

Gemeinde Wedemark

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung Ortskern Elze

Präambel

Aufgrund des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 und in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sowie den §§ 6 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) jeweils in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Gemeinde Wedemark in seiner Sitzung amdie nachstehenden Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den in der Übersichtskarte verbindlich dargestellten Bereich von Elze.

Hinweis:

Die nachstehenden Vorschriften sind auf die im Geltungsbereich befindlichen Baudenkmale gemäß § 3 Abs. 2 und 3 und Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG / Einzeldenkmale und Gruppen baulicher Anlagen) nicht anzuwenden.

§ 2 Vorhandene Gebäude und Einfriedungen

- 2.1 Gebäude und Einfriedungen, die vor Inkrafttreten dieser Satzung errichtet wurden, können in den bislang verwendeten Materialien, Farben und Formen instandgehalten und modernisiert werden.
- 2.2 Im Falle baugenehmigungspflichtiger Umbaumaßnahmen oder Erweiterungen vorhandener Bausubstanz sind die Regelungen dieser Satzung anzuwenden.

§ 3 Dachformen

- 3.1 Als Dachformen sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit gleicher Dachneigung beider Hauptdachflächen zulässig. Bei Walm- und Krüppelwalmdächern darf die Firstlinie nicht kürzer sein als 2/3 der Trauflinie. Abwalmungen an den Giebelseiten müssen mindestens die Neigung des Hauptdaches haben.
- 3.2 Für die geneigten Dächer der Wohngebäude sind Dachneigungen von 35° bis 53° zulässig.
- 3.3 Anbauten an das Hauptgebäude können auch mit einem Pultdach mit einer Dachneigung von mind. 30° versehen werden.
- 3.4 Für landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebsgebäude sind geringere Dachneigungen ausnahmsweise zulässig. Die Mindestdachneigung darf nicht weniger als 15° Grad betragen.

- 3.5 Dachgauben (Schlepp-, Giebel- und Flachdachgauben) sind zulässig. Sie dürfen je Dachseite insgesamt höchstens 1/2 der Dachlänge - an der Traufe gemessen - einnehmen.
- 3.6 Unterbrechungen der Trauflinie durch senkrecht aufgehende Flächen wandbündiger Zwerchhäuser sind bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der jeweiligen Traufseite zulässig.
- 3.7 Für Dachaufbauten (Dachgauben und Zwerchhäuser) sind Dachneigungen von 22° bis 53° zulässig.
- 3.8 Für Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten, die ohne Abstand an einer Grundstücksgrenze errichtet werden (Grenzbebauung gemäß § 5 Abs. 8 NBauO), gelten die vorstehenden Regelungen nicht, wenn ein begrüntes Dach verwendet wird.

§ 4 Dacheindeckungen

- 4.1 Als Materialien für die Dacheindeckung sind Dachziegel und Dachsteine aus Ton oder aus Beton ohne Glasanteile im Material (= nicht glänzend) zulässig.
Für die Dächer landwirtschaftlicher Betriebsgebäude können auch andere, nicht glänzende Materialien verwendet werden, darunter Profilbleche und Faserzement-Wellplatten.
- 4.2 Als Farben für die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur Dachziegel und Dachsteine in den Farbtönen „Rot“ und „Rotbraun“ (§ 7) nach dem RAL-Farbenregister 840-HR für matte Farben und deren Zwischentöne zulässig.
- 4.3 Dachflächenfenster sind mit einer Gesamtfläche bis zu 20 % der jeweiligen Dachseite zulässig.

§ 5 Höhen

Für Gebäude sind folgende Höhen zulässig:

- eingeschossig: Traufhöhe max. 4,50 m
- zweigeschossig: Traufhöhe max. 7,50 m

Die Traufhöhe bezeichnet die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Außenfläche der Dachhaut. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenangaben gilt die das Grundstück erschließende, mittig vor dem Grundstück liegende Mitte der Verkehrsfläche. Für Grundstücke mit mehreren Straßenseiten gilt die gemittelte Höhe gemäß der vorgenannten Definition.

§ 6 Fassaden

- 6.1 Für die Ansichtsflächen der Außenwände der Gebäude einschließlich Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind folgende Materialien und Farben zulässig:
- Sichtmauerwerk aus Ziegeln in den Farbtönen „Rot“ und „Rotbraun“ (§ 7).
 - Sichtbare Fachwerkkonstruktionen aus Holz mit Ausfachungen aus Ziegeln in den Farbtönen „Rot“, „Rotbraun“ oder mit verputzten Ausfachungen in den Farbtönen „Weiß bis Beige“ (§ 7) sowie Lehmputz in seinem natürlichen Farbton. Zulässig ist auch eine Festverglasung (Klarglas) von Gefachen.

- Holz naturbelassen, in offenporigen oder deckenden farbigen Lasuren sowie in dem Farbton "Braun" (§ 7).

6.2 Für die Ansichtsflächen der Außenwände landwirtschaftlicher und gewerblicher Betriebsgebäude gilt, dass ausnahmsweise auch andere Materialien in den jeweils vorgeschriebenen Farbtönen zulässig sind.

6.3 Für Fenster und Türen ist ein stehendes Format zu verwenden. Die Breite darf max. 80% der Höhe betragen. Türen sind mit einem farbigen Anstrich zu versehen oder als Holztür naturbelassen auszuführen.

§ 7 Farben

Für die in § 4 und § 6 genannten Bauteile mit Ausnahme von 6.3 (Türen und Fenster) sind die nachfolgend aufgeführten Farbtöne und deren Zwischentöne nach dem Farbbregister RAL 840-HR (für Farben mit matten Oberflächen) zulässig:

- Farbton Weiß bis Beige: 9001 (Cremeweiß), 9002 (Grauweiß), 9010 (Reinweiß), 1013 (Perlweiß), 1015 (Hellelfenbein).
- Farbton Rot: RAL 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karminrot), 3028 (Reinrot).
- Farbton Rotbraun: 3011 Braunrot, 8004 (Kupferbraun), 8012 (Rotbraun), 8023 (Orangebraun), 8029 (Perlkupfer).

§ 8 Wintergärten

Die Regelungen der §§ 3 - 7 gelten nicht für Wintergärten.

§ 9 Einfriedungen

9.1 Die Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m über Bezugsebene nicht überschreiten und sind zulässig als:

- Holzzaun, auch mit Mauersockel, naturbelassen oder in natürlichen Farbtönen, nicht weiß
- Sichtmauerwerk aus Ziegeln in den Farbtönen "Rot" und „Rotbraun" (§ 7) für Pfeiler und Sockel:
- Hecken, auch in Kombination mit einem Metallzaun.

9.2 Abweichend von Nr. 9.1 ist für Hecken eine Höhe bis zu 2,00 m über Bezugsebene zulässig.

§ 10 Gestaltung nicht überbaubarer Flächen

10.1 Vorgärten und Hausvorbereiche sind zu mind. 50 % zu begrünen. Ausgenommen davon sind Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten.

10.2 Vorhandene ortsbildprägende Laubbäume mit einem Stammumfang ab 0,6 m, gemessen 1,0 m über Boden, sind zu erhalten und bei Abgang durch einen ortsbildprägenden Laubbaum zu ersetzen. Als ortsbildprägend gelten die folgenden Gehölzarten: Eiche (*Quercus robur*, *Quercus petraea*, *Quercus rubra*), Rosskastanie (*Aesculus hippoc-*

castanum, Buche (*Fagus sylvatica*, auch Sorte 'Atropurpurea'), Linde (*Tilia platyphyllos*, *Tilia cordata*), Ulme (*Ulmus glabra*, *Ulmus laevis*, *Ulmus minor*), Walnuss (*Juglans nigra*).

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 1 bis 5 NBauO, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

§ 12 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gelten in den jeweils gültigen Fassungen

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)