

Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 51

„Wohngebiet Wiefelstede – Hörne, Kuhornsweg“

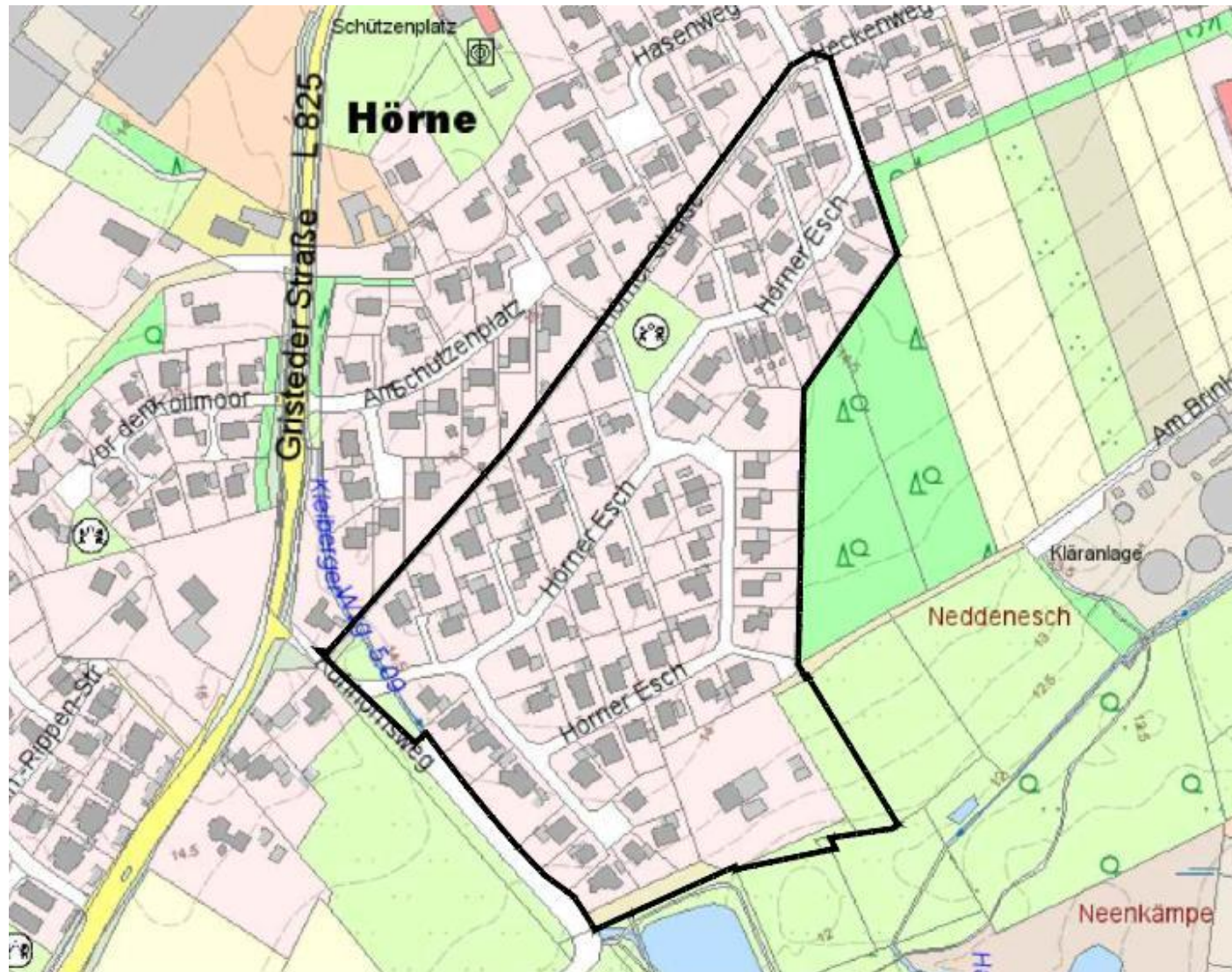
2. Änderung

Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Satzungsbeschluss



Bau- Umwelt- und Klimaausschuss am 21.02.2022



Vollständig
erschlossenes
Baugebiet am
Siedlungsrand



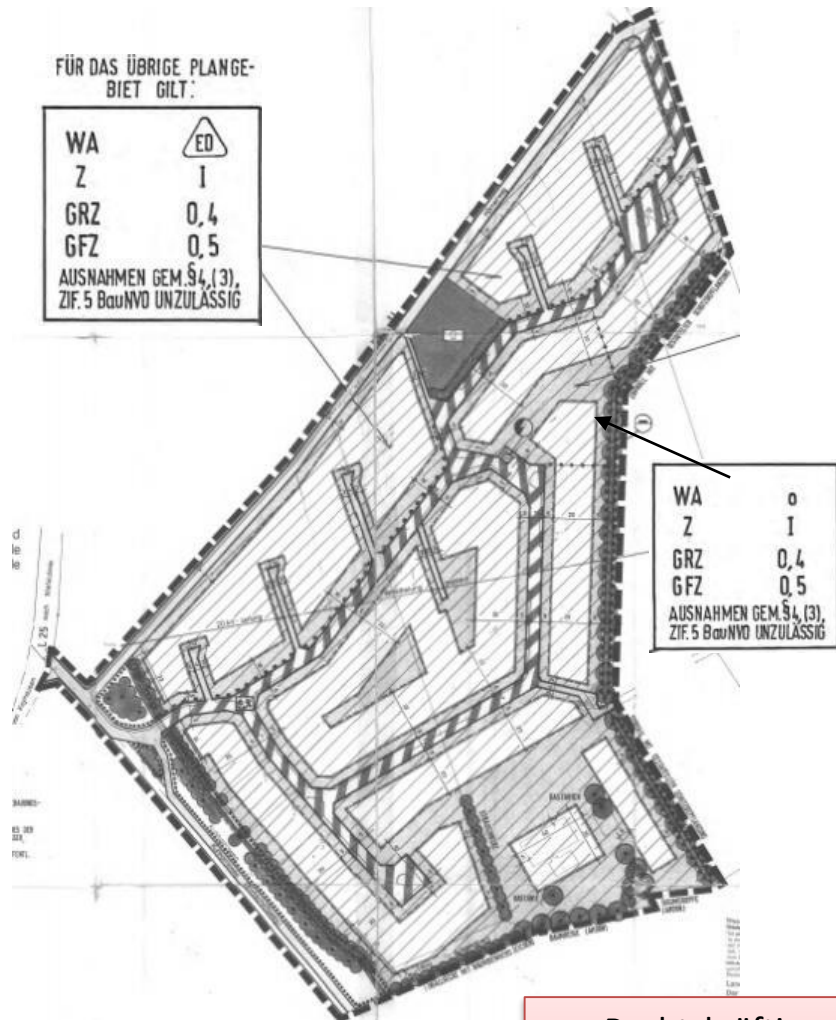
Legende

- Straßenverkehrsfläche
- Waldfläche
- Grünfläche
- Spielplatz
- RRB Regenrückhaltebecken
- ○ ○ ○ ○ Pflanzgebot
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Relativ homogene
abgeschlossene
Siedlungsstruktur mit
überwiegend eingeschossigen
Einfamilienhäusern

Verkehrsberuhigte
Erschließungsstraße

Angrenzend Wald



- Rechtskräftig seit 1983
- Es gilt die BauNVO 1977
- Versiegelung bis 100 % zulässig
- Keine textlichen Festsetzungen, Ausnahme: Tankstellen ausgeschlossen

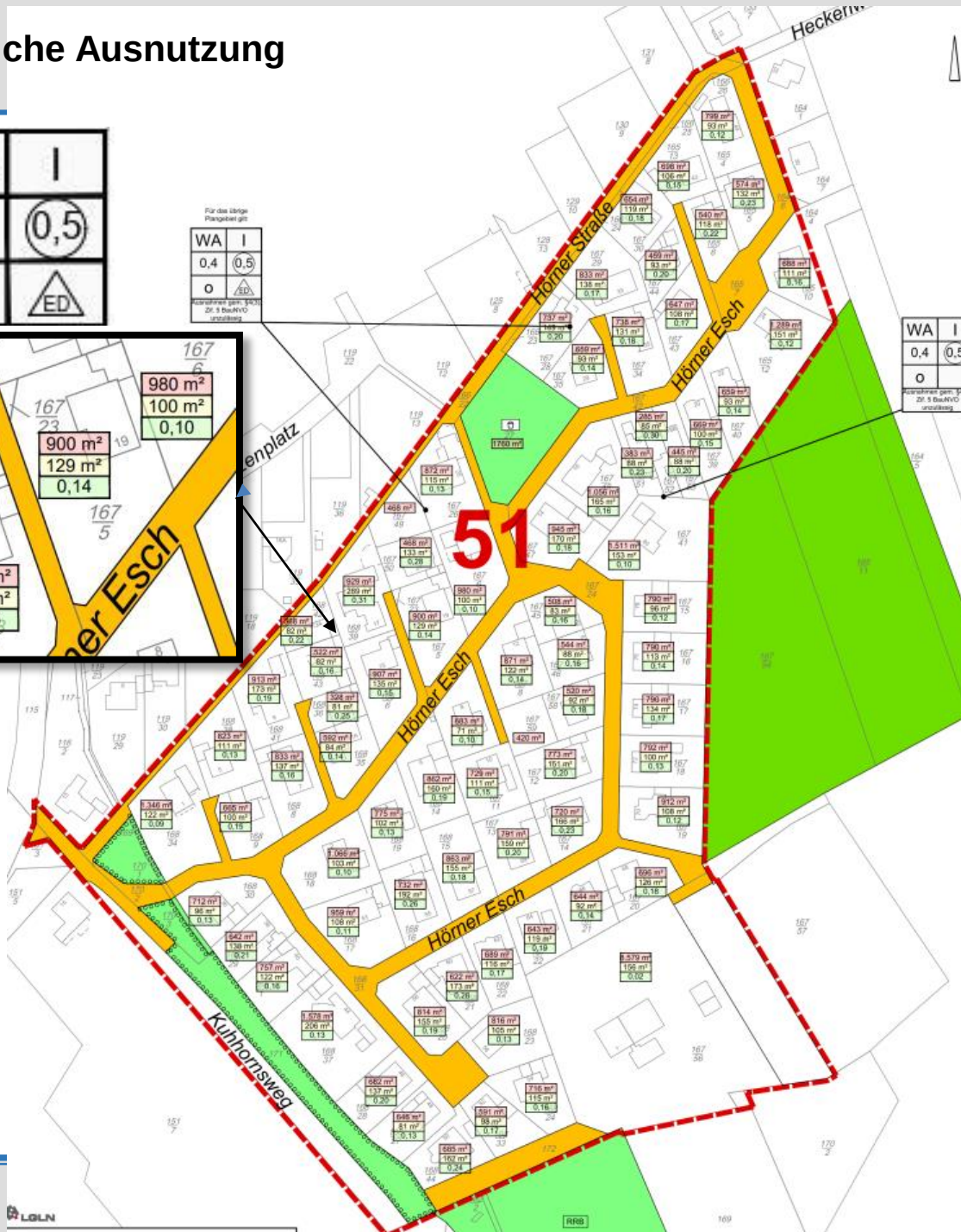
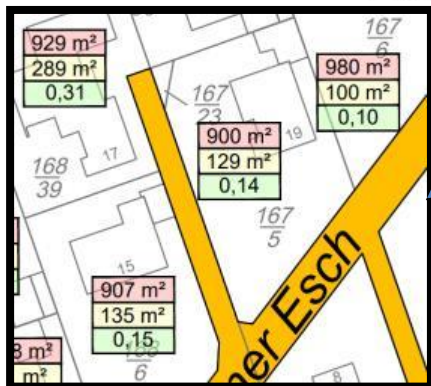
Mögliche Ausnutzung

WA	I
0,4	0,5
O	ED

Für das bürgerliche
Planungsgebiet

WA	I
0,4	0,5
O	ED

Kartographie gem. § 10
Zur 3. BauVVO
umstellung



Legende

- Grundstücksgröße
- Gebäudegröße
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Straßenverkehrsfläche
- Waldfläche
- Grünfläche
- Spielplatz
- Regenrückhaltebecken
- Pflanzgebot
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan
(Baugrenzen und GRZ) lässt
eine höhere
Grundstücksausnutzung zu



Legende

- mögliche Nachverdichtung
- mögliche Nachverdichtung nach B' Plan
- Straßenverkehrsfläche
- Waldfläche
- Grünfläche
- O Spielplatz
- RRB Regenrückhaltebecken
- O O O O O Pflanzgebot
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- Hintergrundstückbebauung nicht zu empfehlen, da Gebiet nicht mehr viel zusätzliche Verkehre aufnehmen kann und Waldabstand zu berücksichtigen ist
- Nachverdichtung durch Ersatzbauten möglich, mit einem Vollgeschoss, Einzel- und Doppelhäuser, Reihenhäuser möglich
- **Nachverdichtung nur in geringem Maße möglich, nicht aus den Baugrenzen zu entwickeln**
- Baugrenzen erweitern
- Anzahl der Wohnungen pro Gebäude + Dichte + Gebäudelängen und Höhen steuern

Grundzüge der Planung/Ziele

- Erhalt vorhandener Strukturen
- geringe Nachverdichtung
- Festsetzungen zur Steuerung der Ausnutzung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise
Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen

Private Grünfläche
Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
zu erhaltender Baum

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
Lärmpegelbereich
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die folgenden Ausnahmen gemäß § 4 (3) der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

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

2. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulicher Anlagen wie folgt begrenzt:

	Firsthöhe	Traufhöhe
WA 1	9,00 m	4,50 m
WA 2	9,00 m	4,50 m
WA 3	9,00 m	4,50 m
WA 4	9,00 m	4,50 m

Unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante der Fahrbahn in der Straße „Hörner Esch“, jeweils mittig vor dem Grundstück in Fahrbahnmitte gemessen. Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte).

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt in der Straße „Hörner Esch“ und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.

3. Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 60 cm über Niveau der Mittelachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

**Ausschluss
gebietsuntypischer Nutzungen
(WA)**

max. TH/FH 4,5/ 9,0 m

max. Sockelhöhe von 0,6 m

Textliche Festsetzungen

4. Mindestgrundstücksgrößen

Die Mindestgrundstücksgröße wird wie folgt festgesetzt:

- a) für Grundstücke mit Einzelhäusern 400 qm
- b) für Grundstücke mit Doppelhaushälften und Reihenhausscheiben 275 qm.

5. Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB wie folgt begrenzt.

	Einzelhäuser	Doppelhaushälfte/ Reihenhausscheibe	1 Wohnung je qm
WA 1	2 Wohnungen	-	Je 300 qm
WA 2	2 Wohnungen	1 Wohnung	Je 300 qm
WA 3	2 Wohnungen	1 Wohnung	Je 250 qm
WA 4	2 Wohnungen	1 Wohnung	Je 600 qm

6. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 15 m für ein Einzelhaus und von 8 m für eine Doppelhaushälfte.

	Einzelhäuser	Doppelhaushälfte/ Reihenhausscheibe
WA 1	15 m	-
WA 2	20 m	8 m
WA 3	21 m	8 m
WA 4	15 m	8 m

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

7. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Garagen und überdachte Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

Mindestgrundstücksgröße

- Einzelhaus 400 qm
- Doppelhaushälfte 275 qm
- Reihenhausscheibe 275 qm

Anzahl Wohnungen

- WA 1 - E 2 W, max 1 W je 300 qm
- WA 2 - ED 2/1 W, max 1 W je 300 qm
- WA 3 - EDR 2/1 W, max 1 W je 250 qm
- WA 4 - ED 2/1 W, max 1 W je 600 qm

Abweichende Bauweise

- WA 1 - E 15 m
- WA 2 - ED 20/8 m
- WA 3 - EDR 21/8 m
- WA 4 - ED 15/8 m

**Überdachte Stellplätze,
Garagen, Nebenanlagen an
Straße unzulässig**

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm der nördlich verlaufenden „August-Hinrichs-Straße“ werden für Neubauten und größere Baumaßnahmen, die einem Neubau gleichkommen, folgende Festsetzungen getroffen:

- Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen mit Lärmpegelbereichen sind die zur L 824 ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von schutzwürdigen Räumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen der Lärmpegelbereiche II bis IV der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB). In den Lärmpegelbereichen III und IV sind schallgedämmte Lüftungssysteme erforderlich.

Die Berechnung der konkreten Schalldämm-Maße im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabellen 7 der DIN 4109-1:2016-07.

- Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Lärmquelle L 824 abgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden d.h. die Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe.
- In den Lärmpegelbereich III und IV ist die Anlage von Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen nur mit schallabschirmenden Maßnahmen zulässig.

Lärmpegelbereiche/Schutz Außenfassaden**Schutz Außenwohnbereiche**

1. Dachgestaltung

Als Dachformen sind bei den Hauptgebäuden nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Pultdächer mit einem Dachneigungswinkel von wenigstens 28° und höchstens 47°, bei zweigeschossiger Bauweise höchstens 30 ° zulässig.

Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

2. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO sind die nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind unzulässig.

Zufahrten, Wegebeziehungen, Beeteinfassungen, Terrassennutzung und die Anlagen des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

**Vorgaben zur Dachneigung + -
form**

**Ausschluss von
„Schottergärten“**

Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Es gilt die BauNVO 2017



Landkreis Ammerland

Innenentwicklung wird begrüßt

Naturschutz

Bisherige Festsetzung Wall und Anpflanzung entlang der Waldfläche – **Schutzpflanzung zur Kläranlage nicht mehr erforderlich, Wall/Anpflanzung nicht umgesetzt, keine Ausgleichsmaßnahme, aus Ausgleich kann verzichtet werden**

Verkehrslärm

Hinweise zur Lärmabschätzung und den Festsetzungen **Abwägung wird aus B 139 abgeleitet, Lärmpegelbereiche werden angepasst, aufgrund Abstand und Abschirmung neue Schallprognose entbehrlich,**
Dimensionierung der baulichen Maßnahmen im Zulassungsverfahren, Abweichungen mit schalltechnischem Einzelnachweis zulässig

Gewerbelärm:

Keine gewerblichen Geräuschquellen im Umfeld

Geruchsimmissionen (Kläranlage):

Richtwerte für WA werden eingehalten

Es gilt die BauNVO 2017



Landkreis Ammerland

Festsetzungen

Bezugsgröße (600qm) im WA 4 überprüfen

Wird angepasst - **WA4a 1 W je 300qm, W 4b keine**

Regelung

Tabelle Gebäudelängen **wird übersichtlicher**

Gebäudelängen Doppelhaushälften **werden angepasst, 9m für Bestand, Klarstellung der betreffenden Seite**

Örtliche Bauvorschriften

Anwendungsbereich – **gesamtes Gebiet**

Ahndung von Verstößen – **wird ergänzt**

Hinweis zum Ausschluss von Kies- und Schottergärten

– **ÖBV wird konkretisiert, zusätzlich Regelung zu Einfriedungen**

Klarstellung, dass GRZ 0,4 schon im rechtskräftigen B-Plan vorhanden, jedoch noch nicht ausgenutzt

Es gilt die BauNVO 2017



Ammerländer Wasseracht

Hinweise zur Oberflächenentwässerung
GRZ 0,4 unverändert, RRB Hörner Dieck
Leistungsfähigkeit bleibt unverändert

Hinweis auf Diskussion der Belastung des Zwischenahner
Meeres – qualitative Behandlung von Oberflächenwasser

RRB ausreichend, nur wenig zusätzliche Baumöglichkeiten

Für WA 4a Hinweis , zusätzliche Versiegelung nur bei
Nachweis der Oberflächenentwässerung

HanseWasser Bremen

Hinweise zur Schmutzwasserentsorgung/Kapazitäten –
ausreichend, da nur wenig zusätzliche Baumöglichkeiten

Es gilt die BauNVO 2017

**OOWV**

Hinweise zu Versorgungsleitungen und zum Brandschutz
Hinweise zum Grundwasserschutz

werden in Begründung ergänzt

Bedenken gegen Ausweisung von Bauflächen in
Trinkwasserschutzgebiet Nethen – Versiegelung kann
Grundwasserneubildungsrate mildern

Keine Erhöhung der zulässigen Versiegelungsrate,
Versickerung hier nicht möglich

EWE Netz, Telekom

Hinweise zur Versorgung

Landesbehörde Straßenbau und Verkehr

Sichtdreiecke – aufgrund Abstand zur Straße nicht
erforderlich

Hinweis auf Vorbelastung aufnehmen

Wird ergänzt

Nds Landesamt für Denkmalpflege

Hinweise zum Umgang mit Bodenfunden

Es gilt die BauNVO 2017



Privater Einwender

Keine Bedenken

Abwägung zum Verkehrslärm überprüfen – **wurde angepasst**

Berücksichtigung von Einzelbäumen – **Ergänzung Kastanie**

Schutzstreifen am Wald - **entbehrlich**

Bezugspunkte Trauf- und Firsthöhen – **ausreichend bestimmt**

Mindestgrößen Baugrundstücke – **Ziel der Nachverdichtung wird damit erreicht**

Festsetzung öffentliche Verkehrsfläche differenzieren für Verkehrsgrün – **begrünte Randbereiche sind Teil der ÖV und können privat weiter gepflegt werden**

Es gilt die BauNVO 2017



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA** Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
 - Straßengrenzklinie
- Grünflächen**
 - Private Grünfläche
 - Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Kinderspielfeld
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - Wasserfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - zu erhaltender Baum
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
 - Lärmpegelbereich
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Anpassung Lärmpegelbereiche,
Gliederung WA 4
Ergänzung Erhaltungsgebot

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten die folgenden Ausnahmen gemäß § 4 (3) der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

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

2. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulicher Anlagen wie folgt begrenzt:

	Firsthöhe	Traufhöhe
WA 1	9,00 m	4,50 m
WA 2	9,00 m	4,50 m
WA 3	9,00 m	4,50 m
WA 4a/WA 4b	9,00 m	4,50 m

Unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante der Fahrbahn in der Straße „Hörner Esch“, jeweils mittig vor dem Grundstück in Fahrbahnmitte gemessen. Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte).

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt in der Straße „Hörner Esch“ und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.

3. Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 60 cm über Niveau der Mittelachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

4. Mindestgrundstücksgrößen

Die Mindestgrundstücksgröße wird wie folgt festgesetzt:

- für Grundstücke mit Einzelhäusern 400 qm
- für Grundstücke mit Doppelhaushälften und Reihenhausscheiben 275 qm.

5. Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB wie folgt begrenzt.

	Einzelhäuser	Doppelhaushälfte/ Reihenhausscheibe	1 Wohnung je qm
WA 1	2 Wohnungen	-	Je 300 qm
WA 2	2 Wohnungen	1 Wohnung	Je 300 qm
WA 3	2 Wohnungen	1 Wohnung	Je 250 qm
WA 4a	2 Wohnungen	1 Wohnung	Je 300 qm
WA 4b	2 Wohnungen	1 Wohnung	-

6. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit folgender Längenbeschränkung:

	Einzelhäuser	Doppelhaushälfte	Reihenhausscheibe
WA 1	15 m	-	-
WA 2	20 m	9 m	-
WA 3	21 m	8 m	8 m
WA 4a	15 m	8 m	-

Die in der Tabelle genannte Längenbeschränkung für Doppelhaushälften und Reihenhausscheiben gilt für die Gebäudeseiten der aneinanderggebauten Gebäude ohne Grenzabstand. Für die übrigen Seiten der Gebäude gilt die zulässige Gebäudelänge für Einzelhäuser.

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

Textliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

7. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Garagen und überdachte Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm von der Gristeder Straße (L 825) werden für Neubauten und größere Baumaßnahmen, die einem Neubau gleichkommen, folgende Festsetzungen getroffen:

- Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen mit Lärmpegelbereichen sind die zur L 825 ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von schutzwürdigen Räumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen der Lärmpegelbereiche II und III der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB). Im Lärmpegelbereich III sind schallgedämmte Lüftungssysteme erforderlich.

Die Berechnung der konkreten Schalldämm-Maße erfolgt unter Berücksichtigung der Tabellen 7 der DIN 4109-1:2018-01.

- Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Lärmquelle L 825 abgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden d.h. die Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe.
- Im Lärmpegelbereich III ist die Anlage von Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen nur mit schallabschirmenden Maßnahmen zulässig.

Die Dimensionierung der baulichen Maßnahmen ist im Zuge des Zulassungsverfahrens/der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren. Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für das gesamte Plangebiet.

1. Dachgestaltung

Als Dachformen sind bei den Hauptgebäuden nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Pultdächer mit einem Dachneigungswinkel von wenigstens 28° und höchstens 47°, bei zweigeschossiger Bauweise höchstens 30° zulässig.

Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

2. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO sind die nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Grünbeete im Sinne dieser Vorschrift sind Beete mit Bäumen und Sträuchern sowie Zier und Nutzpflanzen, Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind unzulässig.

Zufahrten, Wegebeziehungen, Beeteinfassungen, Terrassennutzung und die Anlagen des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

3. Verstöße gegen die Örtlichen Bauvorschriften

Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer den erlassenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden. Die Höhe der Geldbuße obliegt der Ermessensentscheidung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde und bestimmt sich nach den Vorgaben der §§ 35 ff. OWiG.

Vielen Dank für Ihr Interesse.