen und anorganischen Düngemitteln und Pestiziden nicht zulässig.

§ 11 Zeitpunkt der internen und externen Kompensationsmaßnahmen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die in den §§ 4, 5 und 8 - 10 der textlichen Festsetzungen genannten internen und externen Kompensationsmaßnahmen sind zeitgleich zu den privaten und öffentlichen Baumaßnahmen, spätestens zu Beginn der darauf folgenden Vegetationsperiode zu realisieren.

§ 12 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Rosenstraße“, Gemeinde Pohle, einschließlich örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, wird durch die Planzeichnung A und B gebildet.

II. Gestaltungsvorschriften - Örtliche Bauvorschrift - (1. Änderung)

gemäß §§ 56, 57 und 98 der NBauO

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist identisch mit dem gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Rosenstraße“, Gemeinde Pohle, einschließlich seiner 1. Änderung.

§ 2 Dächer

- (1) Auf den innerhalb der festgesetzten WA- und MD-Gebiete errichteten Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 28 - 48 Grad zulässig. Nur bei Grasdächern ist eine geringere Dachneigung zulässig.
- (2) Für Nebenanlagen mit einer Grundfläche von mehr als 20 m² sind Dachneigungen von 22 - 59 Grad zulässig. Nur bei Grasdächern ist eine geringere Dachneigung zulässig.
- (3) Für Einzel- und Doppelgaragen sind Flachdächer zulässig.
- (4) Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf je Dachseite nicht mehr als 3/5 der Trauflinie betragen. Trauflinie i. S. dieser Satzung ist die Schnittlinie der Außenwände mit der Dachhaut an der Traufseite der Gebäude. Dachüberstände werden nicht in Anrechnung gebracht.
- (5) Zur flächenhaften Dachdeckung geneigter Dächer sind gebrannte Tonziegel sowie Betondachsteine zulässig. Glänzend engoblierte (mit keramischer Überzugsmasse versehen), reflektierende Dachziegel bzw. -steine, Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffeindeckungen sind nicht zulässig.
- (6) Grasdächer sind allgemein zulässig.
- (7) Als Farbtöne für die Dachdeckung sind die Farben „rot“ und „rotbraun“ zulässig (siehe § 5). Für Solarelemente und Dachfenster i. S. von Abs. 5 sind auch andere, materialbedingte Farben zulässig.

§ 3 Höhen

- (1) Die äußeren Schnittlinien von Außenwände und Dachhaut dürfen an den Traufseiten
 - bei Baukörpern mit einem zulässigen Vollgeschoß die Höhe von 4 m
 - bei Baukörpern mit zwei zulässigen Vollgeschossen die Höhe von 4,50 m über Bezugsebene nicht überschreiten
- (2) Bezugsebene i. S. dieser Satzung ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.
- (3) Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so dürfen die o. g. Maße um einen Zuschlag überschritten werden, der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene.
- (4) Da die öffentlichen Verkehrsflächen als Bezugsebene der Höhenfestsetzung ein Gefälle aufweisen kann, gilt das mittlere Maß pro Grundstücksbreite als „maßgebliche Bezugshöhe“, bezogen auf die öffentlichen Verkehrsflächen im Ausbauzustand.

§ 4 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1 m nicht übersteigen. Nur aus Gründen der bautechnischen Sicherung der Grundstücksgrenze können höhere Einfriedungen zugelassen werden.
- (2) Für die Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind die nachfolgend aufgeführten Materialien zulässig:
 - vertikal gegliederte Holzzäune
 - Einfriedungen aus Ziegelmauerwerk (Farbe: vgl. § 6 Abs. 1 und 3)
 - Einfriedungen aus Naturstein
 - Hecken aus Laubgehölzen

Einfriedungen aus anderen als den v. g. Materialien sind zu begrünen (z. B. Stützmauer aus Beton und Betonstein)

§ 5 Farbtöne

Für die im § 2 festgesetzten Farbtöne sind die Farben gemäß Abs. 1 zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbregister RAL 840 HR halten.

(1) Für den Farbton „rot - rotbraun“ im Rahmen der RAL

2001	- rotorange	3005	- weinrot
2002	- blutorange	3009	- oxydrot
3000	- feuerrot	3011	- braunrot
3002	- karminrot	3013	- tomatenrot
3003	- rubinrot	3016	- korallenrot
3004	- purpurrot		

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen läßt oder durchführt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 6 dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entspricht.