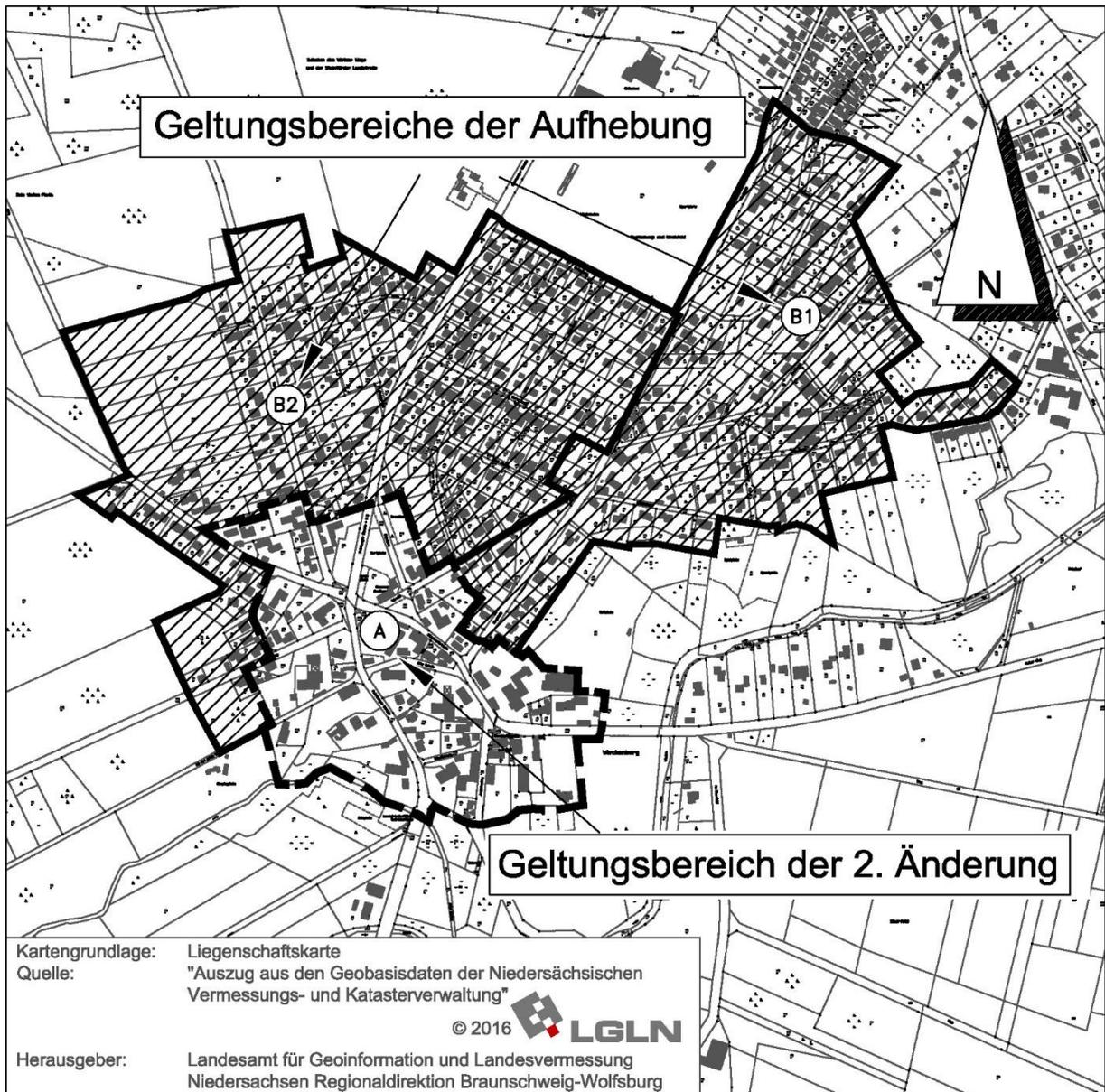


ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Stand der Planung	gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	Satzungsbeschluss
2.11.2016	Bekanntgemacht		

GEMEINDE WIETZE
 SATZUNG GEMÄß § 84 NBAUO, 2. ÄNDERUNG UND TEILAUFBEBUNG
 FÜR DIE ORTSMITTE WIECKENBERG



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT 2. ÄNDERUNG UND TEILAUFBEBUNG

Satzung der Gemeinde Wietze für die Ortsmitte Wieckenberg

P R Ä M B E L

Aufgrund der §§ 84, 80 Abs. 3 und 5 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576 in der jeweils zuletzt gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Wietze folgende 2. Änderung und Teilaufhebung der Örtlichen Bauvorschrift für die Ortsmitte Wieckenberg beschlossen:

Wietze, den 13.03.2017

Siegel

gez. W. Klußmann
Bürgermeister

1. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Teilaufhebung dieser Örtlichen Bauvorschrift „Gestaltungssatzung Wieckenberg“ ist im folgenden Übersichtsplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, gekennzeichnet. Für Flächen außerhalb dieses Geltungsbereiches wird die Örtliche Bauvorschrift aufgehoben. Der aufzuhebende Bereich wird ebenfalls in einem folgenden Übersichtsplan gekennzeichnet.

2. FASSADEN

2.1. Material

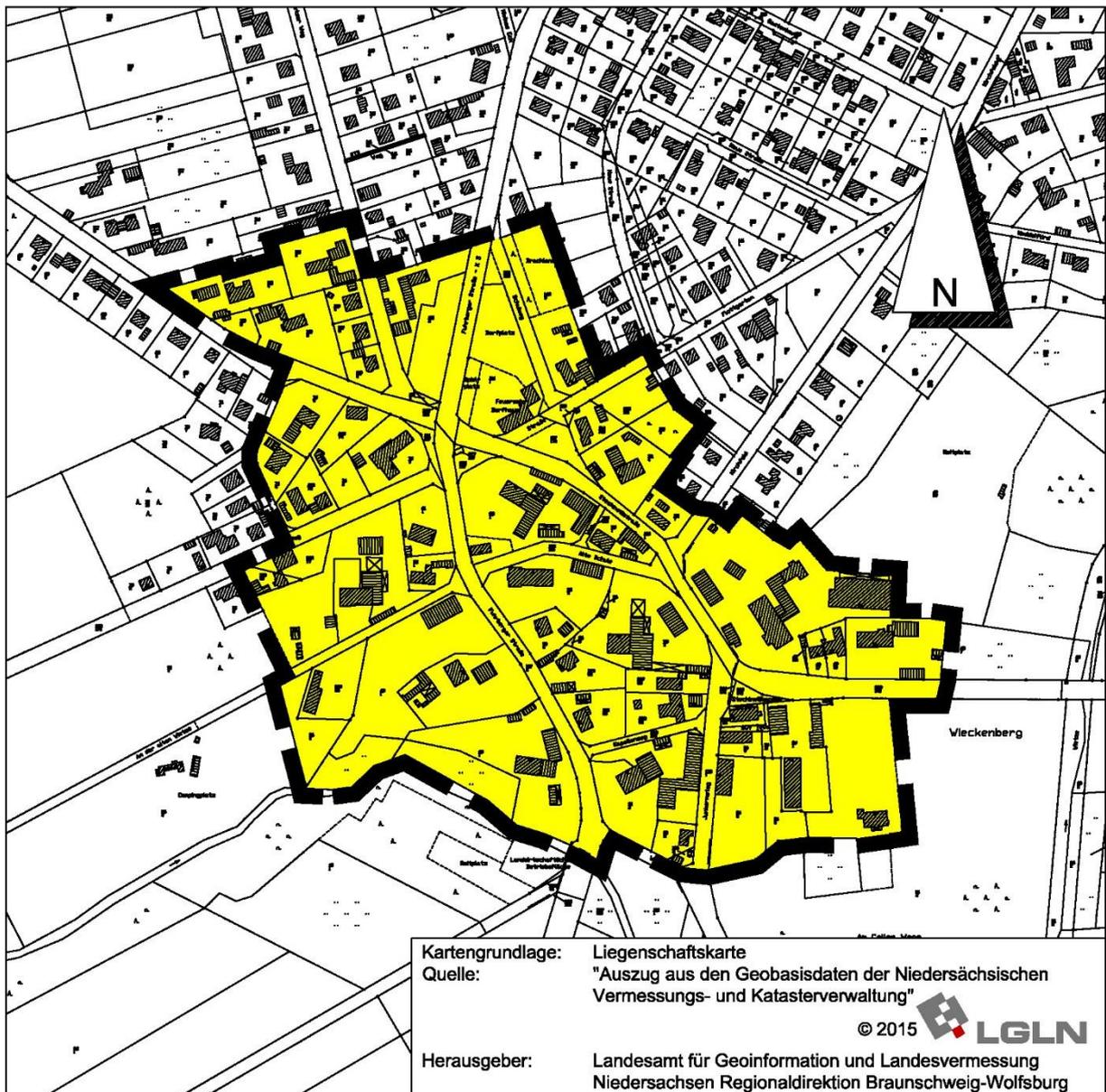
Die Außenwände sind in Sichtmauerwerk aus nicht genarbten und nicht besandeten Ziegelsteinen der Farbgruppe „rot/rotbraun“ in natürlichen Farben oder aus konstruktivem Fachwerk zu erstellen. Beim Fachwerk sind die sichtbaren Holzteile naturbelassen oder in den Farbtönen braun oder schwarz zu halten. Hierbei sind offenporige Anstriche zu verwenden. Die Mindestbreite der Stützen und Riegel beträgt 12 cm, Die Ausmauerungen haben mit nicht genarbten und nicht besandeten roten/rotbraunen Ziegelsteinen oder Feldstein-/Raseneisenstein zu erfolgen. Weiß, glatt und nicht glänzend verputzte Gefache sind zulässig.

Giebeldreiecke und Gaubenverkleidungen können auch in Deckelschalung aus Holz in naturbelassenem, braunem oder dem ortstypischen blaugrünen Farbton sowie mit Zink und unbeschichtetes Kupferblech ausgeführt werden.

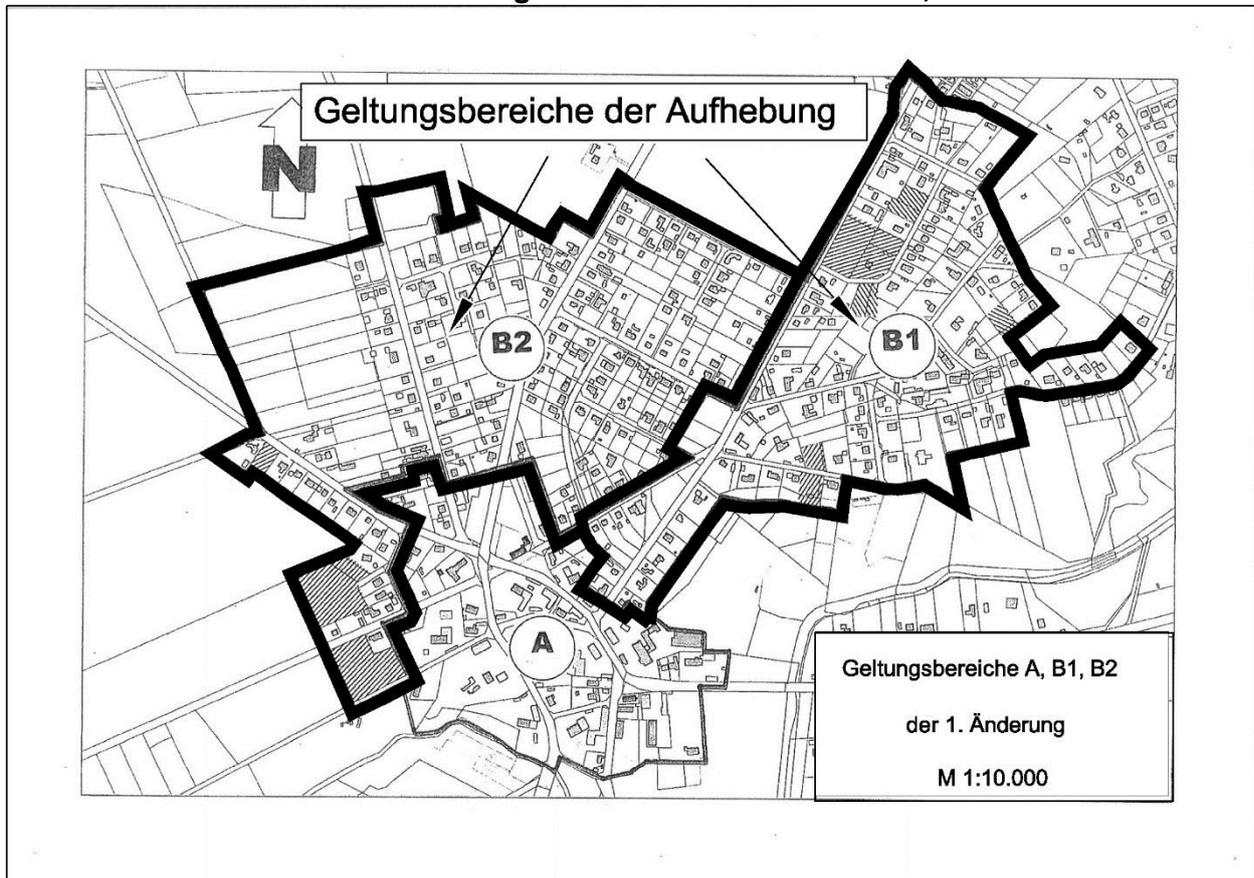
Nebengebäude und Carports können daneben auch anteilig oder vollständig mit einer senkrechten Deckelschalung aus naturbelassenen Holz bzw. in braunem oder blaugrünem Farbton erfolgen.

Vorhandenes Fachwerk ist sichtbar zu erhalten und darf nicht durch Baustoffe ersetzt oder überdeckt werden. Sowohl hochglänzende und glasierte Baustoffe als auch Imitatbaustoffe sind nicht zulässig.

Geltungsbereich der 2. Änderung der Satzung, M 1 : 5.000



Bereich der Teilaufhebung der Örtlichen Bauvorschrift, M 1 : 10.000



2.2 Fenster

Fenster müssen ein stehendes Format mit größerer Höhe als Breite aufzuweisen.

Bei Wirtschaftsgebäuden sind auch quadratische Fensterformate möglich. Fenster in Fachwerkfassaden müssen zusätzlich eine Sprossenteilung mit einer Sprossenbreite von mind. 3 cm aufweisen. Die Sprossenteilung muss eine quadratische oder stehende Fensterteilung ergeben.

Fensterrahmen und -flügel sind naturbelassen sowie in einem weißen oder blaugrünen Farbton zulässig.

2.3 Türen und Tore

Türen sind symmetrisch zu gestalten. Sofern die Türen und Tore Glasflächen haben, haben diese Glasflächen ein stehendes oder quadratisches Format aufzuweisen.

Türen und Tore sind in einem weißen, naturbelassenen oder blaugrünem Farbton zulässig.

3. DÄCHER

3.1 Dachform und Dachneigung

Auf den Gebäuden (Wohn- und Hauptgebäuden) sind nur Sattel-, Krüppelwalm- und Zwerchgiebeldächer mit einer symmetrischen Dachneigung von mindestens 40° zulässig.

Landwirtschaftliche Nebengebäude sowie Reithallen dürfen auch eine Dachneigung ab 22° aufweisen.

Für Nebengebäude einschließlich Garagen sowie für Dachaufbauten und untergeordnete Gebäudeteile sind außerdem Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung von mindestens 25° zulässig.

Diese Vorschrift gilt nicht für Carports sowie Eingangs- und Terrassenüberdachungen.

3.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind rote/rotbraune Tondachziegel in welliger Form zu verwenden. Hochglänzende oder glasierte Ziegel sind nicht zulässig.

Für Gauben ist auch Zink und naturbelassenes Kupfer zulässig.

Diese Vorschrift gilt nicht für Carports sowie Eingangs- und Terrassenüberdachungen und Wintergärten.

Landwirtschaftliche Nebengebäude und Reithallen mit Dachneigungen von 22° - 30° dürfen auch mit roten und rot-braunen Faserzementwellplatten eingedeckt werden.

3.3 Dachaufbauten und Dachflächenfenster

Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen in ihrer Gesamtlänge je Dachseite 3/5 der Gebäudelänge und in ihrer Gesamtfläche 10 % der Dachseitenfläche nicht überschreiten. Sie haben mindestens jeweils 1,00 m Abstand vom Rand der Dachfläche zu halten.

Zwischen Dachaufbau bzw. Dachflächenfenster und Firstkante sowie zwischen Dachaufbau bzw. Dachflächenfenster und unterer Dachkante ist jeweils ein Abstand von mindestens 0,60 m einzuhalten. Dachflächenfenster dürfen eine Breite von jeweils 1 m nicht überschreiten.

Dachaufbauten sind als Schleppgauben, Giebelgauben, Spitzgauben oder Dachgiebel-/Dacherkergaube auszubilden.

Eingerückte Balkone und Loggien sind im Dachbereich nicht zulässig.

4. ANTENNEN, SONNENKOLLEKTOREN UND FOTOVOLTAIK

Die Verwendung von Parabolantennen ist nur zulässig, wenn sie denselben Farbton aufweisen wie die Fassade oder das Dach.

Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind nur auf Dächern zulässig.

5. VORGÄRTEN

In den Vorgärten sind überwiegend Laubgehölze zu pflanzen.

6. EINFRIEDUNGEN

An öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen aus Laubhecken und –sträuchern, ansonsten ausschließlich in Form von Staketenzäunen mit einer Höhe von maximal 1,20 m über gewachsenem Boden erlaubt. Sie sind nur mit gradlinigem oberem Abschluss zulässig. Die Staketenzäune sind aus Holz in naturbelassenem oder braunem Farbton auszubilden. Die Lattenbreite darf 6 cm nicht überschreiten. Diese Vorschrift gilt nicht, soweit Richtlinien oder Vorschriften für eine ordnungsgemäße Tierhaltung etwas anderes erfordern.

7. VERSIEGELUNGEN

Hofbefestigungen, Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze sind mit Natursteinpflaster herzustellen. Alternativ sind Betonsteine zulässig, wenn sie sich in ihrer Form und Farbgebung dem Natursteinpflaster anpassen.

8. GEBÄUDEHÖHEN

Der Erdgeschossfußboden darf nicht höher als 0,50 m bei Wohn- und Hauptgebäuden und nicht höher als 0,10 m bei Nebengebäuden und Garagen als die natürliche Geländeoberfläche an der der öffentlichen Straße zugewandten Seite liegen.

Die Traufe als der untere Abschluss des Daches darf maximal 3,30 m über dem darunter liegenden natürlichen Gelände an der der öffentlichen Straße zugewandten Seite liegen. Als unterer Abschluss des Daches gilt die untere Kante der Dachrinne in der Höhe, wie sie überwiegend auf der Gebäudeseite besteht. Gibt es keine Dachrinne, gilt die untere Kante der Ziegeldacheindeckung an der Traufseite des Daches als unterer Dachabschluss.

Landwirtschaftlich genutzte Gebäude oder Gebäude, die dem Reiten dienen, dürfen eine maximale Traufhöhe von 4,20 m über dem darunter liegenden natürlichen Gelände an der der öffentlichen Straße zugewandten Seite aufweisen.

9. WERBEANLAGEN

Je Baugrundstück sind maximal zwei Werbeanlagen mit einem Mindestabstand von 1 m untereinander zulässig. Werbeanlagen sind nur an bzw. auf dem Grundstück, auf dem die Leistung erbracht wird, zulässig. Sie dürfen eine Größe von 2 m² nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis zur Höhe des jeweiligen Erdgeschosses zulässig. Parallel zur Fassade eines Gebäudes angeordnete Werbeanlagen (Flachwerbung) sind nur zulässig, wenn der seitliche Abstand zum Gebäudeende mindestens 10 % der Gebäudelänge beträgt.

Nicht zulässig sind reflektierende oder selbst leuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht.

10. GESTALTUNG NICHT ÜBERBAUTER FLÄCHEN

Laubbäume, auf bebauten Grundstücken, die einen Stammumfang von mehr als 80 cm, gemessen in einem Meter Höhe aufweisen, sind zu erhalten und bei Abgang durch einen Baum gleicher Art zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten bzw. erneut zu ersetzen. Eine Fällung von Bäumen ist nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Gemeinde zulässig. Die Anpflanzungen sind in Baumschulqualität mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in einem Meter Höhe, durchzuführen.

11. FREILEITUNGEN

Freileitungen sind ausgeschlossen.

12. FARBEN

Den Farbrahmen für die in dieser Örtlichen Bauvorschrift genannten Farben bildet die Übersichtskarte RAL - F2 zum Farbregister RAL 840 HR mit folgenden Farben:

als rot

- RAL 3002 Kaminrot
- RAL 3003 Rubinrot
- RAL 3004 Purpurrot
- RAL 3005 Weinrot
- RAL 3011 Braunrot
- RAL 3009 Oxydrot
- RAL 3013 Tomatenrot
- RAL 3016 Korallenrot

als rot-braun

- RAL 8004 Kupferbraun
- RAL 8012 Rotbraun
- RAL 8015 Kastanienbraun

als braun

- RAL 8007 Rehbraun
- RAL 8011 Nussbraun
- RAL 8014 Sepiabraun
- RAL 8016 Mahagonibraun
- RAL 8024 Beigebraun
- RAL 8025 Blassbraun
- RAL 8028 Terrabraun

als blaugrün

- RAL 5018 Türkisblau
- RAL 5021 Wasserblau
- RAL 6000 Patinagrün
- RAL 6004 Blaugrün

als weiß

- RAL 9001 Crèmeweiß
- RAL 9003 Signalweiß

als schwarz

RAL 9004 Signalschwarz

RAL 9005 Tiefschwarz

Zwischentöne sind jeweils zulässig.

13. ORDNUNGSWIDRIGKEIT

Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 24.2.2016 die Aufstellung der 2. Änderung und Teilaufhebung der Örtlichen Bauvorschrift für die Ortsmitte Wieckenberg beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Wietze, den 13.03.2017

Siegel

gez. W. Klußmann
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Wietze hat am 25.10.2016 dem Entwurf der 2. Änderung und Teilaufhebung der Örtlichen Bauvorschrift zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 7.11.2016 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 2. Änderung und Teilaufhebung der Örtlichen Bauvorschrift hat vom 17.11.2016 bis einschließlich 16.12.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wietze, den 13.03.2017

Siegel

gez. W. Klußmann
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Wietze hat die 2. Änderung und Teilaufhebung der Örtliche Bauvorschrift nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.2.2017 als Satzung beschlossen.

Wietze, den 13.03.2017

Siegel

gez. W. Klußmann
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung und Teilaufhebung der Örtlichen Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.03.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Örtliche Bauvorschrift ist damit am 14.03.2017 rechtsverbindlich geworden.

Wietze, den 15.03.2017

Siegel

gez. W. Klußmann
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung und Teilaufhebung der Örtlichen Bauvorschrift ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Örtlichen Bauvorschrift oder sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wietze, den

Siegel

Bürgermeister

Begründung

zu § 1 Geltungsbereich:

Für die Ortsmitte Wieckenberg besteht bislang eine Gestaltungssatzung in der Fassung ihrer 1. Änderung, die für einen sehr viel größeren Bereich, als er in der vorliegenden 2. Änderung Bestand behalten soll, Gestaltungsvorschriften in unterschiedlichem, für die eigentliche Ortsmitte sehr weitgehendem Maß enthält. Die vorliegende Änderung baut auf diesen gestalterischen Vorgaben der bisherigen Fassung auf, um an deren ursprünglichen Gestaltungszielen der Gemeinde festzuhalten.

Die Örtliche Bauvorschrift soll zukünftig noch für die eigentliche Ortsmitte Wieckenbergs in dem Bereich gelten, in dem sie sich noch als verhältnismäßig intaktes und nur wenig beschädigtes Gestaltungsgefüge mit den ursprünglich hier anzutreffenden orts- und landschaftstypischen Merkmalen darstellt, das es zu erhalten und zu verbessern lohnt.

Bereiche, für die dies nicht in demselben Maß gilt, werden künftig von der Örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für Gebäude unter Denkmalschutz aufgrund anderer, höherrangiger gesetzlicher Grundlagen Anforderungen gestellt werden können, die über die Maßgaben dieser Bauvorschrift hinausgehen können.

Vorhandene Anlagen unterliegen dem Bestandsschutz und sind durch diese Satzung nicht betroffen. Die Maßgaben beziehen sich nur auf neue Anlagen.

zu § 2 Fassaden:

Die gestalterischen Merkmale der Fassadenelemente Wände, Fenster und Türen sollen sich innerhalb der alten Ortsmitte an die überlieferten und noch weitgehend vorhandenen Gestaltungsmerkmale anpassen. Insbesondere Fachwerkfassaden sollen aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für das Ortsbild geschützt werden.

zu § 3 Dächer:

Auch Dachformen, -neigungen und -farben sollen an die vorhandenen Gestaltungsmerkmale angepasst werden, wobei für untergeordnete Dachteile, Nebenanlagen und ähnliche bauliche Anlagen davon abgewichen werden kann, ohne dass die städtebauliche Zielstellung einheitlicher Gestaltungsgrundlagen gefährdet wäre.

Pultdächer sollen auch für landwirtschaftliche Betriebsgebäude nicht zugelassen werden, da sie nicht dem ortstypischen städtebaulichen Bild entsprechen.

Der Begriff „Dachneigung“ beinhaltet den Winkel zwischen Dachfläche und Horizontale. „Symmetrisch“ bedeutet spiegelbildlich, so dass auf beiden Traufseiten derselbe Winkel, das heißt dieselbe Gradzahl anliegen muss. Auch nachträgliche einseitige Dachanhebungen sind damit als unerwünscht ausgeschlossen.

Für landwirtschaftliche Gebäude wird eine geringere Anforderung vorgeschrieben, weil solche Gebäude in der Regel relativ großflächig sind und somit eine zu steile Dachneigung und die Verwendung von Tonziegeln zu unangemessen hohen und teuren Dachaufbauten führen würden.

zu 4 Antennen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaik:

Solche technische Anlagen können heute nicht mehr ausgeschlossen werden, aber sie sollen möglichst unauffällig ins Ortsbild integriert werden. Für Solarkollektoren und Fotovoltaikanlagen kann das kaum möglich sein; dennoch müssen sie als moderne Energiegewinnungsform zulässig sein.

zu 5 Vorgärten:

Vorgärten sind durch Laubgehölze und Rasen- bzw. Wiesenflächen geprägt. Eine überwiegende Bepflanzung mit ortsuntypischen Nadelgehölzen soll daher ausgeschlossen werden.

zu 6 Einfriedungen:

Auch Einfriedungen tragen in erheblichem Maß zur Ortsgestaltung bei. Dies gilt insbesondere dann, wenn sichtbegrenzende hohe Mauern den Gesamteindruck der Ortsmitte vom öffentlichen Raum aus verhindern würden.

Ausnahmen müssen für die Tierhaltung auf Weiden möglich sein, wenn aus Sicherheitsgründen andere Einfriedungen zwingend erforderlich sind.

Die Forstbehörden haben darauf aufmerksam gemacht, dass das Plangebiet im südöstlichen, südlichen und südwestlichen Bereich unmittelbar an einige Waldflächen angrenze. Im Zuge deren ordnungsgemäßer Bewirtschaftung könne es notwendig werden, die Flächen gegebenenfalls auch mit einem Wildschutzzaun zum Schutz forstlicher Kulturen zu umzäunen. Dabei könne der Zaun nötigenfalls auch unmittelbar auf der Flurstücksgrenze errichtet werden, so dass sich in diesem Zusammenhang eventuell Konflikte mit den vorgesehenen Regelungen zu Einfriedungen ergeben könnten. Es werde daher angeregt, die vorgesehen Ausnahmeregelung für die ordnungsgemäße Tierhaltung auch auf die ordnungsgemäße Bewirtschaftung von Waldflächen zu erweitern. Dies wird nicht als erforderlich angesehen, da die Waldflächen nicht innerhalb des Satzungsgebietes liegen und nicht davon ausgegangen wird, dass Wildschutzzäune für den Wald auf benachbarten Baugrundstücken, also innerhalb des Satzungsgebietes, sondern auf dem Waldgrundstück zu errichten wären. Sachlich bestehen gegen die Errichtung von Wildschutzzäunen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Satzungsgebiet keine Bedenken.

zu 7 Versiegelungen:

Versiegelte Freiflächen sollen in der ursprünglich üblichen Art auch zukünftig angelegt werden. Befestigungen durch beispielsweise Betonplatten, Verbundsteinpflaster oder Asphaltflächen sind in diesem Zusammenhang städtebaulich unerwünscht.

zu 8 Gebäudehöhen:

Die Festsetzungen sollen bewirken, das Gebäude weder zu hoch aus dem Boden aufragen noch im Vergleich zur Dachfläche zu große Fassadenhöhen aufweisen. Auch hier ist der Maßstab der vorhandene Gebäudebestand.

zu 9 Werbeanlagen:

Werbeanlagen werden eingeschränkt bzw. ausgeschlossen, weil sie das Ortsbild nicht dominieren sollen. Insbesondere (bewegt) leuchtende Anlagen würden eine erhebliche Beeinträchtigung für das Ortsbild darstellen.

zu 10 Gestaltung nicht überbauter Flächen:

Die in dieser Region üblichen großen Laubbäume, die das Ortsbild in erheblichem Maß gestalten, sollen auf Dauer erhalten bzw. gegebenenfalls ersetzt werden. Ihr Verlust würde das historisch gewachsene städtebauliche Erscheinungsbild und die Ziele der Ortsgestaltung beeinträchtigen.

zu 11 Freileitungen:

Freileitungen als technische Einrichtungen können das Ortsbild beeinträchtigen, das sie als technische Anlagen in der dritten Dimension optisch wirksam werden und damit neben Gebäuden und Gehölzen einen unerwünschten Einfluss ausüben. Dies ist nicht der Fall, wenn sie unterirdisch verlegt werden.

zu 12 Farben:

Der vorgegebene Farbraum entspricht den üblicherweise in Wieckenberg verwendeten Farbtönen, so dass durch diese Festsetzung insbesondere grelle ortsuntypische Farben ausgeschlossen werden sollen.

Wietze, den 13.03.2017

Siegel

gez. W. Klußmann
Bürgermeister