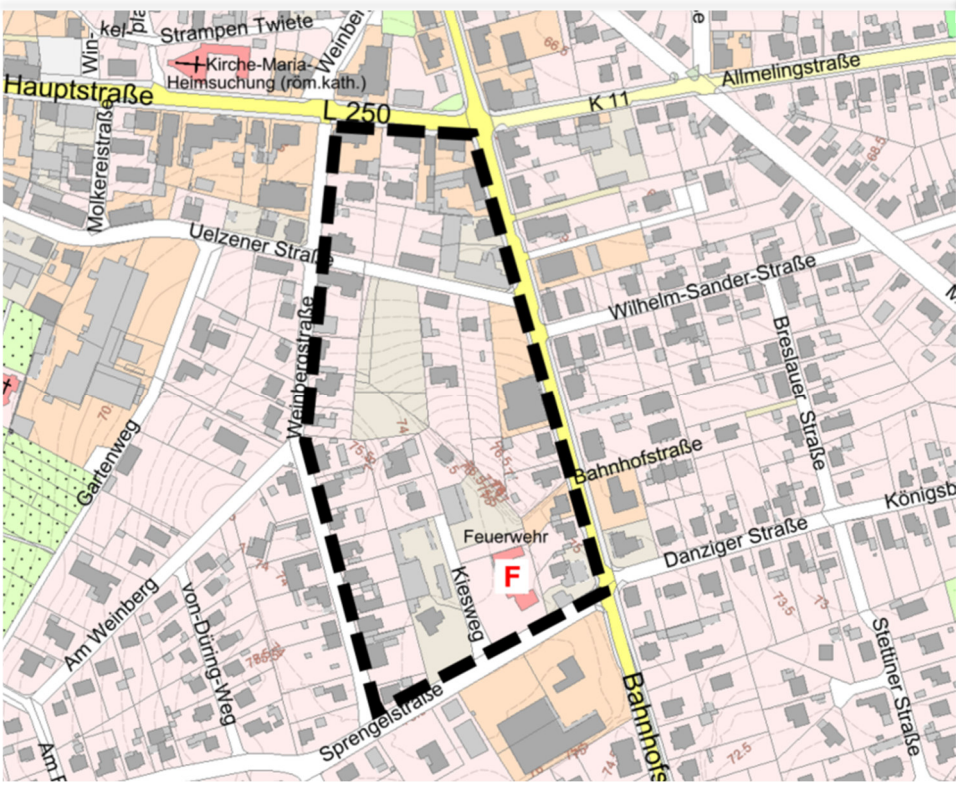


Klosterflecken Ebstorf

Landkreis Uelzen



Örtliche Bauvorschriften „Ortskern Ost“



Bildquelle: LGLN 2023

Entwurf zur Veröffentlichung
§ 3 Abs. 2 BauGB u. § 4 Abs. 2 BauGB

November 2024

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
Fon 0441-74210 * post@p3-plan-partner.de



| | | |
|----------|---|-----------|
| A | Erläuterung | 3 |
| 1 | Anlass und Ziel der Planung | 3 |
| 2 | Planungsgrundlagen..... | 3 |
| 2.1 | Bestandsanalyse | 3 |
| 2.2 | Grundsätzliche Anforderung an die Baugestaltung..... | 7 |
| 2.3 | Gliederung des Plangebiets..... | 9 |
| B | Örtliche Bauvorschriften „Ortskern Ost“ – Klosterflecken Ebstorf.... | 12 |
| C | Verfahrensvermerke | 19 |

A ERLÄUTERUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Der Flecken Ebstorf steht vor der Aufgabe, im vielfach noch durch historische Gebäude geprägten Ortskern eine angemessene bauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen und gleichzeitig den unverwechselbaren Charakter des Ortskerns zu bewahren.

Im östlichen Ortskern befinden sich größere Grundstücksflächen, auf denen die Nutzung aufgegeben wurde und vorhandene Bausubstanz abgängig ist und größten Teils schon abgerissen wurde. Für diese Grundstücke besteht ein hohes Interesse zur Wiedernutzbarmachung. Die seit Jahren in Ebstorf zu verzeichnende hohe Nachfrage nach Wohnraum bietet die Grundlage für die Entwicklung, vor allem von Wohngebäuden, auf den verfügbaren Flächen. Vor diesem Hintergrund plant der Klosterflecken Ebstorf in einem ersten Schritt den östlichen Ortskern zwischen Hauptstraße, Bahnhofstraße, Sprengelstraße und Weinbergstraße für eine weitere bauliche Entwicklung gestalterisch zu begleiten und zu beordnen. Dem dienen die vorliegenden Örtlichen Bauvorschriften „Ortskern Ost“.

Ziel

Mit den vorliegenden Vorgaben zur Gestaltung der möglichen neuen Bebauung soll ein Rahmen geschaffen werden, der sicherstellt, dass auch zukünftige Gebäude sich so in die gewachsene Umgebung im Ortskern einfügen, dass dessen unverwechselbarer und prägender Charakter auch weiterhin sichtbar und erlebbar bleibt. Aufgrund dessen werden für das Gebiet Örtliche Bauvorschriften gemäß §84 NBauO aufgestellt.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Bestandsanalyse

Hauptstraße

Der Baubestand im Plangebiet wurde in seiner Entwicklung von den Nutzungen und Funktionen bestimmt, die die maßgeblichen Straßenzüge in der Ortsgeschichte übernommen haben.

Die Hauptstraße ist, wie der Name schon zum Ausdruck bringt, die Straße, in der die zentralen Funktionen im Zuge der Siedlungsentwicklung entstanden sind. Dazu gehören öffentliche Einrichtungen wie Rathaus, Kirche und Gebäude, die der Versorgung mit wichtigen Gütern und Dienstleistungen dienen. Überdauert haben davon - wie überall üblich - im Wesentlichen die Gebäude, die bauzeitlich hochwertig und repräsentativ ausgeführt wurden. Besonders solche Gebäude sind daher prägend für das Ortsbild, umso mehr, wenn sie im Ensemble erhalten sind, also längere Abschnitte des Straßenzuges einnehmen.

Abb. 1 Hauptstraße 2 / Hauptstraße 6



Im betrachteten Abschnitt der Hauptstraße zwischen Bahnhof- und Weinbergstraße prägen historische Fachwerkgebäude, deren Ursprünge auf die Mitte des 19. Jahrhunderts zurückgehen, das Straßenbild. Hinzu kommt ein Gebäude in Rohziegelbauweise, wie sie für die Zeit um die Wende 19./20. Jahrhundert typisch ist. Alle Gebäude sind im Laufe der Zeit überformt worden. Die bauzeitliche Gestalt der Gebäude haben die Veränderungen zumindest in der Straßenansicht jedoch vielfach weitgehend unberührt gelassen, sodass die prägenden Ansichten nach wie vor erkennbar sind. Im

Einzelfall sind allerdings Eingriffe erfolgt, die zur deutlichen Störung der Straßenansicht und einer beeinträchtigenden Wirkung für das Ortsbild geführt haben.

In der Zusammenschau kommt dem Abschnitt eine hervorgehobene Bedeutung für das Ortsbild zu, auch unter Berücksichtigung der nördlichen Straßenseite, die nicht im Plangebiet liegt. Auch hier prägt mit der Hauptstraße 1 ein noch in der Straßenansicht gut erkennbares Gebäude aus der Mitte des 19. Jahrhunderts das Bild. Der Altbaumbestand komplettiert die Eigenart der ortstypischen Gestalt des Straßenraumes. Zudem markiert der Kreuzungsbereich mit der Bahnhofstraße eine zentrale Lage in der Ortsmitte.

Uelzener Straße

Die Uelzener Straße zwischen Weinberg- und Bahnhofstraße wird ebenfalls von Gebäuden geprägt, die von Mitte bis Ende des 19. Jahrhunderts entstanden sind. Bei der Uelzener Straße 5 handelt es sich um ein zweigeschossiges Wohnhaus, das 1851 in Rohziegelbauweise mit eingeschlammten Straßenfassaden errichtet wurde. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz, insofern ergibt sich für die Lage denkmalrechtlich ein entsprechender Umgebungsschutz.

Abb. 2 Uelzener Straße 5 / Uelzener Straße 6



Weitere Gebäude historischen Ursprungs bestimmen die Straßenansicht, zum Teil allerdings bereits deutlich überformt. Dazwischen befinden sich größere Brachflächen, deren Neubebauung Anlass für die geplante Aufstellung eines Bebauungsplanes sind. An der Einmündung zur Bahnhofstraße bestimmen die auf die Bahnhofstraße ausgerichteten Gebäude bzw. Nutzungen das Bild. Gegenüber der Parkplatzfläche eines Supermarktes im Süden erstreckt sich an der nördlichen Straßenseite ein eingeschossiger Zweckbau aus der 2. Hälfte 20. Jahrhundert. Bezüge zur historischen Bebauung bzw. Ortsgestaltung sind hier nur noch sehr vereinzelt zu finden.

Bahnhofstraße Nord

Im Abschnitt der Bahnhofstraße zwischen Hauptstraße und Uelzener Straße zeigt die Gebäudezeile im Plangebiet an der westlichen Straßenseite eine Folge historischer Gebäude, die nach wie vor die Qualität des gewachsenen Ortsbildes in der Ortsmitte spiegeln. Neu-, An und Umbauten sind zwar eingestreute, treten jedoch nicht durchgängig bzw. vorherrschend in Erscheinung. Bestimmend sind Gebäude aus der Wende zum 19. Jahrhundert, die in Rohziegelbauweise errichtet wurden. Ihre bauzeitlichen Fassaden sind erkennbar erhalten, wenngleich auch hier Überformungen stattgefunden haben.

Abb. 3 Bahnhofstraße 11 / Bahnhofstraße 13



Der betrachtete Abschnitt der Bahnhofstraße im Plangebiet zeigt in der Zusammenschau mit der ebenfalls nach wie vor durch historischen Bestand geprägten östlichen Straßenseite die Eigenart der ortstypischen Gestalt des Straßenraumes. Dem Abschnitt kommt eine hervorgehobene Bedeutung

für das Ortsbild zu. Er markiert mit dem Kreuzungsbereich zur Hauptstraße / Allmelingstraße das Entree zur Ortsmitte, wenn man von Süden in den Ort kommt.

Weinbergstraße bis Am Weinberg

Die Weinbergstraße ist im Abschnitt zwischen Haut- und Uelzener Straße im Wesentlichen durch die Nebengebäude der Bebauung an der Hauptstraße und der Uelzener Straße geprägt. Zudem zeigen sich Einblicke auf die verdichtende Bebauung auf den Hintergrundstücken. Die Nebengebäude datieren zum Teil noch aus dem Anfang bis Mitte 20. Jahrhundert, die Nachverdichtung auf den Hintergrundstücken ist in großen Teilen in den 1990er Jahren entstanden.

Abb. 4 Weinbergstraße Einmündung Hauptstraße Richtung Süd / Weinbergstraße 4 Richtung Nord



Im Verlauf von der Uelzener Straße bis Abzweig Am Weinberg sind Gebäude in Rohziegelbauweise vorherrschend. Prägend sind mehrere erhaltene Gebäude aus der Wende 19. / 20. Jahrhundert. Die zum Teil eingefügte Neubebauung passt sich hier dem Umfeld der historischen Bebauung im Straßenbild an.

Merkmale des Karrees zwischen Haupt- und Uelze- ner Straße

Die historische Bebauung im nördliche Karree im Plangebiet zwischen Haupt-, Uelzener, Bahnhof- und Weinbergstraße bis Am Weinberg weist gemeinsame Merkmale auf. Gebäude historischen Ursprungs dominieren und prägen das Straßenbild. Diese Gebäude sind zumeist traufständig zum Straßenraum errichtet. Sie sind ein- oder zweigeschossig. Vorherrschende Dachformen sind das Satteldach mit Steilgiebel oder Krüppel-, Halb- bzw. Vollwalm. Krüppel- und Halbwalmgiebel finden sich vornehmlich an eingeschossigen Gebäuden in bauzeitlicher Fachwerkbauweise. Jüngere Gebäude aus der Jahrhundertwende sind regelmäßig in Rohziegelbauweise errichtet, an den Straßenfassaden zum Teil mit Putzfeldern verziert. Repräsentative Bauten zeigen häufig ein Zwerchhaus oder einen Risalit, meist mittig in der Längsachse. Besonders repräsentative Bauten verfügen zudem über einen Gebäudesockel, dem Eingang ist dann eine Treppe von in der Regel zwei bis vier Stufen vorgelagert.

Die jüngere Bebauung in Form von Neu- und Anbauten aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts sind straßenseitig zumeist dem Altbestand angepasst in Rohziegelbauweise errichtet. Auch die Volumina fügen sich hier in den Altbestand im Wesentlichen ein. Lediglich im Einmündungsbereich Uelzener Straße / Bahnhofstraße stehen die Zweckbebauung und Parkplatzflächen im Kontrast zur von historischen Ansichten geprägten Umgebung.

Die Neubebauung der Hintergrundstücke passt sich dem Altbestand in der Materialität und Kubatur an, zeigt aber deutlich größere Volumen. Da diese Neubauten auf den Hintergrundstücken weitgehend durch den alten Baubestand und große Altbäume abgeschirmt werden, tritt ihre die alten Größenverhältnisse überschreitende Dimensionalität in den Straßenansichten nur vereinzelt in Erscheinung, dort wo zwischen dem Altbaubestand tiefere Durchblicke auf die Hintergrundstücke möglich sind. Erhebliche Gegensätze, die das Ortsbild stören, werden so vermieden.

Bahnhofstraße Süd

Im südlichen Abschnitt der Bahnhofstraße zeigt der Baubestand im Plangebiet eine Mischung aus verschiedenen Gebäudetypen und unterschiedlichen Bauzeiten. Ein homogenes Straßenbild ist hier nicht mehr zu finden. Dominant in Erscheinung treten Zweckbauten wie der Verbrauchermarkt im Norden und die Tankstelle im Süden des Abschnittes.

Im nördlichen Verlauf zeigen alle Gebäude eine Rohziegelbauweise, dieses Gestaltung wirkt über die unterschiedlichen Bauzeiten, -stile und Gebäudetypen hinweg als bindendes Element. Allerdings

lässt lediglich ein Gebäude noch einen historischen Bezug erkennen, wie er für den nördlichen Abschnitt der Bahnhofstraße bis heute prägend ist. Erhalten ist die straßenseitige Fachwerkfassade des Gebäudes Nr. 19.

Bedeutsam für das Straßenbild in diesem Abschnitt der Bahnhofstraße ist der Altbaumbestand. Er wirkt ebenfalls als verbindendes Gestaltelement über alle Baustile hinweg und sorgt im Bereich der großen Parkplatzflächen für eine Fortsetzung der straßenseitigen Raumkante. Er kaschiert Brüche und Gegensätze in der baulichen Gestaltung und trägt so maßgeblich zur Qualität des Straßenbildes im südlichen Abschnitt der Bahnhofstraße bei.

Abb. 5 Bahnhofstraße 19 / Verbrauchermarkt Bahnhofstraße 17



Da die Bahnhofstraße eine der wichtigsten Verbindungsstraßen zum Ortskern und damit repräsentativ auf den historischen Baubestand in der Ortsmitte hinführt, kommt ihr eine wichtige Bedeutung für die Gesamtwahrnehmung der Ortsbildqualität des Klosterflecken Ebstorf zu.

Wenngleich historische Gebäude hier weitgehend verschwunden sind, stellt sich gleichwohl die Anforderung, eine Gestaltqualität zu bewahren bzw. zu fördern, die ihrer hinleitenden und repräsentativen Funktion für die Wahrnehmung der Ortsmitte Rechnung trägt. Besuchern der Ortsmitte wird hier der erste Eindruck von den städtebaulichen Gestaltqualitäten des Klosterflecken vermittelt.

Insofern ergeben sich für die Bebauung im Plangebiet im südlichen Abschnitt der Bahnhofstraße vor allem Anforderungen zu einer Qualität vollen Gestaltung von Neu-, An- und Umbauten, weniger zum Erhalt des Baubestandes. Anforderungen zum Erhalt und zur Weiterentwicklung sollten allerdings auf den prägenden Baumbestand gerichtet werden.

Es liegt in der Natur der Sache, dass auch der östlichen Straßenseite, außerhalb des Plangebiets gelegen, eine entsprechende Bedeutung zukommt.

Südliche Weinbergstraße

Der südliche Abschnitt der Weinbergstraße zwischen Sprengelstraße und der Abzweigung Am Weinberg unterscheidet sich von dem nördlichen Abschnitt. Im südlichen Teil zeigt sich ein annähernd geschlossener Siedlungscharakter. Es herrschen eingeschossige Rohziegelbauten aus den 1930er bis 1950er Jahren vor. Der prägende Bautyp sind sogenannte Siedlungshäuser mit Sattel- und zum Teil auch Mansarddach. Überformungen einzelner Gebäude halten sich in Grenzen. Entsprechend zeigt sich ein weitgehend homogenes Straßenbild.

Abb. 6 Südliche Weinbergstraße



Der Altbaumbestand im Straßenraum ist im südlichen Abschnitt ebenfalls bedeutsam für das Straßenbild. Er betont den Charakter einer einheitlichen Siedlungslage, wie sie sich auch außerhalb des Plangebiets mit dem westlich benachbarten Straßenzug fortsetzt.

Entsprechend der vergleichsweise homogenen Ausbildung der Bebauung und dem damit verbundenen prägnanten Charakter des Straßenabschnittes ist es mit Blick auf die Sicherung der Qualität des Ortsbildes förderlich, wenn Neu-, An- und Umbauten sich dem Baubestand so anpassen, dass der Siedlungscharakter erkennbar bleibt.

Die Bebauung an der Sprengelstraße, dem Kiesweg und auf den rückwärtigen Grundstücken südlich der Uelzener Straße ist sehr heterogen. Neben älteren und jüngeren Wohnbauten, im Wesentlichen Einfamilienhäusern, finden sich Hallen- bzw. Gewerbebauten sowie die Feuerwache. Die gewerblichen Nutzungen konzentrieren sich auf den Süden des Areals und werden über den Kiesweg erschlossen. Auf den von der Uelzener Straße aus erschlossenen Hintergrundstücken befinden sich aktuell nur noch einzelne Wohngebäude (Uelzener Straße Nrn. 2 und 4). Ehemals hier vorhandene gewerbliche Nutzungen (Uelzener Straße Nr. 6) wurden aufgegeben, sodass entsprechend große Freiflächen entstanden sind. Sie sind Gegenstand aktueller Pläne zur Wohnbebauung.

Sprengelstraße,
Kiesweg und rückwärtige Lagen
Uelzener Straße

Abb. 7 Südliche Uelzener Straße Hintergrundstücke / Sprengelstraße - Kiesweg



Die Anforderungen an die baulichen Maße und die Gestaltung in dem Areal ergeben sich vor allem in Bezug auf die umgebenden Straßenzüge der Uelzener, Bahnhof- und Weinbergstraße. Die dort gegebene und angestrebte Qualität des Ortsbildes soll nicht durch eine gestalterisch kontrastierende Bebauung auf den Hintergrundstücken bzw. an Sprengelstraße und Kiesweg beeinträchtigt werden. Grundlegendes Ziel ist, ein flächendeckend qualitätsvolles Ortsbild in der Ortsmitte zu entwickeln, das einen angemessenen Rahmen für die Besonderheiten des historischen Baubestandes und der prägenden Ansichten in den Straßenzügen sichert.

2.2 Grundsätzliche Anforderung an die Baugestaltung

Gewährleistung
von Qualitätsstandards

Aus der Analyse der erfassten Gegebenheiten und Bedingungen in den unterschiedlichen Lagen des Plangebiets und deren unmittelbarer Umgebung lassen sich in der Zusammenschau grundlegende Anforderungen für die Sicherung und Weiterentwicklung der Qualität des Ortsbildes in der Ortsmitte des Klosterfleckens Ebstorf ableiten.

Anpassung an den
historischen Bestand

In den durch historischen Baubestand geprägten Straßenabschnitten sollen Neu-, An und Umbauten so ausgeführt werden, dass sie auf den historischen Bestand in Gebäudekubaturen bzw. Gebäudeansichten Bezug nehmen und sich ihm anpassen. Das gilt insbesondere für die vom Straßenraum einsehbaren Gebäudesseiten.

Für eine Anpassung bedeutsam sind insbesondere die folgenden Merkmale:

Gebäudehöhen-
und -breiten

Die Gebäudehöhen und -breiten sollte diejenige des prägenden historischen Bestandes nicht wesentlich überschreiten. Wesentlichen Maßgaben hierzu werden auch in der Bebauungsplanung zu treffen sein. Größere Fassadenbreiten können durch markante Gliederungen optisch angepasst werden, indem sie gliedernde Elemente des historischen Bestandes nutzen, wie z.B. Risalite und Zwerchhäuser. Entsprechendes gilt für Gebäudehöhen, hier können z.B. Gesimse und Bänderungen für eine Anpassung sorgen.



Dachformen

Als Dachformen sollten vorzugsweise geneigte Dächer mit Pfanneneindeckung zum Einsatz kommen. Die Giebelausprägung sollte sich im Rahmen dessen bewegen, was die prägenden historischen Gebäude in der jeweiligen Lage zeigen.

Fassaden, Material und Farben

Bei der Fassadengestaltung sollten solche Materialien und Farbgebungen Verwendung finden, die Bezug zu den historischen aufweisen. Vorzugsweise sind dies Ziegelfassaden bzw. Verblendmauerwerk in rotem Farbton. Verputzte Flächen oder Verkleidungen in Holz bzw. Holzoptik können sich ebenfalls bei entsprechender Gestaltung dem historischen Bestand anpassen. Die Farbgebung bei Putzfassaden sollte sich im Spektrum von Weiß bis Beige bewegen, wie historische Beispiele zeigen. Ebenso sollten Ziegel bzw. Vormauersteine ein Farbbild und eine Oberflächenstruktur zeigen, die dem historischen angepasst sind. Auch über das Fugenbild bzw. die Fugenfarbe können gestalterische Bezüge hergestellt werden.

Fenster und Türen

Die Fenster- und Türöffnungen sollten in einem Maß gehalten werden, dass dem geschlossenen Charakter der historischen Bauten Rechnung trägt. Große, ungliederte Fensterflächen, die in unausgewogener Weise die Fassadenansichten öffnen und die Proportionen zwischen Mauerwerk und verglasten Flächen verschieben, sollten vermieden werden. Solche Gestaltungen gewähren häufig Einblicke in den privaten Raum und lösen damit aus, dass durch Improvisationen versucht wird, die Privatheit zu wahren. Beispielhaft sind freien Durchblick erlaubende Balkonbrüstungen, bodentiefe Fenster und Türen, die an den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Gebäudeseiten durch allerlei Material verhängt werden.

Freiräume und Bäume

Nicht zuletzt sollte darauf geachtet werden, dass die Verdichtung der Bebauung in einem Rahmen bleibt, der den für das ländliche Wohnen vergleichsweise hohen Anteil an Freiräumen auf den jeweiligen Grundstücken sichert. Insbesondere sollte ausreichend Freiraum offen gehalten werden, um die Entwicklung von großen Einzelbäumen, wie sie für Ebstorf in den Straßenansichten prägend sind, zu ermöglichen. Hier verbinden sich die Qualität des Ortsbildes mit den Anforderungen eines ausgleichenden Wohnumfeldes im Zeichen des Klimawandels. Eine Verdichtung, wie sie im städtischen Milieu üblich ist, sollte ausgeschlossen werden. Wesentlichen Maßgaben hierzu werden auch in der Bebauungsplanung zu treffen sein.

Generelle Sicherung des Bezugsrahmens für die Qualität des Ortsbildes

In den Lagen, in denen selbst kein historischer Bestand vorhanden ist, sollte die Bebauung sich in einem Rahmen bewegen, der sicherstellt, dass die Maße und die Gestalt der baulichen Nutzung eine städtebauliche Qualität aufweisen, in die die besondere historische Prägung der Ortsmitte angemessen eingebettet ist.

Die Weiterentwicklung der Bebauung sollte Gebäudekubaturen bzw. Gebäudeansichten zeigen, die auf einander Bezug nehmen. Maßgaben von nahegelegenen historischen Gebäuden, die für das Ortsbild prägend sind, sollten aufgegriffen werden, sodass sich eine Ausgewogenheit von Höhe, Breite und Volumen der Gebäude im Straßenbild fortsetzt. Gegensätze, die die prägende Substanz verblasen lassen und Bezüge überdecken sollten vermieden werden.

In den Straßenansichten sollten vorzugsweise geneigte Dachformen gewählt werden. Dies gilt insbesondere für Bauten, die als Ersatz abgängiger Substanz im Umfeld von im Übrigen Satteldachbestand errichtet werden.

Deutliche Gegensätze in der Gestaltung und Dimensionierung sollten stets ausgeschlossen werden, insbesondere in den HAUPTerschließungsstraßen zur Ortsmitte. Vergleichsweise hohe Fassadenansichten, wie sie vor allem bei Staffelgeschossen entstehen, sollten nicht im Umfeld einer Bebauung entstehen, die durch flache Gebäudefassaden mit traufständigen, steiler geneigten Dächern geprägt ist.

Daher sollten Staffelgeschosse nur in Lagen abseits der HAUPTerschließungsstraßen errichtet werden. Gerade bei Gebäuden mit Staffelgeschossen ist es wichtig, dass sie sich in der Höhenentwicklung und Kubatur in den umgebenden Baubestand einfügen. Wesentlichen Maßgaben hierzu werden auch in der Bebauungsplanung zu treffen sein.

Die Farbgebung der Fassaden sollte generell das regionstypische Repertoire von Rot- und Weißtönen aufgreifen, wie es auch die historischen Bauten in Ebstorf zeigen. Bei Dächern kommt noch das Anthrazit hinzu. Variierende Farbmixe, wie sie temporären Architekturmoden oder auch anderen



Regionen entsprechen, werden dem Ortsbild des Klosterfleckens nicht gerecht. Maßgeblich in Ebstorf ist die norddeutsche Prägung der Fachwerk- und Backsteinbauweise in der Typik des Landstrichs der Lüneburger Heide.

Problematisch sind generell Farbgebungen, die eher eine Signalwirkung auslösen und sich von der Umgebung absetzen, als dass sie sich an diese anpassen.

Parkplatzflächen sollten so angelegt werden, dass die Bauflucht nicht aufgerissen wirkt. Geeignet zur Gliederung in der Fläche und Sicherung von Raumkanten sind raumbildende Baumpflanzungen. Gerade auf den privaten Freiflächen in Nachbarschaft des Straßenraumes sollten raumbildende Baumpflanzungen erhalten sowie neue vermehrt angelegt werden. Wesentlichen Maßgaben hierzu werden auch in der Bebauungsplanung zu treffen sein.

Generell sollte eine Bauentwicklung vermieden werden, die auf eine Gestaltqualität der Gebäude und Grünqualität der Freiräume im Wesentlichen verzichtet und ausschließlich ökonomischen Entscheidungsgründen folgt.

2.3 Gliederung des Plangebiets

Vor dem Hintergrund des noch bestehenden Baubestandes und der vorhandenen Nutzungen erscheint es zielführend, den Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften mit Blick auf den erkennbaren Regelungsbedarf bei der Gestaltung der weiteren baulichen Entwicklung in solche Teilbereiche zu gliedern, innerhalb derer jeweils weitgehend einheitliche Anforderungen erkennbar und zu bestimmen sind. Für die Teilbereiche kann jeweils ein eigenes Set an Örtlichen Bauvorschriften zusammengestellt werden.

Die folgenden Teilbereiche werden abgegrenzt (siehe nachfolgende Übersicht):

Teilbereich 1

Der Teilbereich 1 umfasst die Lagen, die in engerer Abgrenzung dem historischen Ortskern zugezählt werden können. Es sind dies die Lagen an Hauptstraße und der Uelzener Straße einschließlich der direkt angrenzenden bzw. darin befindlichen Abschnitte der Weinbergstraße und der Bahnhofstraße. Das Ortsbild wird hier nach wie vor maßgeblich durch den historischen Baubestand geprägt.

Die Maßgaben für den Teilbereich 1 sollen dazu dienen, den historisch gewachsenen Charakter des Ortsbildes in der engeren Ortsmitte von Ebstorf als prägend zu bewahren. Diesem maßgeblichen Ziel dienen die im Einzelnen getroffenen Bestimmungen.

Teilbereich 2

Der Teilbereich 2 umfasst die Lagen an der Bahnhofstraße südlich der Uelzener Straße. Die Bahnhofstraße nimmt hier den Charakter einer ländlichen Ausfallstraße an. Die vergleichsweise dichte Bebauung des historischen Ortskerns locker hier auf. Ältere und jüngere Bebauung wechseln sich ab, historische Bezüge sind nur noch sehr vereinzelt vorhanden.

Die Maßgaben für den Teilbereich 2 sollen dazu dienen, dass an der südlichen Hauptverkehrsachse, die zur Ortsmitte von Ebstorf führt, eine Bebauungs- und Freiraumqualität im Straßenraum erhalten und entwickelt wird, die einen angemessenen Rahmen für das besondere Ortsbild der historisch geprägten Ortsmitte bietet. Diesem maßgeblichen Ziel dienen die im Einzelnen getroffenen Bestimmungen.

Teilbereich 3

Der Teilbereich 3 umfasst die Lage am südlichen Abschnitt der Weinbergstraße. Sie ist geprägt von vergleichsweise homogener, im Wesentlichen eingeschossiger Bebauung, die in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts errichtet wurde.

Die Maßgaben für den Teilbereich 3 sollen dazu dienen, den südlichen Abschnitt der Weinbergstraße zwischen Sprengelstraße und der Abzweigung Am Weinberg in seinem annähernd geschlossenen Siedlungscharakter zu erhalten und weiterzuentwickeln. Prägend soll nach wie vor ein weitgehend einheitlicher Bautyp sein.

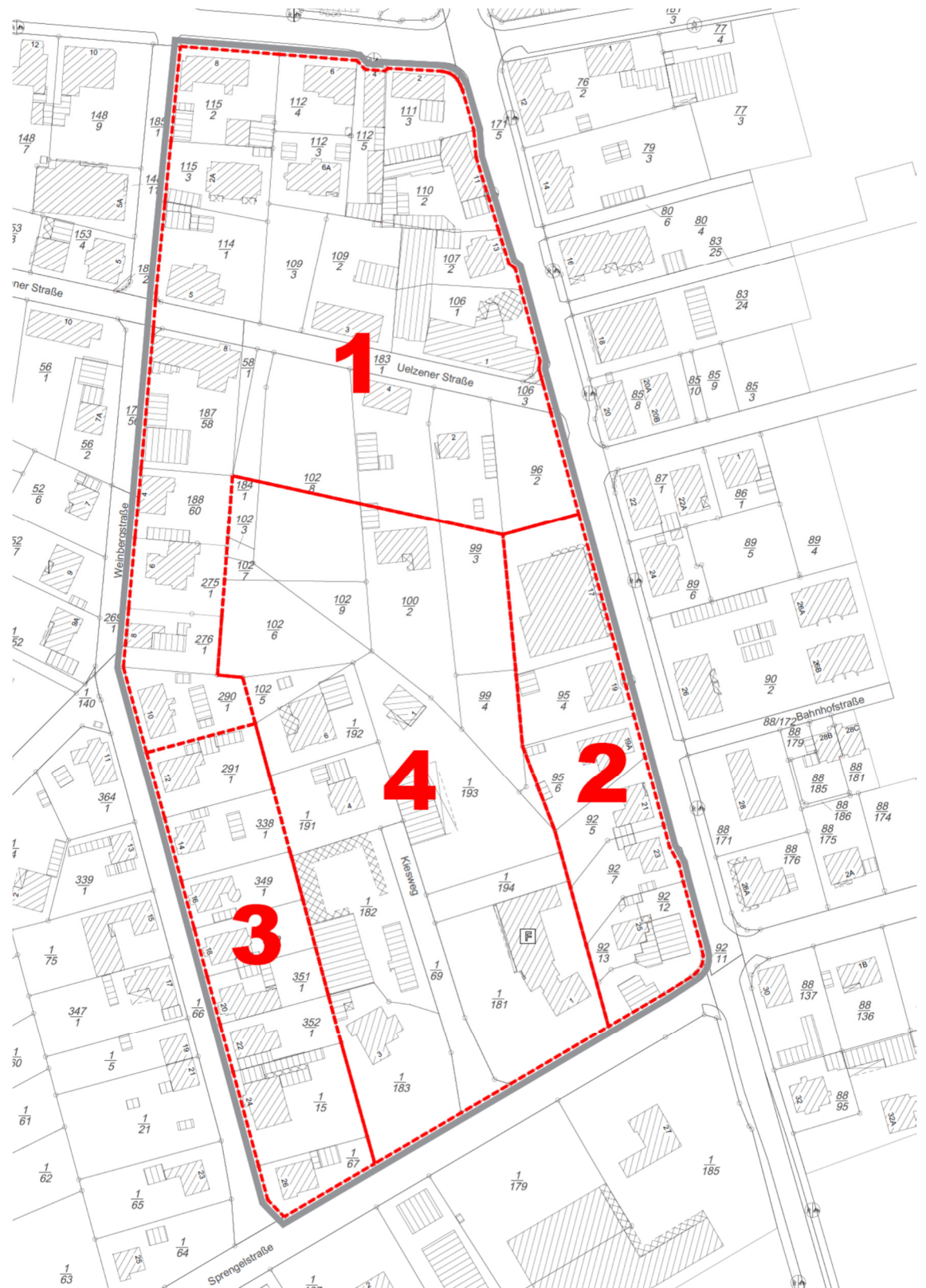
Teilbereich 4

Der Teilbereich 4 umfasst die Lagen an der Sprengelstraße, dem Kiesweg und der rückwärtigen Grundstücke zwischen Uelzener Straße, Weinbergstraße und Bahnhofsstraße. Der Baubestand ist hier deutlich heterogen, ältere und modernere Wohngebäude, Gewerbebauten und öffentliche Bauten wie die Feuerwehr wechseln sich ab.

Die Maßgaben für den Teilbereich 4 sollen dazu dienen, die bauliche Entwicklung in den rückwärtigen Lagen zwischen Uelzener Straße und Sprengelstraße so zu steuern, dass sie sich dem Bestand der umschließenden, vielfach historisch geprägten Bebauung soweit anpassen, dass Konflikte, insbesondere gestalterischer Art, mit den umliegenden Lagen vermieden werden und ein Mindestmaß an Durchgrünung mit Baumbestand, wie er für den ländlichen Siedlungsraum in der Region typisch ist, sicherzustellen. Letzteres ist auch als Vorsorge zur Abfederung der Folgen der Klimaveränderung geboten.



Abb. 8 Gliederung des Plangebiets





B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „ORTSKERN OST“ – KLOSTERFLECKEN EBSTORF –

Aufgrund des §84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der zurzeit geltenden Fassung hat der Rat des Klosterfleckens Ebstorf am folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1 Satzungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst eine rd. 5,2 ha große Fläche im Ortskern des Klosterfleckens Ebstorf.

Die genaue Umgrenzung des Satzungsbereichs ist der angefügten Planzeichnung dieser Satzung zu entnehmen. Der räumliche Geltungsbereich ist gemäß den Abgrenzungen in der Planzeichnung in vier Teilbereiche unterteilt. Die beiliegende Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

Der sachliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften bezieht sich auf die Gestaltung von Gebäuden.

§2 Fassaden Gestaltung & Material

Teilbereich 1 Hauptstraße – Uelzener Straße

(1) Die straßenseitige Gebäudebreite darf maximal 20 m betragen. Diese Breite kann überschritten werden, wenn die Fassade gestalterisch in Abschnitte in einer Breite von maximal 10m gegliedert ist. Die Gliederung hat durchgehend durch alle Geschosse zu erfolgen. Sie kann durch vertikal durchgehende Vor- und Rücksprünge oder auf andere Weise ausgeprägt werden, wenn dadurch eine prägnante optische Gliederung erzielt wird.

(2) Bei 2-geschossigen Gebäuden und/oder Ausbildung eines Sockels bzw. DREMPELS ist die Fassade horizontal durch Gesimse in Höhe der Fußböden bzw. Decken zu gliedern. Die Ausbildung der Gesimse kann mit nur geringfügigem Vorsprung aus der Fassadenfläche erfolgen, z.B. durch Ziegelzier-setzungen; ein Zurückspringen aus der Fassadenfläche ist unzulässig.

(3) Es sind straßenseitig maximal 20 % Fensterflächen anteilig an der Fassadenfläche zulässig; soweit Ladengeschäfte errichtet werden erhöht sich der Anteil im Erdgeschoss auf maximal 55 %.

(4) Die nicht transparenten Außenwände sind ausschließlich als Verblendmauerwerk oder als mit Verblendmauerwerk ausgemauertes Fachwerk herzustellen. Bei Fachwerk ist alternativ eine weiße Putzoberfläche in den Gefachen zulässig. Bei untergeordneten Nebengebäuden sind darüber hinaus Holzverbreterungen zulässig.

(5) Für das Verblendmauerwerk sind rote Ziegeloberflächen zu verwenden. Als Näherungswerte für Rotgelten die Farbtöne, die folgenden Farben laut RAL-Farbbregister entsprechen. Das Changieren der Töne durch Flammungen ist dabei zulässig: RAL-Nr. 2001, 2002, 3000, 3001, 3002, 3003, 3013, 3016, 3031, 8004, 8012.

(6) Für das Weiß der Putzfassaden gelten die Näherungswerte der RAL-Farbwerte 1001, 1013-1015, 7042, 7044, 9002, 9003, 9010, 9016 und 9018.

(7) Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, soweit sich das Material in Farbe und Oberflächenstruktur in der Gesamtwirkung dem der prägenden historischen Gebäude in der näheren Umgebung anpasst.

Teilbereich 2: Bahnhofstraße südlich Uelzener Straße

(8) Die straßenseitige Gebäudebreite darf maximal 25 m betragen. Diese Breite kann überschritten werden, wenn die Fassade gestalterisch in Abschnitte in einer Breite von maximal 10,0 m gegliedert ist. Die Gliederung hat durchgehend durch alle Geschosse zu erfolgen. Sie kann durch vertikal durchgehende Vor- und Rücksprünge oder auf andere Weise ausgeprägt werden, wenn dadurch eine prägnante optische Gliederung erzielt wird.

(9) Bei zweigeschossigen Gebäuden und/oder Ausbildung eines Sockels bzw. DREMPELS sind die Fassade horizontal durch Gesimse in Höhe der Fußböden bzw. Decken zu gliedern. Die Ausbildung der Gesimse kann mit nur geringfügigem Vorsprung aus der Fassadenfläche erfolgen, z.B. durch Ziegelsetzungen; ein Zurückspringen aus der Fassadenfläche ist unzulässig.

(10) Es sind straßenseitig maximal 25 % Fensterflächen anteilig an der Fassadenfläche zulässig; soweit Ladengeschäfte errichtet werden erhöht sich der Anteil im Erdgeschoss auf maximal 65 %.

(11) Die nicht transparenten Außenwände sind als Verblendmauerwerk oder Putzmauerwerk herzustellen. Verkleidungen mit Holz oder Fassadenplatten sind zulässig, soweit sie einen Anteil von 15 % der Fassadenfläche nicht überschreiten, glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig.

(12) Für das Verblendmauerwerk sind rote Ziegeloberflächen zu verwenden. Als Näherungswerte für Rotgelten die Farbtöne, die folgenden Farben laut RAL-Farbbregister entsprechen. Das Changieren der Töne durch Flammungen ist dabei zulässig: RAL-Nr. 2001, 2002, 3000, 3001, 3002, 3003, 3013, 3016, 3031, 8004, 8012.

(13) Für das Weiß der Putzfassaden gelten die Näherungswerte der RAL-Farbwerte 1001, 1013-1015, 7042, 7044, 9002, 9003, 9010, 9016 und 9018.

(14) Die Farbgebung von Verkleidungen hat in vorgenannter Auswahl aus Rot- und Weiß-Tönen zu erfolgen, bei Holz und Metall sind zudem Naturtöne zulässig.

(15) Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, soweit sich das Material in Farbe und Oberflächenstruktur in der Gesamtwirkung dem ursprünglichen Erscheinungsbild prägender historischer Gebäude in Ebstorf anpasst.

Teilbereich 3: Weinbergstraße Süd

(16) Die straßenseitige Gebäudebreite der Hauptgebäude darf bei Einzelhäusern maximal 15,0 m, bei Doppelhäusern 20,0 m betragen. Diese Breite kann durch untergeordnete Gebäudeteile, die mindestens 3,0 m hinter die Straßenfront zurücktreten, seitlich um insgesamt maximal 5,0 m erweitert werden. Untergeordnete Nebengebäude bis zu einer Breite von 3,0 m, die nicht dem Wohnen dienen (z.B. Garagen), können seitlich angebaut werden, wenn sie hinter die Straßenfront um mindestens 0,5 m zurückspringen.

(17) Es sind straßenseitig maximal 20 % Fensterflächen anteilig an der Fassadenfläche zulässig.

(18) Die nicht transparenten Außenwände sind als Verblendmauerwerk herzustellen. Verkleidungen mit Holz oder Fassadenplatten sind an Nebengebäuden, die nicht dem Wohnen dienen, zulässig. Glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig.

(19) Für das Verblendmauerwerk sind rote Ziegeloberflächen zu verwenden. Als Näherungswerte für Rotgelten die Farbtöne, die folgenden Farben laut RAL-Farbbregister entsprechen. Das Changieren der Töne durch Flammungen ist dabei zulässig: RAL-Nr. 2001, 2002, 3000, 3001, 3002, 3003, 3013, 3016, 3031.

(20) Die Farbgebung von Verkleidungen hat in vorgenannter Auswahl aus Rot- und Weiß-Tönen zu erfolgen, bei Holz und Metall sind zudem Naturtöne zulässig.

(21) Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, soweit sich das Material in Farbe und Oberflächenstruktur in der Gesamtwirkung dem ursprünglichen Erscheinungsbild der prägenden Siedlungshäuser anpasst.

Teilbereich 4: Sprengelstraße / Kiesweg /rückwärtige Lagen

(22) Die nicht transparenten Außenwände von Wohngebäuden sind zum überwiegenden Anteil der Fassadenfläche als Verblendmauerwerk, ausgemauertes Fachwerk oder Putzmauerwerk herzustellen. Im Übrigen sind Materialien zulässig, die sich in der Farbgebung rotem Ziegelmauerwerk, weißem Verputz und Holzoberflächen, wie sie tradiert erhaltene historische Gebäude der näheren Umgebung zeigen, anpassen. Die Herstellung nicht transparenter Außenwände aus glänzenden oder reflektierenden Materialien ist unzulässig.

S 3 Balkone und Loggien

Teilbereich 1: Hauptstraße – Uelzener Straße

(23) Entlang der Straßenfronten an Hauptstraße und Bahnhofstraße sind Balkone und Loggien unzulässig. Entlang der Uelzener Straße und der Weinbergstraße sind Loggien unzulässig; Ausnahmen können in der Uelzener und Weinbergstraße zugelassen werden, wenn der Gesamteindruck geschlossener Fassadenfronten gewahrt bleibt. Entlang der Uelzener und Weinbergstraße sind Balkone zulässig, soweit sie nicht mehr als 1,0 m aus der Fassade hervortreten, die hervortretende Grundfläche je Balkon maximal 4,0 m² beträgt und die Balkone je Geschoss einen Anteil von nicht mehr als 40 % der Fassadenbreite einnehmen. Fenster- bzw. Türpodeste mit Brüstungen, die nicht mehr als 0,30 m aus der Fassade hervortreten, sind von den Beschränkungen ausgenommen.

(24) An den bis 90 ° straßenabgewandten Gebäudeseiten sind Balkone mit den vorgenannten Maßgaben generell zulässig; Loggien sind zulässig, soweit sie je Geschoss einen Anteil von nicht mehr als ein Drittel der Fassadenbreite einnehmen. Darüber hinaus gehend sind Balkone und Loggien an rückwärtigen Gebäudeseiten ohne Einschränkungen zulässig.

(25) An Fassadenfronten von Wohnungen, Büro- und Geschäftsräumen, die zu öffentlichen Verkehrsflächen orientiert sind, sind Brüstungen von Balkonen, Loggien, Tür- und Fensteröffnungen mindestens bis zu einer Höhe von 0,80 m über dem jeweiligen fertigen Geschossfußboden dauerhaft und konstruktiv blickdicht zu gestalten. Ausgenommen sind solche, die durch vorliegende Bauteile blickundurchlässig abgeschirmt sind, sowie Erdgeschoss-Schaufenster von Ladengeschäften.

Teilbereich 2: Bahnhofstraße südlich Uelzener Straße

(26) Entlang der Straßenfronten der Bahnhofstraße sind Balkone zulässig, soweit sie nicht mehr als 1,0 m aus der Fassade hervortreten, die hervortretende Grundfläche je Balkon maximal 4,0 m² beträgt und die Balkone je Geschoss einen Anteil von nicht mehr als 40 % der Fassadenbreite einnehmen. Fenster- bzw. Türpodeste mit Brüstungen, die nicht mehr als 0,3 m aus der Fassade hervortreten, sind von den Beschränkungen ausgenommen. Loggien sind unzulässig.

(27) Ausnahmen von den genannten Bestimmungen können in Einzelfällen zugelassen werden, wenn der Gesamteindruck geschlossener Fassadenfronten gewahrt bleibt.

(28) An den bis 90° straßenabgewandten Gebäudeseiten sind Balkone mit den vorgenannten Maßgaben generell zulässig; Loggien sind zulässig, soweit sie je Geschoss einen Anteil von nicht mehr als einem Drittel der Fassadenbreite einnehmen. Darüber hinaus gehend sind Balkone und Loggien an rückwärtigen Gebäudeseiten ohne Einschränkungen zulässig.

(29) An Fassadenfronten von Wohnungen, Büro- und Geschäftsräumen, die zu öffentlichen Verkehrsflächen orientiert sind, sind Brüstungen von Balkonen, Loggien, Tür- und Fensteröffnungen mindestens bis zu einer Höhe von 0,80 m über dem jeweiligen fertigen Geschossfußboden dauerhaft und konstruktiv blickdicht zu gestalten. Ausgenommen sind solche, die durch vorliegende Bauteile blickundurchlässig abgeschirmt sind, sowie Erdgeschoss-Schaufenster von Ladengeschäften.

Teilbereich 3: Weinbergstraße Süd

(30) Entlang der Straßenfronten der Weinbergstraße sind Balkone und Loggien unzulässig. An den bis 90° straßenabgewandten Gebäudeseiten sind Balkone zulässig, soweit sie nicht mehr als ein Drittel der Giebelbreite einnehmen. Darüber hinaus gehend sind Balkone und Loggien an rückwärtigen Gebäudeseiten ohne Einschränkungen zulässig.

(31) An den Fassadenfronten, die zu öffentlichen Verkehrsflächen orientiert sind, sind Brüstungen von Balkonen, Loggien, Tür- und Fensteröffnungen mindestens bis zu einer Höhe von 0,80 m über dem jeweiligen fertigen Geschossfußboden dauerhaft und konstruktiv blickdicht zu gestalten. Ausgenommen sind solche, die durch vorliegende Bauteile blickundurchlässig abgeschirmt sind.

S 4 Dachformen, Dachausbau und Dacheindeckungen

Teilbereich 1: Hauptstraße – Uelzener Straße

(32) Auf den Hauptgebäuden sind ausschließlich gleichwinklig geneigte Satteldächer mit einem Neigungswinkel zwischen 38° bis 48° quer zur Hauptachse zulässig. Giebel sind als Steilgiebel, Voll-, Halb- oder Krüppelwalm auszubilden; dies gilt auch für Zwerchhäuser und Risalite. Bei untergeordneten Nebengebäuden wie z.B. Garagen kann die Dachneigung bis auf 35° gesenkt werden oder alternativ ein Flachdach mit maximal 15° Dachneigung ausgebildet werden.

(33) Entlang der Straßenfronten von Hauptstraße, Uelzener und Bahnhofstraße ist die Ausbildung von Risaliten, Zwerchhäusern und Gauben auf bis zu zweit Drittel der Trauflänge zulässig, soweit je Ausbau eine Breite von 6,0 m nicht überschritten wird. Die Dachneigung von Gauben hat mindestens 22° zu betragen, sie sind symmetrisch in der Dachfläche auszurichten. Die Traufe von Risaliten und Zwerchhäusern darf die festgesetzte Traufhöhe des Hauptdaches um bis zu 1,2 m überschreiten, soweit die Firsthöhe des Hauptdaches von der Firsthöhe des Ausbaus nicht überschritten wird.

(34) Als Dacheindeckung sind rote Pfannen ohne glänzende Oberflächen zu wählen. Es sind ausschließlich tradierte Pfannen- bzw. Deckstein- und Deckungsformate zulässig (z.B. Hohlpalzpfannen, Altdeutsche Deckung).

(35) Als rot gelten die Farbtöne, die folgenden Farben laut RAL-Farbbregister entsprechen: RAL-Nr. 2001, 2002, 3000, 3001, 3002, 3003, 3013, 3016, 3031, 8004, 8012. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden.

(36) Geschlossene Flachdachflächen, die nicht der Belichtung dienen, sind fachgerecht zu begrünen.

(37) Auf den zur Hauptstraße, Uelzener Straße, Bahnhofstraße und Weinbergstraße traufständig geneigten Hauptdachflächen sind Module zur Nutzung von Solarenergie mit glänzenden/reflektierenden Oberflächen unzulässig, ausgenommen sind Dachflächen untergeordneter Nebengebäude.

Teilbereich 2: Bahnhofstraße südlich Uelzener Straße

(38) Auf den Hauptgebäuden sind ausschließlich gleichwinklig geneigte Satteldächer mit einem Neigungswinkel zwischen 30° bis 48° quer zur Hauptachse zulässig. Giebel sind als Steilgiebel, Voll-, Halb- oder Krüppelwalm auszubilden; dies gilt auch für Zwerchhäuser und Risalite. Bei untergeordneten Nebengebäuden wie z.B. Garagen kann die Dachneigung bis auf 22° gesenkt werden oder alternativ ein Flachdach mit maximal 15° Dachneigung ausgebildet werden.

(39) Entlang der Straßenfronten zur Bahnhofstraße ist die Ausbildung von Risaliten, Zwerchhäusern und Gauben auf bis zu zwei Dritteln der Trauflänge zulässig, soweit je Ausbau eine Breite von 8,0 m nicht überschritten wird. Die Dachneigung von Gauben haben mindestens 22° zu betragen, sie sind symmetrisch in der Dachfläche auszurichten. Die Traufe von Risaliten und Zwerchhäusern darf die festgesetzte Traufhöhe des Hauptdaches um bis zu 1,2 m überschreiten, soweit die Firsthöhe des Hauptdaches von der Firsthöhe des Ausbaus nicht überschritten wird.

(40) Geneigte Dachflächen sind mit roten, grauen oder anthraziten Pfannen einzudecken. Oberflächen mit Spiegelglanz oder sonstiger Art reflektierende Oberflächen sind unzulässig. Ausgenommen sind Solaranlagen.

Teilbereich 3: Weinbergstraße Süd

(41) Auf den Hauptgebäuden sind ausschließlich gleichwinklig geneigte Satteldächer mit einem Neigungswinkel zwischen 42° bis 48° quer zur Hauptachse zulässig, bei Mansarddächern ist eine entsprechend steilere Ausbildung der Mansarde bis 70° zulässig. Giebel sind als Steilgiebel auszubilden. Bei untergeordneten Nebengebäuden wie z.B. Garagen kann die Dachneigung bis auf 22° gesenkt werden oder alternativ ein Flachdach mit maximal 15° Dachneigung ausgebildet werden.

(42) Es ist ausschließlich die Ausbildung von Schleppegauben auf bis zu einem Drittel der Trauflänge zulässig, soweit je Ausbau eine Breite von 4 m nicht überschritten wird. Die Dachneigung von Gauben hat mindestens 35° zu betragen. Gauben sind symmetrisch in der Dachfläche auszurichten. Ihre

(43) Traufhöhe darf die festgesetzte Traufhöhe des Hauptdaches um bis zu 2,5 m überschreiten. Risalite und Zwerchhäuser sind unzulässig.

(44) Geneigte Dachflächen sind mit roten Pfannen einzudecken. Oberflächen mit Spiegelglanz oder sonstiger Art reflektierende Oberflächen sind unzulässig. Ausgenommen sind Solaranlagen.

(45) Als Rot gelten die Farbtöne, die folgenden Farben laut RAL-Farbbregister entsprechen: RAL-Nr. 2001, 2002, 3000, 3001, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004, 8012, 8015 (Rot). Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden.

(46) Geschlossene Flachdachflächen, die nicht der Belichtung dienen, sind fachgerecht zu begrünen.

Teilbereich 4: Sprengelstraße / Kiesweg /rückwärtige Lagen

(47) Es sind ausschließlich gleichwinklig geneigte Satteldächer mit einem Neigungswinkel zwischen 38° bis 48° quer zur Hauptachse zulässig. Giebel sind als Steilgiebel, Voll-, Halb- oder Krüppelwalm auszubilden. Bei nicht zum Wohnen genutzten Gebäuden und untergeordneten Nebengebäuden wie z.B. Garagen kann die Dachneigung bis auf 35° gesenkt werden oder alternativ ein Flachdach mit maximal 15° Dachneigung ausgebildet werden.

(48) Geneigte Dachflächen sind mit roten, grauen oder anthraziten Pfannen einzudecken. Bei Gebäuden, die nicht dem Wohnen dienen, sind andere Flächendeckungen als Pfannen zulässig, soweit sie der Farbvorgabe entsprechen.

(49) Oberflächen mit Spiegelglanz oder sonstiger Art reflektierende Oberflächen sind unzulässig. Ausgenommen sind Solaranlagen.

(50) Als Rot bzw. Grau und Anthrazit gelten die Farbtöne, die folgenden Farben laut RAL-Farbbregister entsprechen: RAL-Nr. 2001, 2002, 3000, 3001, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004, 8012, 8015 (Rot), 7011, 7012, 7015, 7021, 7024 (Grau) und 7016 (Anthrazit). Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden.

(51) Geschlossene Flachdachflächen, die nicht der Belichtung dienen, sind fachgerecht zu begrünen.

§ 5 Werbeanlagen

Teilbereich 1 Hauptstraße – Uelzener Straße, Teilbereich 2 Bahnhofstraße südlich Uelzener Straße & Teilbereich 4 Sprengelstraße / Kiesweg /rückwärtige Lagen

(52) Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Sie dürfen nur bis Höhe Erdgeschoss angebracht werden und eine Grundfläche von 2,0 m² nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

Teilbereich 3: Weinbergstraße Süd

(53) Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Sie dürfen nur bis Höhe Erdgeschoss angebracht werden und eine Grundfläche von 1,0 m² nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

§ 6 Einfriedungen

(54) Eine straßenseitige Einfriedung der Grundstücke ist nur in Form von lebenden hecken zulässig. Es sind nur standortheimische (z.B. Rot- o. Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Eibe) bzw. standortgerechte, trockenheitsverträgliche (Grüne Heckenberberitze, Rote Heckenberberitze) Heckenpflanzen zulässig.

(55) Zäune sind zulässig, wenn diese innenliegend errichtet und von außen von lebenden Hecken verdeckt werden.

(56) Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 1,2 m über Oberkante der nächstgelegenen Straßenachse betragen. Zuwegungen und Zufahrten dürfen mit Toren versehen werden, die eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten dürfen.



§ 7 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit dem Tag der Bekanntmachung nach § 84 Abs. 4 NBauO i .V. m. §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

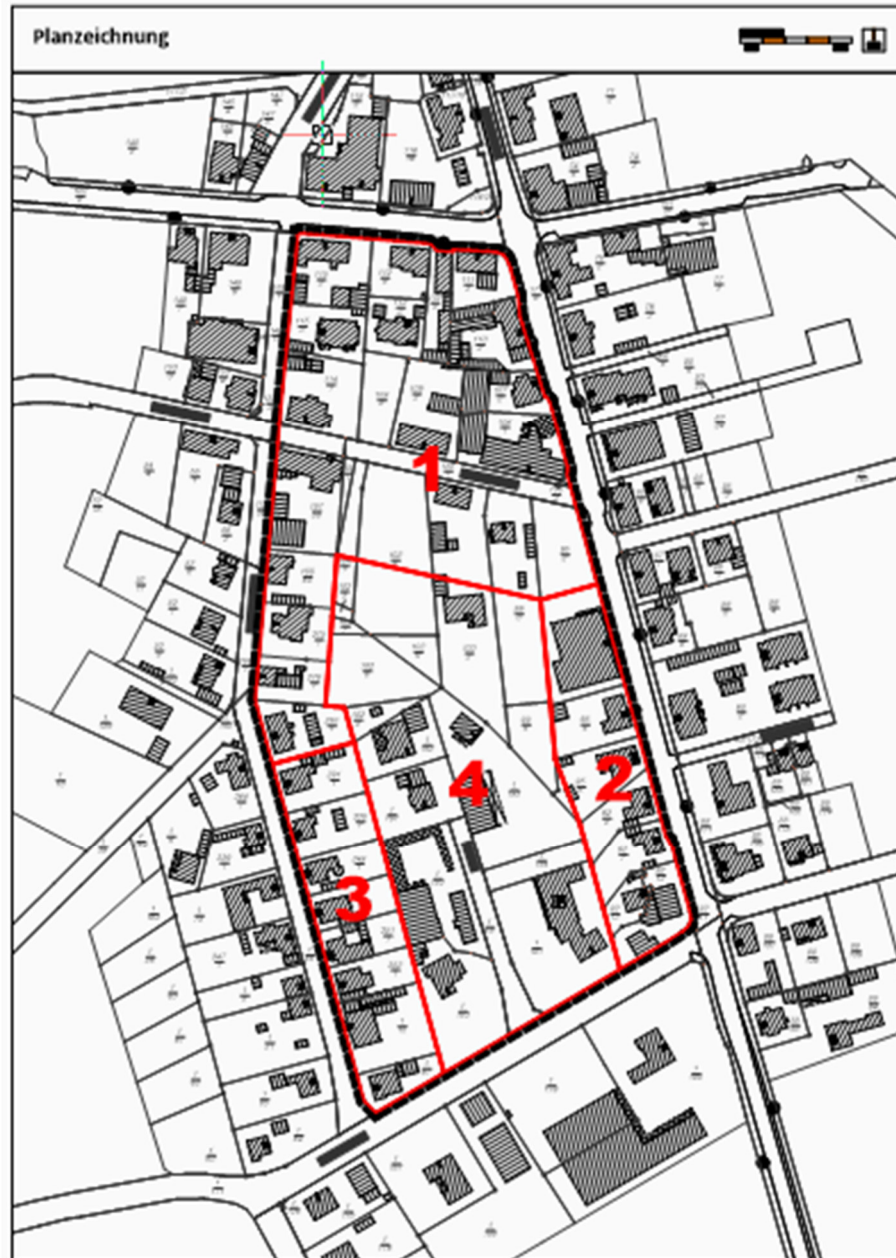
Anlage Planzeichnung im Maßstab 1:1.000

Ebstorf,

gez. Bürgermeister

Planzeichnung – Lageplan der Örtlichen Bauvorschriften „Ortskern Ost“ des Klosterfleckens Ebsterf

(verkleinert, im Original im Maßstab 1:1.000)



Planzeichenerklärung

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung Teilbereiche



C VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss des Klosterfleckens Ebstorf hat am beschlossen, für den Bereich „Ortskern Ost“ im bezeichneten Gebiet des Lageplanes die örtlichen Bauvorschriften „Ortskern Ost“ gemäß § 84 Abs. 3 NBauO aufzustellen.

Ebstorf, den.....
.....
gez. Bürgermeister

Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss des Klosterfleckens Ebstorf hat in seiner Sitzung am 28.10.2024 dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften „Ortskern Ost“ und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf mit der Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich veröffentlicht.

Ebstorf, den.....
.....
gez. Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat des Klosterfleckens Ebstorf hat die örtlichen Bauvorschriften „Ortskern Ost“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 84 Abs. 4 NBauO) sowie die Begründung beschlossen.

Ebstorf, den.....
.....
gez. Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Der Beschluss der örtlichen Bauvorschriften „Ortskern Ost“ ist gemäß § 84 Abs. 4 NBauO i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die örtlichen Bauvorschriften sind damit am in Kraft getreten.

Ebstorf, den.....
.....
gez. Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften „Ortskern Ost“ ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 214 BauGB beim Zustandekommen der örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Ebstorf, den.....
.....
gez. Bürgermeister