

# STADT ELSFLETH

## **Örtliche Bauvorschrift Nr. 1 über die Gestaltung baulicher Anlagen im Bereich Moorriem**

Aufgrund der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 157), i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486) und der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 01. April 1996 (Nds. GVBl. S. 82) hat der Rat der Stadt Elsfleth in seiner Sitzung am 14.09.1996 die folgende örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen im Bereich Moorriem als Satzung beschlossen.

### **§ 1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt die bebauten Bereiche der Ortsteile Neuenbrok, Nordermoor, Bardenfleth, Eckfleth, Dalsper, Burwinkel, Kortendorf, Huntorf, Butteldorf, Moordorf, Gellen, Paradies und Moorhausen im Bereich der ehemaligen Gemeinde Moorriem. Der Geltungsbereich ist im Lageplan dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2 Dachform**

- (1) Innerhalb des Satzungsgebietes sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 35° bis höchstens 50° zulässig. Auf Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§14 BauNVO) sind zusätzlich Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 35° bis höchstens 50° und Gründächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° zulässig. Auf landwirtschaftlich genutzten Gebäuden, in denen sich keine Wohnungen befinden und die nicht ortsbildprägend sind, sind auch andere geneigte Dachformen zulässig, die Dachneigung muß mindestens 15° betragen.
- (2) Die Dachflächen sollen eine geschlossene Form haben, Einschnitte (Loggien etc.) sind nicht zulässig.
- (3) Bei vorhandenen Hallenhäusern ist die Dachform in Bezug auf Dachneigung, Abwalmung und Traufhöhe zu erhalten. Ausbauten sind entsprechend den Vorgaben in Absatz 4 zulässig.

...

(4) Dachgauben:

1. Dachgauben in Wohngebäuden, die keine Hallenhäuser oder Staatshäuser sind, müssen als Schleppegauben ausgebildet werden. Die Länge der Gauben darf nicht mehr als  $\frac{1}{3}$  der Länge des Hauptdaches betragen, der Abstand einer Gaube vom Giebel muß mindestens  $\frac{1}{4}$  der Länge des Hauptdaches betragen.
2. Dachgauben in vorhandenen Hallenhäusern müssen als Schleppegauben ausgebildet werden. Die Gauben dürfen eine maximale Länge von  $\frac{1}{4}$  der Hauptdachlänge haben und müssen einen Abstand vom nächstgelegenen Giebel von mindestens  $\frac{1}{8}$  der Hauptdachlänge halten. Die Höhe der Traufen der Schleppegauben sollen die halbe Hauptdachhöhe nicht überschreiten. Gauben sind nur im Bereich der Wohnteile der Hallenhäuser zulässig.
3. Für Dachgauben in den sogenannten Köterhäusern gelten die in Nr. 2 genannten Vorschriften. Es ist jedoch zu prüfen, ob der Einbau von Dachgauben notwendig ist, da Eingriffe in das typischerweise geschlossene Dach bei diesen kleinen Hallenhäusern einen erheblichen Eingriff bedeuten.
4. Dachgauben in den Staatshäusern sind nicht zulässig.

### § 3 Fenster und Türen

- (1) Innerhalb des Satzungsgebietes sollte für Fenster und Türen Holz als Material verwendet werden. Die Fenster müssen in einem weißen Farbton, geschlossene Teile (Türen, Tore etc.) in einem grünen Farbton gehalten werden.
- (2) Die Fenster in Wohnhäusern und in den Wohnteilen der Hallenhäuser müssen in vertikalen Formaten ausgebildet sein (stehendes Format) oder aus einer Reihung von quadratischen Formaten bestehen. Fenster und Türen in Fachwerkwänden müssen sich an die Struktur des Ständerwerkes halten. Die Fenster in den Hallenhäusern müssen grundsätzlich Teilungen enthalten. Bei quadratischen und niedrigen stehenden Formaten muß mindestens eine senkrechte Teilung vorgesehen werden, bei hohen stehenden Formaten ist zusätzlich eine horizontale Teilung (Kämpfer) vorzusehen. Wenn möglich sollen weitere Teilungen durch Sprossen vorgenommen werden, die jedoch nicht zu kleinteilig sein sollen (Butzenscheiben). Gestaltungsbeispiele sind im Anhang der Begründung zu dieser Satzung aufgeführt.
- (3) Die Fenster in den Wirtschaftsteilen der Hallenhäuser sind in ihrem ursprünglichen Charakter zu erhalten. Hier sind auch liegende Formate zulässig.

#### **§ 4 Baumaterialien**

1. Innerhalb des Satzungsgebietes sind alle Gebäude als Fachwerkbau oder Mauerwerksbau zu erstellen. Das Verblendmauerwerk bzw. die Ausfachungen sind in rotem Farbton herzustellen. Für die Ausfachung bei Fachwerkgebäuden ist die Verwendung von Weidengeflecht und Lehm zulässig. Das Fachwerk der Hauptgebäude ist weiß zu streichen. Für Gliederungs- und Gestaltungszwecke ist die Verwendung von Holz zulässig; das Holz ist mit einem dunklen, offenporigen Anstrich zu versehen.  
Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebengebäude (§14 BauNVO) sind auch in reiner Holzbauweise zulässig; das Holz ist mit einem dunklen, offenporigen Anstrich zu versehen.  
Für landwirtschaftlich genutzte Gebäude sind auch andere Materialien zulässig, sofern dies aus technischen, konstruktiven oder betriebswirtschaftlichen Gründen notwendig ist.
2. Innerhalb des Satzungsgebietes sind für die Dacheindeckung der Gebäude nur Ton- und Betondachsteine in einem roten Farbton, Reith, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie auf Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§14 BauNVO) zusätzlich Gründächer zulässig. Neue landwirtschaftliche Nebengebäude mit einer Grundfläche bis 40 m<sup>2</sup> können und mit einer Grundfläche von mehr als 40 m<sup>2</sup> müssen mit einem mittel- bis dunkelgrauen, verwitterungsfähigen und in der Fallinie des Daches strukturierten Material (z.B. Wellplatten) eingedeckt werden.
3. Die Dächer der Hallenhäuser sollten vorrangig mit Reith gedeckt werden. Ersatzweise kann eine mittel- bis dunkelgraue, verwitterungsfähige und die Fallinie des Daches betonende Deckung (z.B. Wellplatten) verwendet werden, die aber die Stärke des Reithdaches im Trauf- und Ortgangbereich nachahmt. Bei Fachwerkgebäuden sollten keine roten Dachziegel verwendet werden, bei Mauerwerksgebäuden ist eine Eindeckung mit roten Dachziegeln zulässig.
4. Die Festsetzungen über die Baumaterialien gelten nicht für ortsbildprägende Gebäude, die ursprünglich als Putzbauten errichtet worden sind (z.B. die Staatshäuser). Bei Umbau-, Erneuerungs- und Sanierungsmaßnahmen an diesen Gebäuden muß die ursprüngliche Gestaltung mit dem hell gestrichenen Putz, der dunklen Dachdeckung, der plastischen Fassadengliederung und den stehenden Fensterformaten erhalten bzw. wieder hergestellt werden.

#### **§ 5 Genehmigungsfreie Gebäude**

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung gelten die gestalterischen Vorschriften auch für genehmigungsfreie Gebäude.

## **§ 6 Güllelagerstätten**

Sofern es betriebstechnisch und betriebswirtschaftlich nicht zumutbar ist, Güllekeller unter Gebäude zu bauen, sind sonstige Güllelager von den gestalterischen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift ausgenommen. Bei der Errichtung von Güllelagerstätten sollten die Empfehlungen des Dorferneuerungsplanes Moorriem - Allgemeiner Teil - berücksichtigt werden, soweit dies betriebstechnisch und betriebswirtschaftlich möglich ist.

## **§ 7 Befreiungen**

Befreiungen von den gestalterischen Vorschriften sind auf schriftlichen Antrag in begründeten Einzelfällen, wenn die Vorschriften dieser Satzung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würden oder wenn aus städtebaulichen oder denkmalpflegerischen Gründen andere Anforderungen zu stellen sind, mit Zustimmung der Stadt Elsfleth zulässig.

## **§ 8 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Elsfleth, den 14.09.1996

Stadt Elsfleth

(Hasselder)  
Bürgermeister

(Siegel)

(Hayen)  
Stadtdirektor