

Gemeinde Buchholz (Aller)
Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 16
„Berkhofer Weg“
mit örtlicher Bauvorschrift
- Urschrift -

Ausgearbeitet
Hannover, im Dezember 2001

Konkordiastraße 14A
30449 Hannover
☎ (05 11) 44 82 89
Fax (05 11) 45 34 40
Website: www.geffers-planung.de
E-Mail: geffers@geffers-planung.de

Diplom-Volkswirt

Eike Geffers

**Beratender Volkswirt
für kommunale und
staatliche Planung**

in Zusammenarbeit mit
Dipl. Ing. Claudia Rost, Ortsplanerin

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorbemerkung	4
I. Allgemeines	5
1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans	5
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	6
3. Ziele der Raumordnung	6
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	8
1. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur, Höhenverhältnisse, Entwässerung.....	8
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten.....	8
3. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft, Bodendenkmale	9
III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	12
1. Art der baulichen Nutzung: „Allgemeinde Wohngebiet“ (WA)	12
2. Bauweise, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche	12
3. Örtliche Bauvorschrift.....	14
a) Dächer	14
b) Höhen	15
c) Versickerung von Niederschlagswasser	15
4. Öffentliche Verkehrsflächen.....	15
5. Öffentliche und private Grünflächen: Spielplatz, Waldrand und Pflanzstreifen	15
6. Flächenübersicht.....	18
IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	18
1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung.....	18
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	18

V. Abwägung.....	19
Vorbemerkung.....	19
A. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange (ohne Umweltbelange).....	20
1. Erschließung.....	20
a) Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs.....	20
b) Ver- und Entsorgung.....	20
c) Oberflächenentwässerung.....	21
2. Wohnbedarf der Bevölkerung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung.....	21
3. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung.....	21
4. Belange der Landwirtschaft.....	21
5. Forstwirtschaft.....	21
6. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile.....	22
B. Auswirkungen des Bebauungsplans auf Umweltbelange.....	23
1. Vermeidung oder Minderung von Emissionen und Immissionen, Umweltvorsorge.....	23
a) Reinhaltung der Gewässer.....	23
b) Abfallentsorgung.....	23
c) Lärmbekämpfung.....	24
2. Umweltschützende Belange in der Abwägung (§ 1a BauGB).....	24
a) Bodenschutzgebot.....	24
b) Darstellungen in umweltschutzbezogenen Plänen.....	24
c) Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz.....	25
d) Umweltverträglichkeitsprüfung.....	27
e) Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie.....	27
C. Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange.....	28
D. Gewichtung des Abwägungsmaterials.....	28

Vorbemerkung

„Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen. In ihr sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen.“ Soviele regelt § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB). Damit ist die Begründung zwar nicht Bestandteil des als Satzung zu beschließenden Bebauungsplans. Es besteht aber die zwingende Verfahrensvorschrift, dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen. Sie ist Voraussetzung für die Wirksamkeit des Bebauungsplans.

Rechtsprechung und Literatur haben die Anforderungen an die Begründung über die knappe Formulierung des § 9 Abs. 8 BauGB hinaus verdeutlicht. Daraus ergibt sich folgendes (vgl. die Ausführungen von Gaentzsch in Berliner Kommentar zum BauGB, § 9 Rn 82 - 85 und die dort angegebene Literatur):

Die Begründung hat eine doppelte Aufgabe:

- Erstens soll sie die Rechtskontrolle des Plans ermöglichen (Rechtsschutzfunktion). Sie muss dazu die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans darlegen und die rechtliche Vertretbarkeit der Abwägung, und zwar sowohl in Bezug auf den Abwägungsvorgang also auch auf das Ergebnis der Abwägung dokumentieren.
- Zweitens soll sie die Festsetzungen des Bebauungsplans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein.

Dazu sind zunächst die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen, und zwar nicht nur des Plans insgesamt, sondern auch seiner wesentlichen Festsetzungen. Denn die Begründung muss geeignet sein, die wesentlichen Aussagen, die zentralen Punkte des Bebauungsplans auch in Anbetracht der Auswirkungen des Plans zu rechtfertigen.

Zu den wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans gehören die Auswirkungen

- auf die Kosten der Gemeinde,
- auf die Notwendigkeit bodenordnender und sonstiger Maßnahmen,
- auf die sozialen Verhältnisse der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen und
- vor allem auf die Umwelt.

Die vorliegende Begründung erfüllt diese Anforderungen in 5 Abschnitten:

Im I. Abschnitt werden die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die Erforderlichkeit des Bebauungsplans dargestellt (§ 1 Abs. 3 BauGB). Anschließend wird die Abgrenzung des Plangebiets erläutert (Zweckmäßigkeit, Grundsatz der Konfliktbewältigung).

Im II. Abschnitt werden die Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan dargestellt. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans müssen die räumlichen, landschaftlichen, wirtschaftlichen, sozialen und historischen Gegebenheiten als Rahmenbedingungen in Rechnung gestellt werden. Sie werden durch Bestandsaufnahmen und Prognosen ermittelt. Deren Ergebnisse sind im II. Abschnitt dokumentiert.

Im III. Abschnitt werden die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans erläutert. Die allgemeinen Ziele und Zwecke, die im I. Abschnitt dargestellt sind, werden konkretisiert. Es wird dargelegt, dass sich die Festsetzungen als Mittel zu ihrer Verwirklichung eignen, und dass sie erforderlich sind.

Im IV. Abschnitt werden die oben angeführten Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Kosten der Gemeinde, auf die Notwendigkeit bodenordnender und sonstiger Maßnahmen und auf die sozialen Verhältnisse dargestellt. Die Auswirkungen auf die Umwelt werden gesondert im Rahmen der Abwägung behandelt.

Im V. Abschnitt wird eingehend dargestellt, daß der Bebauungsplan das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 BauGB) erfüllt. Zum Inhalt dieses Abschnitts vgl. die gesonderte Vorbemerkung am Anfang des V. Abschnitts!

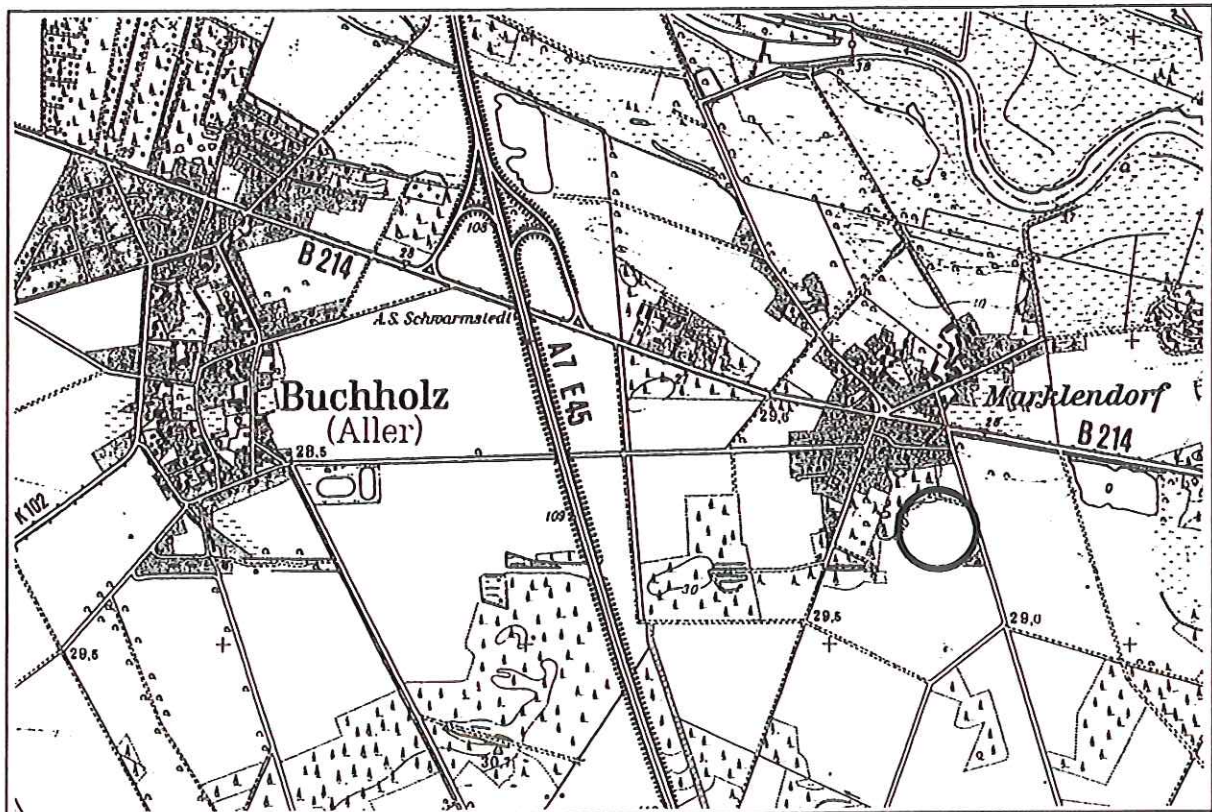
I. Allgemeines

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans

Der Ortsteil Marklendorf liegt im Osten der Gemeinde Buchholz (Aller). Durch Marklendorf verläuft in Ost-West-Richtung die Bundesstraße 214 (B 214). Im Westen von Marklendorf verläuft die Autobahn A 7.

Die bebauten Flächen auf der Nordseite der B 214 in Marklendorf sind durch landwirtschaftliche Hofstellen geprägt. Die Flächen auf der Südseite der B 214 sind überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Sie bieten sich daher eher für eine am Eigenbedarf orientierte Siedlungsentwicklung von Marklendorf an. Mit dem Bebauungsplan Nr. 16 „Berkhofer Weg“ soll diese Entwicklung gefördert werden. Eine Bebauung am Südwestrand von Marklendorf ist den Verkehrsmissionen der Autobahn erheblich stärker ausgesetzt als eine Bebauung am Südostrand.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= **Plangebiet**) liegt daher am Südostrand der Ortslage von Marklendorf auf der Westseite des Berkhofer Weges. Mit dem Bebauungsplan wird die Ortslage nach Süden erweitert (vgl. den folgenden Kartenausschnitt).



Lage des Plangebiets
Ausschnitt aus der Topografischen Karte, Maßstab 1 : 25.000

Ziele der Planung sind

- ein attraktives Wohngebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- eine Eingrünung des Plangebiets nach Süden zur freien Landschaft und
- die mögliche Erweiterung des Wohnbiets nach Westen.

Die Planung hat den Zweck, den Wohnbedarf in der Gemeinde Buchholz, Ortsteil Marklendorf, zu decken. Dazu sollen mit dem Bebauungsplan ca. 19 Einfamilienhausgrundstücke geschaffen werden.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der Flächen im Plangebiet und für die Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= **Plangebiet**) muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt:

In das Plangebiet wird die Freifläche einbezogen, die mit Einfamilienhäusern bebaut werden soll. Das ist das Flurstück 5/11 in einer Tiefe von 170 m nach Westen vom Berkhofer Weg aus bis zum Waldrand im Norden.

Nachteilige Auswirkungen auf die an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind nicht zu erwarten:

- Im Norden grenzen Waldflächen, Grünland und die Einfamilienhausbebauung auf der Westseite des Berkhofer Weges an. Durch die festgesetzten Grünflächen am Waldrand hält die neue Bebauung ausreichenden Abstand zu den Waldflächen. Das Grünland wird durch die geplante Wohnnutzung nicht beeinträchtigt. Da im Plangebiet ebenfalls eine Einfamilienhausbebauung entstehen soll, wird die vorhandene Bebauung nicht beeinträchtigt.
- Im Westen, Süden und Osten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Nachteilige Auswirkungen entstehen unter Berücksichtigung der geplanten privaten Grünflächen am Süd- und Westrand des Plangebiets für die landwirtschaftliche Nutzung nicht. Im Osten liegt der Berkhofer Weg zwischen der geplanten Bebauung und den landwirtschaftlichen Flächen. Nachteilige Auswirkungen entstehen hier ebenfalls nicht.

Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird daher bei der Abgrenzung des Plangebiets eingehalten.

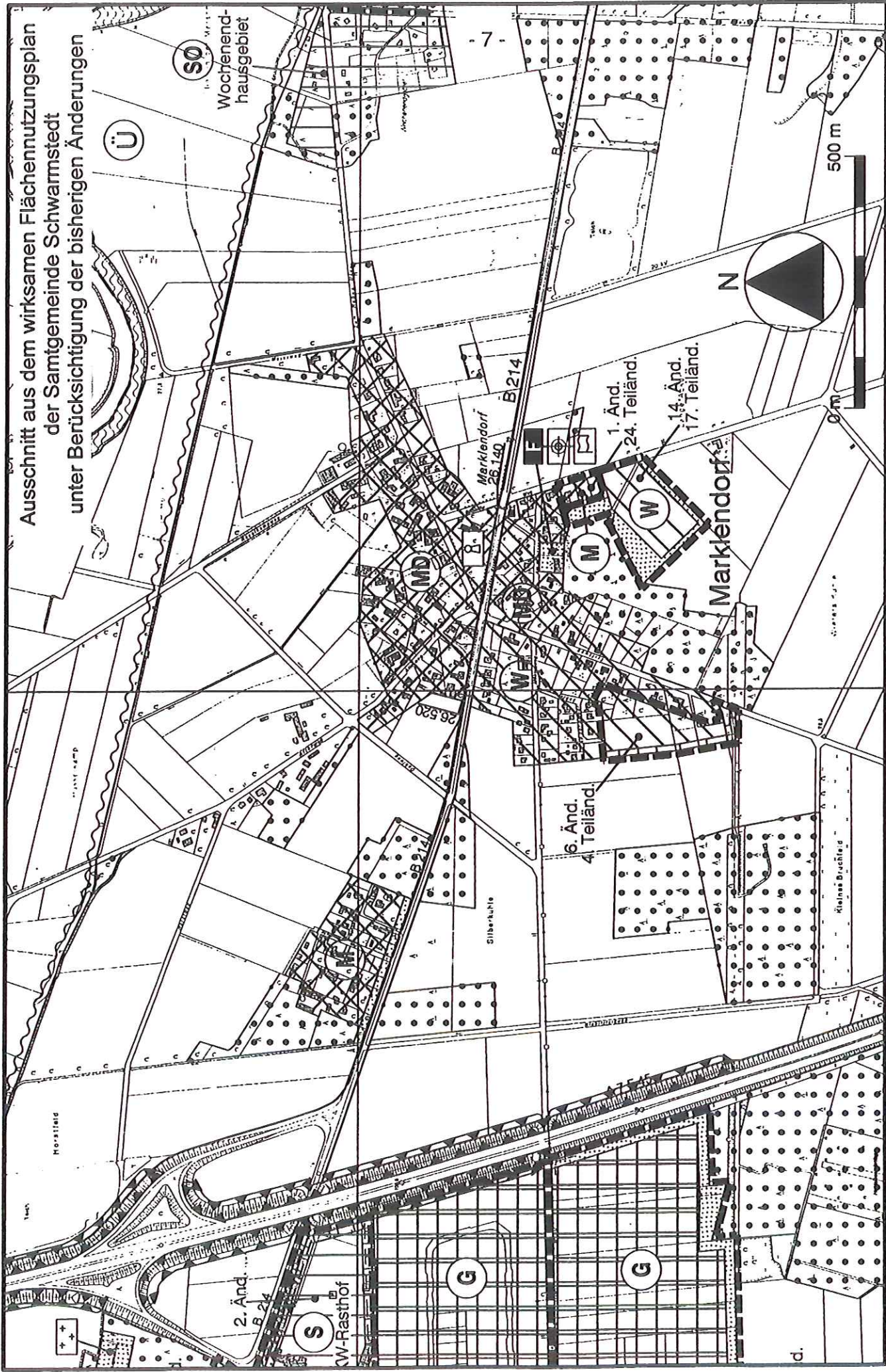
3. Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Ziele, die eine darüber hinausgehende Anpassung erfordern, bestehen für diesen Bebauungsplan nicht.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt entwickelt. Die Samtgemeinde hat mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplans, 17. Teiländerung, die Flächen im Plangebiet als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt. Außerdem sind der Nord-, West- und Südrand als „Grünflächen“ dargestellt worden. Dem entsprechen die Festsetzung der geplanten Wohngrundstücke als „Allgemeines Wohngebiet“, die Festsetzung der zur Erschließung erforderlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen und die festgesetzten Grünflächen am Rand des Plangebiets.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan
 der Samtgemeinde Schwarmstedt
 unter Berücksichtigung der bisherigen Änderungen



II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

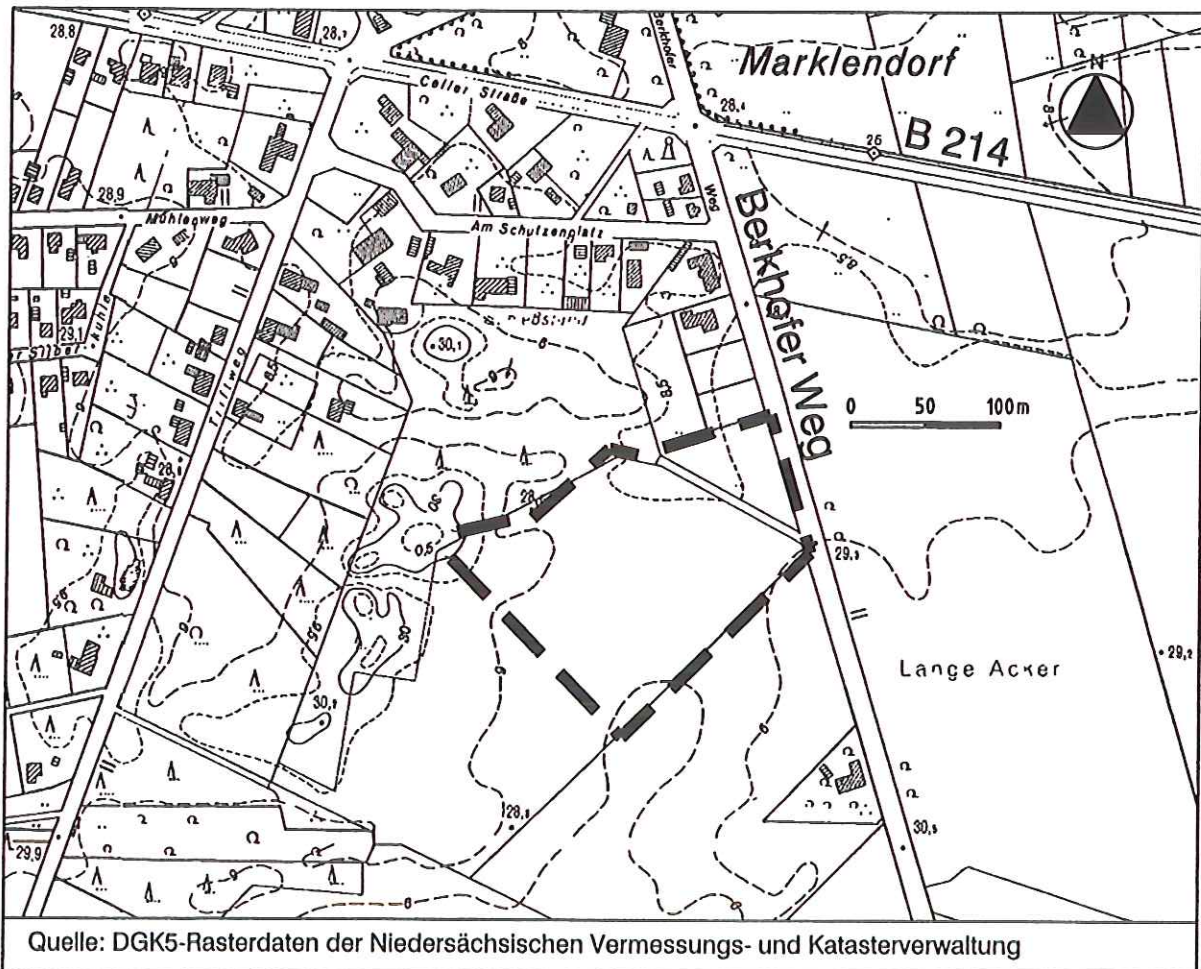
1. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur, Höhenverhältnisse, Entwässerung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 2,5 ha. Das Flurstück 5/11 gehört einem privaten Eigentümer.

Die Höhenverhältnisse im Plangebiet ergeben sich aus dem folgenden Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte. Das Gelände im Plangebiet hat ganz leichtes Gefälle nach Nordosten.

Vorfluter gibt es im Plangebiet nicht. Das anfallende Oberflächenwasser versickert derzeit auf den landwirtschaftlichen Flächen.

Das Plangebiet kann an die zentrale Schmutzwasserkanalisation im Berkhofer Weg angeschlossen werden.



Lage des Plangebiets
Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte

2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

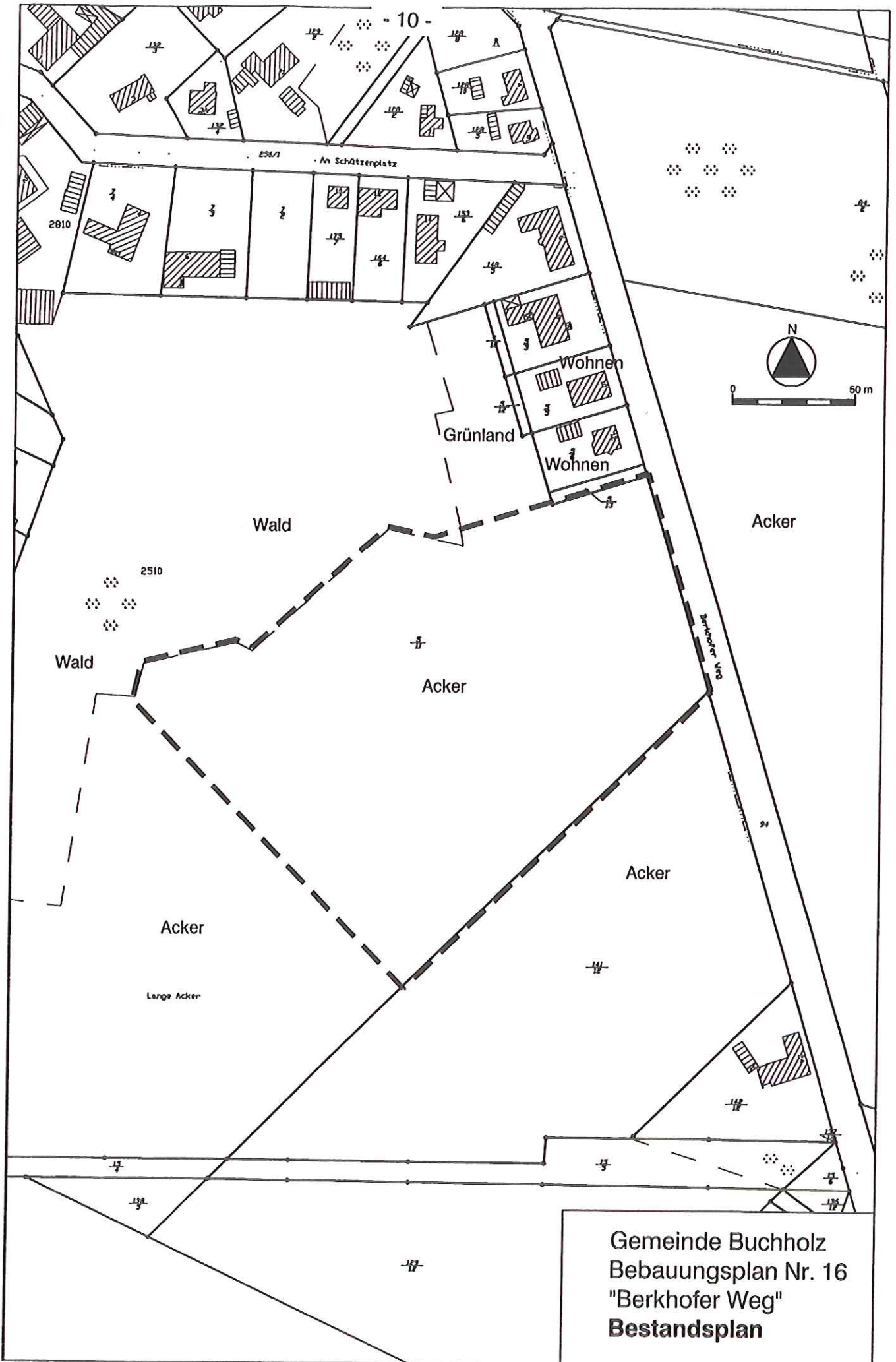
Für den Bebauungsplan interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für die geplante Bebauung eignet. Nach den Erfahrungen mit der Bebauung auf den anschließenden Flächen im Nordosten geht die Gemeinde davon aus, dass der Boden eine ausreichende Tragfähigkeit besitzt. Das erübrigt jedoch nicht die Durchführung sorgfältiger Bodenuntersuchungen vor Baubeginn.

Nach den Informationen, die die Gemeinde besitzt, gibt es im Plangebiet keine Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht (Verdachtsflächen gem. § 2 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz).

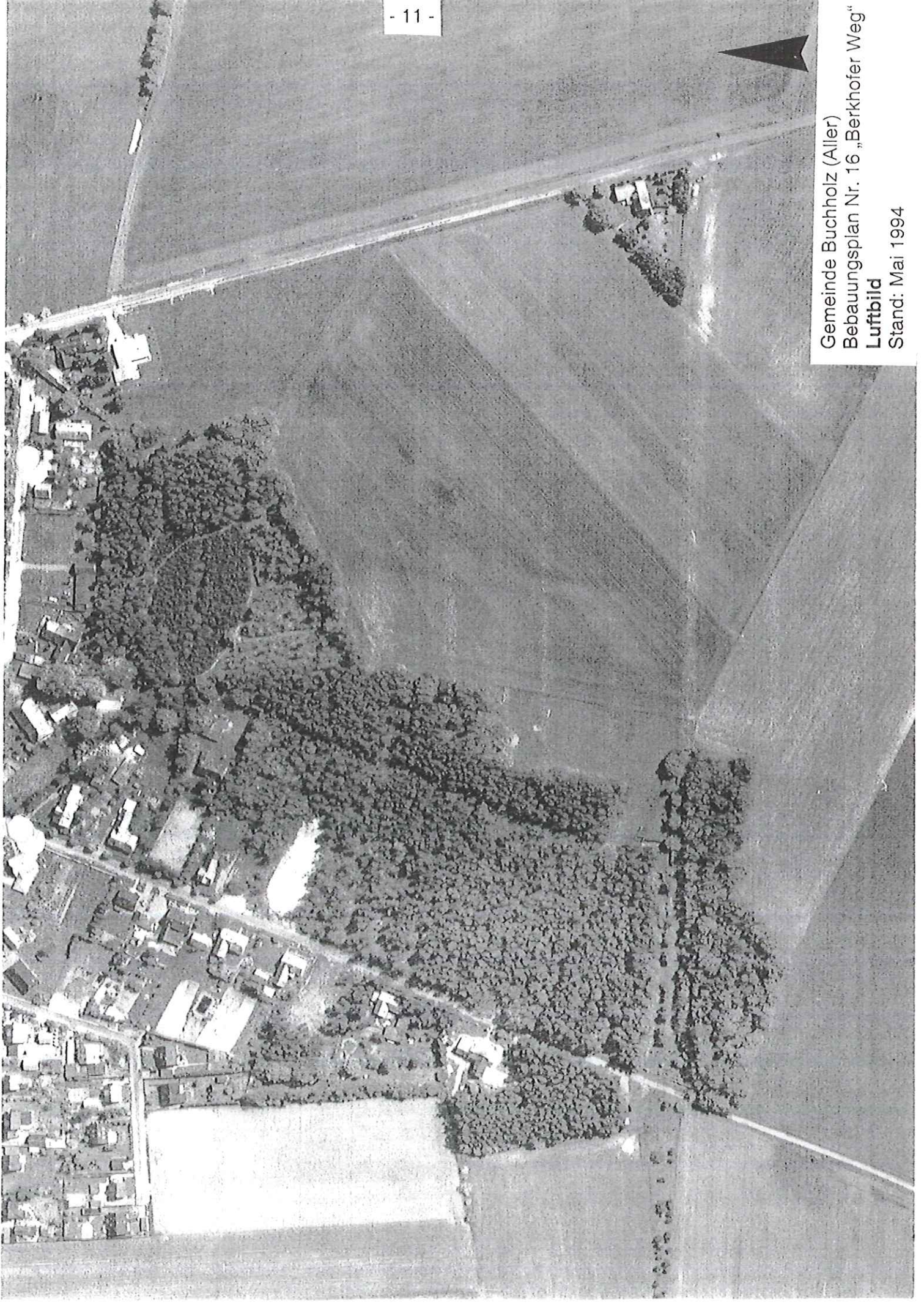
3. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft, Bodendenkmale

Bebauung gibt es im Plangebiet nicht. Die Freiflächen im Plangebiet werden als Acker genutzt. Vgl. dazu den **Bestandsplan** auf der folgenden Seite und das **Luftbild** auf Seite 11.

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen haben insgesamt nur geringe Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege.



Gemeinde Buchholz
Bebauungsplan Nr. 16
"Berkhofer Weg"
Bestandsplan



Gemeinde Buchholz (Aller)
Bebauungsplan Nr. 16 „Berkhofer Weg“
Luftbild
Stand: Mai 1994

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die oben in Abschnitt I.1. dargelegt wurden. Im folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

Als Planungsgrundlage wurde vom Planbearbeiter ein städtebauliches Konzept für die Gestaltung, Nutzung und Erschließung des Plangebiets entwickelt. Dieses Konzept musste eine Reihe von Rahmenbedingungen einhalten und sollte bestimmte Entwurfskriterien erfüllen. Das Ergebnis ist der beigefügte **Bebauungsvorschlag** (S. 17). Er illustriert die mögliche Nutzung des Plangebiets und erläutert die Festsetzungen.

Der Bebauungsvorschlag wurde unter Beachtung folgender Rahmenbedingungen und Entwurfskriterien ausgearbeitet:

- Die äußere Verkehrserschließung des Plangebiets soll über den Berkhofer Weg erfolgen.
- Einer Erweiterung der Siedlungsentwicklung nach Westen soll möglich sein.
- Alle Grundstücke sollen direkt an öffentlichen Straßen liegen und über diese erschlossen werden.
- An den Rändern muss eine Eingrünung des neuen Baugebiets zu den angrenzenden Freiflächen geschaffen werden. Insbesondere zur Waldfläche im Norden des Plangebiets ist ein Übergang zu schaffen.
- Das Oberflächenwasser von den Straßen muss im Plangebiet versickert werden. Dafür ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend Platz vorzusehen.
- Das Oberflächenwasser von den Baugrundstücken soll ebenfalls an Ort und Stelle versickert werden.

Der Bebauungsvorschlag zeigt eine Möglichkeit der Durchführung des Bebauungsplans. Maßgeblich für die Zulässigkeit von Vorhaben sind die Festsetzungen des Bebauungsplans.

1. Art der baulichen Nutzung: „Allgemeine Wohngebiet“ (WA)

Aus den dargestellten Zielvorstellungen ergibt sich die geplante Nutzung des Plangebiets (vgl. den Bebauungsvorschlag): Es sollen Einfamilienhäuser mit höchstens zwei Wohnungen entstehen. Wohnqualität und der Schutz des Wohnens stehen im Vordergrund. Daneben sollen auch die für ein Wohngebiet typischen Versorgungseinrichtungen allgemein zulässig sein und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe wenigstens ausnahmsweise. Diesen Zielvorstellungen entspricht der Baugebietstyp „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO. Eine scharfe Trennung von Wohnen und Arbeiten, wie sie bei einem „Reinen Wohngebiet“ (WR) entsteht, das praktisch nur dem Wohnen dient, ist nicht geplant. Für einen ländlichen Ort wie Marklendorf ist eine solche Trennung von Wohnen und Arbeiten untypisch. Die für die geplante Bebauung vorgesehenen Flächen werden daher als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

2. Bauweise, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird so festgesetzt, dass die geschilderten Zielvorstellungen für die geplante Bebauung des Plangebiets erreicht werden. Dafür genügt es, die **Grundflächenzahl (GRZ)** und die **Zahl der Vollgeschosse** festzusetzen (§ 16 Abs. 3 BauNVO). Damit wird die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zweckmäßig und leicht nachvollziehbar geregelt.

Die GRZ begrenzt die Überbauung der Grundstücke. Durch die Einschränkung der GRZ werden die Freiflächen auf den Baugrundstücken gesichert, die für die Durchgrünung des

Plangebiets wichtig sind. Außerdem wird durch die Anrechnung von Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten die mögliche Versiegelung der Grundstücke begrenzt (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Das dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

Im **WA** sollen eingeschossige freistehende Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser entstehen (vgl. den Bebauungsvorschlag). Für sie werden eine **GRZ von 0,25** und ein **Vollgeschoss** zugelassen. Bei einem optimal zugeschnittenen Grundstück mit 800 m² (20 x 40 m) ergibt das bei einem Vollgeschoss eine zulässige Grundfläche von 200 m² und eine zulässige Geschossfläche im Erdgeschoss und im ausgebauten Dachgeschoss von rd. 330 m². In diesen Gebäuden könnten mehrere kleine Miet- oder Eigentumswohnungen entstehen. Auf den größeren Grundstücken könnten sogar bei dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung auch Mehrfamilienhäuser mit sehr kleinen Wohnungen entstehen. Das soll vermieden werden. Für den damit verbundenen zusätzlichen Kfz.-Verkehr, insbesondere den ruhenden Verkehr, ist die geplante Wohnstraße nicht dimensioniert. Um Mehrfamilienhäuser auszuschließen, wird die **Zahl der Wohnungen** in einem Wohnhaus auf zwei begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Das erlaubt ein typisches Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung. In einem Doppelhaus wird nur eine Wohnung zugelassen.

Doppelhäuser im planungsrechtlichen Sinne entstehen, wenn für zwei aneinander gebaute Einfamilienhäuser zwei selbständige Flurstücke gebildet werden, deren gemeinsame Grenze dort verläuft, wo die beiden Häuser aneinander gebaut sind. Jedes der beiden Einfamilienhäuser ist dann ein „Doppelhaus“. Solange die beiden Einfamilienhäuser auf einem Flurstück stehen, handelt es sich bei ihnen im planungsrechtlichen Sinne um ein Einzelhaus.

Im allgemeinen Sprachgebrauch wird das „Doppelhaus“ im planungsrechtlichen Sinne häufig als „Doppelhaushälfte“ bezeichnet und das gesamte Gebäude als Doppelhaus. Das führt zu Missverständnissen. In der Begründung und dem Bebauungsplan wird der Begriff „Doppelhaus“ immer im planungsrechtlichen Sinn verwandt.

Die GRZ begrenzt auch die zulässige Versiegelung. Zusammen mit Stellplätzen, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen können bei einer GRZ von 0,25 insgesamt 37,5 % des Grundstücks bebaut werden (0,25 + 50 % gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Dadurch werden ausreichende Freiflächen gesichert. Sie sind für die Wohnqualität besonders wichtig.

Die geplanten Wohnhäuser sollen als Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Dafür wird die „offene Bauweise“ mit der Einschränkung „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ festgesetzt.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen festgesetzt. Baulinien sind grundsätzlich nicht erforderlich. Mit ihnen wird in der Regel eine städtebauliche Raumbildung angestrebt, die bei der lockeren Bebauung im Plangebiet kaum zu erreichen ist.

Die Baugrenzen sind so festgesetzt,

- dass zu den Straßen ein Abstand von 5 m für Vorgärten oder als Vorplatz verbleibt,
- dass zu den öffentlichen und privaten Grünflächen ein Abstand von 3 m bzw. im Westen von 2 m verbleibt, um Beeinträchtigungen der Bepflanzung zu vermeiden.

Damit die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch tatsächlich von Bebauung frei bleiben, werden auf ihnen Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO durch eine textliche Festsetzung ausgeschlossen. Damit soll erreicht werden, dass die Vorgartenbereiche, die das Erscheinungsbild des Baugebiets wesentlich prägen, von Bebauung frei bleiben. Durch die Freihaltung des Vorgartenbereichs wird außerdem der Platz vor den Garagen für einen Stellplatz von 5 m Tiefe gesichert.

3. Örtliche Bauvorschrift

Durch die örtliche Bauvorschrift werden besondere Anforderungen an die Gestaltung der geplanten Bebauung gestellt. Es soll erreicht werden, dass die neuen Häuser wenigstens die wichtigsten Merkmale einhalten, die das Erscheinungsbild der vorhandenen, ortstypischen, ländlichen Bebauung prägen. Charakteristisch für das Erscheinungsbild des Ortes sind in erster Linie die Dächer der Häuser. Bei den Außenwänden führt eine einheitliche Gestaltung schnell zu Uniformität. Deshalb werden nur Regelungen für die Dachform und die Dachfarben getroffen, um ein Mindestmaß an Einordnung zu gewährleisten. Weiterhin wird die Höhenlage der Gebäude begrenzt.

Mit der örtlichen Bauvorschrift sollen außerdem ökologische Absichten verwirklicht werden. Im Plangebiet soll das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

a) Dächer

Typisch für den traditionellen Gebäudetyp in Marklendorf ist das einfache Satteldach mit einer Dachneigung von etwa 45°, teilweise auch mit Krüppelwalm. Es weist in der Regel eine naturrote Tonpfannendeckung auf. Daneben gibt es auch Walmdächer bei Wohnhäusern ohne Dachgeschossausbau.

Die neuen Gebäude sollen diese Vorgaben im wesentlichen berücksichtigen. Deshalb ermöglicht die örtliche Bauvorschrift nur gleichgeneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 30 und 50 Grad. Diese Spannweite von Dachformen und Dachneigungen lässt individuelle bauliche Lösungen zu, die aber im vorgegebenen Rahmen bleiben. Bei einer bestimmten Gebäudetiefe kann sich bei diesen Dachneigungen ergeben, dass das ausgebaute Dachgeschoss ein „Vollgeschoss“ im Sinne von § 2 Abs. 4 NBauO ist. Ein zusätzliches Vollgeschoss soll durch die örtliche Bauvorschrift aber nicht zugelassen werden. Gebäudetiefe und Dachneigung müssen daher so aufeinander abgestimmt werden, dass das ausgebaute Dachgeschoss kein „Vollgeschoss“ ist.

Um den neuen Entwicklungen im ökologischen Bauen Rechnung zu tragen, können auch „Grasdächer“ zugelassen werden.

Mansarddächer werden nicht zugelassen. Sie sind aus der Sicht der Gemeinde nicht als Form des Satteldaches zu betrachten. Darüber hinaus handelt es sich hierbei um eine für Marklendorf untypische Dachform.

Dachaufbauten, Nebenanlagen und Wintergärten werden von der Regelung ausgenommen, um zu vermeiden, dass den Bauherrn durch den Nutzungszweck (kein Dachausbau) nicht zu rechtfertigende und unwirtschaftliche Lösungen aufgezwungen werden.

Die zulässigen Dacheindeckungsmaterialien richten sich nach der ortsüblichen Ausführung der Dächer in roten bis rotbraunen Dachziegeln bzw. Dachsteinen.

Nebenanlagen, Garagen, Vordächer und Wintergärten werden von der Regelung des Dachdeckungsmaterials ausgenommen. Das gleiche gilt für Dachflächenfenster und Solarelemente. Aus der Sicht der Gemeinde ist das vertretbar, weil diese Gebäudeteile für das Ortsbild nur untergeordnete Bedeutung haben.

Als Farben für die Dachdeckung werden nur rot und rotbraun zugelassen. Das gilt nicht für Grasdächer. Diese Farben entsprechen den in Marklendorf traditionell vorherrschenden Ziegeldächern.

Die Beschränkung des Dachdeckungsmaterials auf die Farben „rot bis rotbraun“ wird sich auch auf die Gestaltung der Außenwände auswirken. Aus der Sicht der Gemeinde werden die