

Festsetzungen des Bebauungsplans "Am Thielenburger See", 2. Änderung in der Fassung der 8. Änderung und Erweiterung mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung Stadt Dannenberg (Elbe)

Textliche Festsetzungen:

§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Sondergebiet 1 b: Sondergebiet zur Errichtung von an anderer Stelle abgebauten Niedersächsischen Hallenhäusern (Zwei-, Drei- oder Vierstöcker Fachwerkgebäude) in ihrem ursprünglichen statischen Gefüge, die die Voraussetzungen gemäß § 3 (2) NDSchG erfüllen und kulturellen Zwecken gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO dienen, ausnahmsweise können Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden.

Für die Gebiete SO₁ und SO₃ gilt:

1. Ausnahmsweise kann eine Veränderung des statischen Gefüges im Inneren des Gebäudes zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Nutzung sonst nicht oder nur unter erheblichen Einschränkungen realisierbar ist.
2. Garagen, auf die § 12 NBauO keine Anwendung findet, können auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn städtebauliche und denkmalpflegerische Belange nicht beeinträchtigt werden.

Oberflächenentwässerung






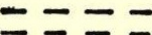
Das über Dachflächen und sonstige befestigte Oberflächen (Autowaschplätze o. ä. ausgeschlossen) anfallende Niederschlagswasser darf nur über Sickeranlagen von mind. 1 m³ Rauminhalt mit durchlässigen Wandungen (z. B. offene Stoßfugen) und ausreichendem Bodenfilter über dem Grundwasser abgeleitet werden.

Ausnahmsweise (§31(1) BBauG) kann auf eine Sickeranlage verzichtet werden, wenn die Untergrundverhältnisse die Größe sowie der Zuschnitt des Baugrundstückes oder die Anordnung der baulichen Anlagen eine Versickerung unmöglich machen (z. B. hoher Grundwasserstand, undurchlässiger Boden, Durchfeuchtungsfahr von baulichen Anlagen) oder der Zweck auf andere Weise erreicht wird.

PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV 81)(BauNVO 1977)

SONDERGEBIET ZUR ERRICHTUNG VON AN ANDERER STELLE ABGEBAUTEN NIEDERSÄCHSISCHEN HALLENHAUSERN (ZWEI- DREI- ODER VIERSTÖCKER FACHWERKGEBAUDE) IN IHREM URSPRÜNGLICHEN STATISCHEN GEFÜGE, DIE DIE VORAUSSETZUNGEN GEMÄSS § 3 (2) NDSchG ERFÜLLTEN UND

a) DEM WOHNEN GEMÄSS § 4 (2) NR. 1) BAUNVO, BZW
b) KULTURELLEN ZWECKEN GEMÄSS § 4 (2) NR. 3) BAUNVO DIENTEN

	
0,2	GRUNDFLÄCHENZAHL
	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
0	OFFENE BAUWEISE
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
	BAULINIE
	BAUGRENZE
	MIT GEH-, FAHR UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE

Festsetzungen, angeordnet außerhalb des Geltungsbereichs:



Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung i.d.V. vom Jan. 1986

Für das Sondergebiet zur Errichtung niederdeutscher Hallenhäuser wird bestimmt:

**§ 1
Außenwände**

- (1) Die Außenwände der Haupt- und Nebengebäude sind in Fachwerk zu erstellen. Das Achsmaß der Ständerabstände muß dem Rastermaß des historischen Gebäudes entsprechen. Für Fachwerkhölzer gelten folgende Mindeststärken, wobei die erste Zahl jeweils die Ansichtsbreite angibt:

Schwelle, Rähme, Riegel:	14 x 14 cm
Ständer, Streben:	16 x 14 cm

Die Sockelhöhe (Unterkante Schwelle) muß zwischen 25 und 30cm über Oberkante Erschließungsstraße liegen, wobei der Abstand von Schwellenunterkante zur Geländeoberkante mindestens 10cm betragen muß. Sockel sind in der Grundfarbe der Ausfachungen zu streichen. Dies gilt nicht im Falle der Verwendung von Wacker- oder Feldsteinen.

- (2) Die Ansichtsflächen der Ausfachungen sind in einem naturfarbenen nicht sperrenden Lehm- oder Kalkputz in Kellentechnik zu erstellen. Für den Anstrich der Ausfachungen sind nur Mineralfarben zulässig. Das Fachwerkholz ist im Naturton zu belassen. Allgemein zulässig ist ein farbloser atmungsaktiver Anstrich.

**§ 2
Dächer**

- (1) Es sind nur Krüppelwalm- und Satteldächer mit einer Dachneigung über 40 Grad zulässig. Kragdächer sind nicht statthaft. Drempe mit einer Höhe über 30cm von Oberkante Balkenlage bis Oberkante Sparren, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nicht zulässig.
- (2) Es sind nur Schleppegauben mit geschlossenen seitlichen Wänden gestattet. Sie dürfen in ihrer Gesamtlänge 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Die Traufe der Gaube darf nicht mehr als 80cm über dem Anschnittpunkt der Dachfläche an die Außenwand der Gaube liegen. Die Vorderkante muß mindestens 75cm hinter der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückspringen. Eine Gaube muß vom Giebel mind. 3,0 m, vom Wirtschaftsgiebel (mit der Grot Dör) mind. 5,0m Abstand halten.
- (3) Die Dacheindeckung der Haupt- und Nebengebäude ist in Reet, roten Tonhohlpfannen (S-Pfanne) oder in roten Doppelfalzziegeln in der Form der S-Pfanne auszuführen.

§ 3 Öffnungen

- 1 Als Material für Türen, Tore und Fenster in der Außenhaut ist nur Holz zu verwenden.
- 2
 1. Fensterflächen sind zu teilen, wenn das Scheibenmaß größer als 0.25 qm ist. Die senkrechte Teilung ist durch mindestens 10 cm, höchstens 18 cm (Holzansichtsfläche) breite Mittelteile der Flügelrahmen (2-fgl. Fenster) herzustellen. Als waagerechte Teilung ist ein mindestens 10cm breites Kämpferholz vorzusehen, wenn die Höhe der Fensteröffnung mehr als das 1,5-fache ihrer Breite beträgt. Fenster, deren Breitenmaß größer als deren Höhe ist (liegende Formate), sind unzulässig. Ausnahmsweise können 1-fgl. und/oder innen angeschlagene Fenster zugelassen werden, wenn die sichere Belüftbarkeit des Raumes dies erfordert (Kippfenster). Durch entsprechende Materialstärke (Holzansichtsfläche der Sprossen) sowie durch außen aufgebrachte Profilierung sind sie den übrigen 2-fgl. Fenstern optisch anzugleichen.
Die Mindestbreite einer Sprosse darf 3 cm nicht unterschreiten; sie dürfen nicht auf die Scheibe montiert oder in die Scheibe eingearbeitet sein.
Hauseingänge über Eck sind unzulässig.
 2. Gewölbte Scheiben (Butzenscheiben), farbig schimmernde Sonnenschutzgläser, Markisen und sonstigen Sonnenschutzanlagen, Klapppläden und außen angebrachte Jalousien sind unzulässig.
 3. Fenster sind weißfarben zu streichen und in den vorhandenen Gefachen unterzubringen. Die Farbe der Fensterbekleidung muß den Grundfarbton des Ständers aufnehmen. Die Rahmen müssen mit der Fachwerkaußenkante bündig eingebaut werden.
- 3
 1. Der Wirtschaftsgiebel mit der Grot Dör ist straßenseitig zu orientieren. Ihre wesentliche Teile – Torflügel, Dössel, Fußschwelle, Radabweiser, Torsturzbalken, Kopfbänder – sind zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Die Torflügel dürfen nur durch entsprechend verglaste Elemente zur Belichtung des dahinter liegenden Raumes ersetzt werden, wobei die Verglasung über die gesamte Fläche der Grot Dör zu erfolgen hat. Rahmen und Flügel dürfen in der Ansicht nicht sichtbar sein. Alternativ ist eine mindestens 14cm breite lotrechte Verbretterung zulässig. Die Farbe muß den Grundfarbton des Ständers aufnehmen.
Dunktüren sind zu erhalten und entsprechen der Gestaltung der Grot Dör herzustellen. Im Falle einer Verglasung hat diese einflächig zu erfolgen.
Die Fenster beidseitig des Torbalkens sind zu erhalten und zu versprossen
 2. Als Farbe für die Haustür ist flaschengrün oder ein Blauton allgemein zulässig. Die Türbekleidung muß die Grundfarbe der Tür haben.
In der Tür ist nur ein 2.fgl. Fenster im oberen Drittel zulässig.
Ausnahmsweise kann im Fenster
 - a) jeweils eine senkrechte und eine waagerechte Teilung und
 - b) eine 2-fache senkrechte Unterteilung zugelassen werden, wenn dies dem Charakter des Gebäudes besser entspricht.

Torgewände sowie die Schrift auf dem Spruchbalken sind farblich gestaltbar.

§ 4 Einfriedungen

Entlang der Straße "Am Landgraben" ist die Einfriedung nur in Feldstein zulässig. Ihre Höhe darf 45 cm über Oberkante Verkehrsfläche nicht überschreiten. Im Bereich der Zuwegung und als seitliche Einfriedung ist nur eine lotrechte Holzlattung mit einer maximalen Höhe von 80cm über Oberkante Gelände zulässig.

§ 5 Außenanlagen

- 1) Befestigte Zugänge und Zuwegungen auf dem Baugrundstück sind nur in Feldstein zu erstellen. Dies gilt auch für Stellplätze.
Terrassen dürfen nur in rotem Ziegelpflaster oder in Natursteinen befestigt werden.
- 2) Die Anbringung von außen sichtbaren Antennen und Freileitungen an baulichen Anlagen ist unzulässig. Dies gilt nicht für Blitzschutzanlagen.

- 3) Außenleuchten sind nur im Haustür- und Zuwegungsbereich und nur stilgerecht sowie in funktionsgerechter Beleuchtungsstärke zulässig.
- 4) Entlang der Straße "Am Landgraben" (Vorgarten) ist eine dichte und lückenlose Bepflanzung unzulässig. Die Pflanzdichte darf 1 Pflanze / 10qm nicht überschreiten. Nadelgehölze sind allgemein unzulässig.

§ 6 Sonstige Anforderungen

- (1) An- und Vorbauten an den Hauptgebäuden sind nicht erlaubt.
- (2) Werbung jeglicher Art ist unzulässig. Ausgenommen sind Hinweisschilder auf freie Berufe an der Stätte der Leistung.

Für "Restaurationsbetrieb" und "Bootslager" wird bestimmt:

§ 7 Außenwände

In der Ansichtsfläche ist nur ein roter unbesandeter nicht künstlich genarbter Mauerziegel im Normalformat, Reichsformat o. ä. zulässig.

Für das Bootshaus ist eine Holzverbretterung mit Brettern von mindestens 14cm Breite gestattet.

Im Falle der Fachwerkkonstruktion ist die Ansichtsfläche der Ausfachung auch in einem naturfarbenen nicht sperrenden Lehm- oder Kalkputz zulässig. Liegende Fensterformate sind nicht statthaft.

§ 8 Dächer

- 1) Es sind nur Krüppelwalm- und Satteldächer mit einer Dachneigung über 35 Grad zulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen.
- 2) Drempele mit einer Höhe über 30cm von Oberkante Balkenlage bzw. Rohdecke bis Oberkante Sparren, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind unzulässig. Gauben dürfen in ihrer Gesamtlänge $\frac{1}{4}$ der Trauflänge und in ihrer Fensterhöhe 75 cm (Blendrahmenaußenmaß) nicht überschreiten. Die Vorderkante muß mindestens 75 cm hinter der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen. Eine Gaube muß von dem Giebel mindestens 5 m Abstand halten.
- 3) Für die Dacheindeckung gilt §2 (3) entsprechend.

§ 9 Sonstiges

- (1) Als Material für Türen, Tore und Fenster ist nur Holz oder Kunststoff zulässig. Im Falle einer Fachwerkkonstruktion ist für Türen, Tor und Fenster generell nur Holz zu verwenden.
- (2) Zuwegungen aus Beton sind unzulässig.
- (3) Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist nicht gestattet.
- (4) Werbung ist nur an der Stätte der Leistung erlaubt. Werbeanlagen müssten sich nach Größe, Form, Farbe, Lichtwirkung, Werkstoff und Anbringungsart der Zweckbestimmung unterordnen. Sie sind auf Grün- und Freiflächen, an Einfriedungen, in Gestalt von Werbefahnen aller Art, auf Glasflächen mit Hintermalung, über Erdgeschoßhöhe und auf Vordächern unzulässig. Es sind maximal zwei optisch getrennt wirkende Werbeanlagen mit jeweils einer Ansichtsfläche von höchstens 1qm zulässig.