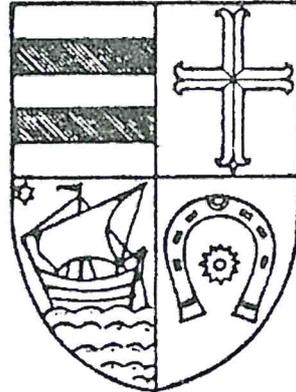


STADT ELSFLETH



Örtliche Bauvorschrift Nr. 2 über die Gestaltung von Gebäuden im Bereich Neuenfelde

Ausfertigung - rechtskräftig seit: 09.11.2009

Beglaubigung

Diese Ausfertigung stimmt mit der Urschrift überein.
Elsfleth, den

.....
Brunken

ausgearbeitet durch:

WoGe
Bauplanungsgesellschaft mbH
Dipl.-Ing. Holger Otten
Müritzweg 4
26203 Wardenburg
Fon: 04407.6310

**Örtliche Bauvorschrift Nr. 2
über die Gestaltung von Gebäuden
im Bereich Neuenfelde**

INHALT:

1. Satzungstext _____ ST 1 - 4
2. Planzeichnung _____ PZ
3. Verfahrensvermerke _____ VV
4. Erläuterungen und Empfehlungen _____ EE 1 - 10
5. Begründung _____ BG 1 - 7
6. Anhang 1:
Auszug 'Dorferneuerungsplan Neuenfelde'
7. Anhang 2:
Verzeichnis der Baudenkmale und ortsbildprägen-
den Gebäude

STADT ELSFLETH

Örtliche Bauvorschrift Nr. 2 über die Gestaltung von Gebäuden im Bereich Neuenfelde

Präambel:

Aufgrund der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bek. vom 10. Februar 2003 (Nds.GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Dezember 2008 (Nds. GVBl. S. 381) i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) und der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28. Oktober 2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Mai 2009 (Nds.GVBl. S. 191) hat der Rat der Stadt Elsfleth in seiner Sitzung am 27. Oktober 2009 die folgende Örtliche Bauvorschrift Nr. 2 über die Gestaltung von Gebäuden im Bereich Neuenfelde als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung von Gebäuden gilt für den bebauten Bereich des Ortsteils Neuenfelde im Bereich Watkenstraße, Neuenfelde, Ortstraße, Alte Liene und Alter Deich. Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 42 "An der Alten Liene" und Nr. 43 "Am Alten Deich" der Stadt Elsfleth sind nicht Bestandteil dieser Satzung. Der räumliche Geltungsbereich ist in der beigefügten Planzeichnung zeichnerisch dargestellt. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Diese Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung von Gebäuden gilt für alle genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen in Form von Gebäuden sowie genehmigungsfreie Wohngebäude gemäß den §§ 68 und 69a NBauO. Für genehmigungsfreie Baumaßnahmen in Form von Gebäuden gemäß § 69 NBauO gilt diese Örtliche Bauvorschrift ab einem Brutto-Rauminhalt von mehr als 30 m³.
- (2) Gebäude sind bauliche Anlagen gemäß § 2 Abs. 2 NBauO. In Erweiterung des Begriffs gem. Satz 1 gehören im Sinne dieser Satzung zu den Gebäuden auch überdeckte bauliche Anlagen ohne Seitenwände (z.B. allseitig offene Carports). Offene Garagen (Carports) fallen in dieser Satzung unter den Begriff Garagen gem. § 12 BauNVO.
- (3) Die Festsetzungen von Bebauungsplänen werden durch die Örtliche Bauvorschrift nicht berührt.

§ 3 Dachform

- (1) 1. Zulässig sind nur Satteldächer, Halbwalmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 35° bis höchstens 50°.
2. Auf Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sind zusätzlich Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 35° bis höchstens 50° sowie Gründächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° zulässig. Bei Satteldächern auf diesen Gebäuden ist für nur eine der beiden gegeneinander geneigten Dachflächen eine Neigung von mindestens 15° zulässig, sofern die Grundrissfläche des Daches eine Fläche von 100 m² nicht überschreitet.

3. Auf Neubauvorhaben von landwirtschaftlich oder gewerblich genutzten Nebengebäuden, die nach Inkrafttreten dieser Örtlichen Bauvorschrift beantragt werden, ist eine Dachneigung von mindestens 15° zulässig.
 4. Für die Walme sowie für Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen (Erker, Vorbauten etc.) ist eine größere Dachneigung als 50° zulässig.
- (2) Bei historischen, ortsbildprägenden Gebäuden kann die ursprüngliche Dachform (z.B. Vollwalm auf Hallenhäusern) erhalten bleiben.
 - (3) Nurdachhäuser sind nicht zulässig
 - (4) Die Dachflächen müssen eine geschlossene Form haben, Einschnitte (Loggien etc.) sind nicht zulässig. In landwirtschaftlich oder gewerblich genutzten Nebengebäuden sind Dach-einschnitte im Bereich der Toreinfahrten zulässig, wenn eingezogene Toreinfahrten wegen einer höheren Durchfahrtshöhe notwendig sind.
 - (5) Bei vorhandenen Hallen- und Gulfhäusern sowie deren Nebengebäuden sind die Dächer in Bezug auf Dachform, Dachneigung, Abwalmung und Traufhöhe zu erhalten. Ausbauten sind nur in den Dächern der Hauptgebäude entsprechend den Vorgaben in Absatz 6 Nr. 2 (Dachgauben in vorhandenen Hallenhäusern) zulässig.
 - (6) Dachgauben:
 1. Dachgauben in Wohngebäuden, die keine Hallenhäuser, Gulfhäuser oder Staatshäuser sind, müssen als Schleppegauben ausgebildet werden. Die Länge der Gauben darf nicht mehr als 1/3 der Länge des Hauptdaches betragen, der Abstand einer Gaube vom Giebel muss mindestens 1/4 der Länge des Hauptdaches betragen.
 2. Dachgauben in vorhandenen Hallen- und Gulfhäusern müssen als Schleppegauben ausgebildet werden. Die Gauben dürfen eine maximale Länge von 1/4 der Hauptdachlänge haben und müssen einen Abstand vom nächstgelegenen Giebel von mindestens 1/8 der Hauptdachlänge halten. Die Höhe der Traufen der Schleppegauben soll die halbe Hauptdachhöhe nicht überschreiten. Gauben sind nur im Bereich der Wohnteile der Gebäude zulässig.
 3. Dachgauben in Nebengebäuden und den sogenannten Staatshäusern sind nicht zulässig.

§ 4 Fenster und Türen

- (1)
 1. Fenster müssen in einem weißen Farbton gehalten werden. Geschlossene Türen und Tore müssen in einem grünen Farbton gehalten werden.
 2. Werden ehemals oder typischerweise geschlossene Türen und Tore (z.B. Grootdör, Kübbungstür, Haupt- und Nebeneingangstür) durch Fensterelemente oder verglaste Türelemente ersetzt bzw. hergestellt, ist bei diesen Fenstern ein grüner Farbton zulässig.
 3. Untergeordnete ganz oder teilweise verglaste Türen (z.B. Terrassentüren) sind auch in den geschlossenen Teilen (Füllungen) in weiß zulässig.
- (2) Die Fenster in Wohngebäuden und in den Wohnteilen der Hallen- und Gulfhäuser müssen in stehenden (vertikal-rechteckigen) Formaten ausgebildet sein. Auf den Giebelseiten sind Paare oder Reihen stehender Fensterformate, auf den Längsseiten (Traufseiten) sind Paare oder Reihen von quadratischen bis stehenden Fensterformaten zulässig.
- (3) Fenster und Türen in Fachwerkwänden müssen sich an die Struktur des Ständerwerks halten.
- (4) Die Fenster in Wohngebäuden sowie den Wohnteilen der Hallen- und Gulfhäuser 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. Weitere Teilungen durch Sprossen sind zulässig, wenn sie nicht zu kleinteilig (z.B. Butzenscheiben) ausfallen. Gestaltungsbeispiele sind dieser Satzung beigelegt.

- (5) Die Fenster in den Wirtschaftsteilen der Hallen- und Gulfhäuser sind in ihrem ursprünglichen Charakter zu erhalten. Hier sind auch liegende Formate zulässig.

§ 5 Baumaterialien

(1) Wände:

1. Alle Gebäude sind als Fachwerkbau oder als Mauerwerksbau mit Verblendmauerwerk zu erstellen. Das Verblendmauerwerk bzw. die Ausfachungen sind aus rotem Mauerwerk herzustellen. Bei der Verwendung von Klinkern sind auch rotblaue Farben zulässig. 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. Ebenfalls zulässig sind gestalterisch / konstruktive Elemente wie weiß gestrichene Mauerwerkskämpfer, Schlusssteine und Radabweiser.
2. Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebengebäude (§14 BauNVO) sind auch in reiner Holzbauweise zulässig.
3. Das Holz für die Wandbekleidungen bzw. Schalung ist ohne Anstrich, mit einem farblosen Anstrich oder mit einem mittelgrauen bis schwarzen, offenporigen Anstrich zulässig.
4. Für landwirtschaftlich und gewerblich genutzte Gebäude und Bauwerke sind auch andere Materialien zulässig, sofern dies aus technischen, konstruktiven oder betriebswirtschaftlichen Gründen notwendig ist.
5. Bei Umbau-, Erneuerungs- und Sanierungsmaßnahmen an vorhandenen Nebengebäuden, die ursprünglich als Putzbauten errichtet worden sind, kann der Putz erhalten bzw. wieder hergestellt werden.

(2) Dächer:

1. Für die Dacheindeckung der Gebäude sind nur Tonziegel und Betondachsteine in einem roten Farbton, Reith sowie auf Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§14 BauNVO) zusätzlich Gründächer zulässig. Für die Firstabschlüsse von Reithdächern können auch dunkelgraue bis schwarze Tonziegel sowie Heide verwendet werden. Die Verwendung von glasierten Dachpfannen ist nicht zulässig.
2. Die Dächer von Hallenhäusern, die ursprünglich mit Reith eingedeckt waren, können auch mit mittel- bis dunkelgrauen Wellplatten eingedeckt werden. Diese müssen dann die Stärke eines Reithdaches im Trauf- und Ortgangbereich nachahmen.
3. Neubauvorhaben von landwirtschaftlich oder gewerblich genutzten Nebengebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 40 m², die nach Inkrafttreten dieser Örtlichen Bauvorschrift beantragt werden, können auch mit mittel- bis dunkelgrauen Wellplatten eingedeckt werden.
4. Für die Dacheindeckung der historischen, ortsbildprägenden Nebengebäude sind nur Reith oder rote Tonziegel zulässig.

- (3) Die Festsetzungen über die Baumaterialien gelten nicht für historische, ortsbildprägende Gebäude, die ursprünglich als Putzbauten errichtet worden sind (z.B. Staatshäuser). Bei Umbau-, Erneuerungs- und Sanierungsmaßnahmen an diesen Gebäuden muss die ursprüngliche Gestaltung mit dem hell gestrichenen Putz und der dunklen oder roten Dachdeckung erhalten bzw. wieder hergestellt werden. Sofern ursprünglich vorhanden ist auch die plastische Fassadengliederung zu erhalten bzw. wieder herzustellen.

§ 6 Ausnahmen und Befreiungen

- (1) Ausnahmen, die in dieser Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung von Gebäuden vorgesehen sind, können mit Zustimmung der Stadt Elsfleth zugelassen werden, wenn sie mit den Zielen dieser Satzung sowie den öffentlichen Belangen vereinbar sind. § 56 Abs. 2 und § 85 NBauO sind sinngemäß anzuwenden. Namentlich sind Ausnahmen zulässig, wenn
1. es sich um untergeordnete und transparente (überwiegend Glas u.ä.) Vor- und Anbauten handelt, die eine Grundfläche von nicht mehr als insgesamt ein Viertel der Grundfläche des gesamten Gebäudes haben und das Gebäude ansonsten den gestalterischen Vorschriften entspricht, oder
 2. es sich um Technologien zur Energiegewinnung (z.B. Sonnenkollektoren, Absorberanlagen) handelt, die weniger als ein Viertel der Dachfläche eines Gebäudes in Anspruch nehmen.
 3. aus technischen, städtebaulichen oder denkmalpflegerischen Gründen andere Anforderungen zu stellen sind.
- (2) Von Vorschriften dieser Satzung kann auf ausdrücklichen Antrag mit Zustimmung der Stadt Elsfleth gemäß § 86 NBauO Befreiung erteilt werden, wenn
1. die Einhaltung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder
 2. das Wohl der Allgemeinheit die Abweichung erfordert.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten (Bußgeldtatbestand)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung zuwiderhandelt (§ 91 Abs. 3 NBauO). Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Elsfleth, den 30. Oktober 2009

Stadt Elsfleth

L.S.
(Siegel)

gez.
.....
(Möhring)
Bürgermeister