Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES.....	2
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	2
3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG -EINFRIEDUNGSSATZUNG...3	3
3.1 SACHLICHER GELTUNGSBEREICH	3
3.2 ORDNUNGSWIDRIGKEIT	4
4 HINWEIS	4
5 VERFAHREN.....	4

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung umfasst wesentliche Teile der Ortslage von Wippingen. Er wird begrenzt

- im Norden durch die Pfarrer-Schniers-Straße und die Bebauung westlich der Straße „Zum Turm“
- im Osten durch das Heimathaus, die Straße „An der Mühle“ und die Straße „Zum Turm“
- im Süden durch das Gewerbegebiet „Haskamps Esch“ und die Bebauung am Drosselweg bzw. der Waldstraße
- im Südwesten durch die Waldstraße und den örtlichen Sportplatz
- im Nordwesten durch eine Fußwegeparzelle nördlich des Wohngebietes „Zum Herzog“

Die genaue Lage und Abgrenzung des Satzungsgebietes ergibt sich aus der Satzung.

2 Planungserfordernis und Ziele

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Das Satzungsgebiet umfasst, mit Ausnahme des Gewerbebestandes im Südosten, die bebaute Ortslage von Wippingen.

In der Ortslage hat in den vergangenen Jahren die Errichtung von hohen Zäunen aus Kunststoff oder Metall entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erheblich zugenommen. Dies wirkt sich in erheblichem Maße auf das Erscheinungsbild der Ortslage aus. Durch die Errichtung dieser Zäune wird nicht nur das ortstypische Erscheinungsbild der öffentlichen Straßenraumverhältnisse stark beeinträchtigt, sondern auch die Verkehrssicherheit wegen mangelnder Sicht deutlich eingeschränkt.

Für die Ortslage von Wipplingen soll daher mittels einer örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung (ÖBV) auf Grundlage des § 84 Abs. 3 Nr. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) für die Einfriedung von Grundstücken ein Rahmen vorgegeben werden, um eine positive Gestaltung des Straßenraumes zu gewährleisten und Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch die verunstaltende Wirkung von Zaunanlagen zu vermeiden.

3 Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung - Einfriedungssatzung

(ÖBV gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

3.1 Sachlicher Geltungsbereich

Gem. § 84 Abs. 3 NBauO kann eine Gemeinde örtliche Bauvorschriften erlassen, um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen. Neben Anforderungen z.B. an die Gestaltung von Gebäuden oder sonstiger baulicher Anlagen kann auch die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen wie Mauern, Zäunen und Hecken bestimmt sowie die Einfriedung von Vorgärten vorgeschrieben oder ausgeschlossen werden (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO). Von dieser Regelungsmöglichkeit nach Nr. 3 möchte die Gemeinde vorliegend Gebrauch machen.

Für das Satzungsgebiet soll daher ein Rahmen für die wesentlichen Merkmale zur Gestaltung von Einfriedungen festgeschrieben werden. Diese Festsetzungen sollen der Förderung von offenen bzw. begrünten Vorgartenbereichen und damit der Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes dienen.

Es wird daher festgesetzt, dass eine Grundstückseinfriedung entlang öffentlicher Verkehrsflächen mit lebenden Hecken nur bis zu einer Höhe von 2,0 m erfolgen darf.

Bei Verwendung von Metall, Holz oder Mauerwerk soll dagegen nur eine Höhe von maximal 1,20 m zulässig sein. Entlang öffentlicher Fuß- und Radwege können solche Einfriedungen jedoch auch mit größeren Höhen von bis zu 1,80 m zugelassen werden, damit ein ausreichender Schutz der Privatsphäre in den Außenbereichen (Gärten) gewährleistet werden kann. Als Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist die Oberkante der jeweils angrenzenden Straße bzw. des Weges maßgeblich.

Die Zäune aus Metall oder Holz sind als überwiegend offene blickdurchlässige Einfriedung (z.B. Latten- oder Maschendrahtzäune) zu gestalten. In die Einfriedung dürfen Mauern nur als Sockel/ Stützmauer bis zu einer Höhe von maximal 0,45 m oder als Einzelpfeiler mit einer maximalen Breite von 0,65 m bei mindestens 1,80 m Abstand untereinander integriert werden. Die Verwendung von Kunststoff, z.B. als Fertigelement oder als Flechtmaterial, soll bei Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen nicht zulässig sein.

Von den vorab genannten Festsetzungen abweichende Grundstückseinfriedungen, die bis zum Inkrafttreten der Satzung zulässigerweise errichtet wurden, haben Bestandsschutz.

Auch sollen gemäß § 66 NBauO auf Antrag Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung zugelassen werden können, wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Einhaltung der Vorschriften zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde sowie auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

3.2 Ordnungswidrigkeit

Zuwiderhandlungen gegen diese örtliche Bauvorschrift können gemäß § 80 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der getroffenen gestalterischen Festsetzungen.

4 Hinweis

Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Satzungsgebiet verlaufen Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser). Die Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

5 Verfahren

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde verzichtet, da nur gestalterische Regelungen zur Einfriedung von Grundstücken getroffen werden.

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom bis öffentlich im Gemeindebüro Wipplingen sowie im Rathaus Dörpen (Samtgemeindesitz) ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Wipplingen, den

Bürgermeister