

Örtliche Bauvorschrift für die Ortskerne der Ortsteile Bakede, Beber, Böbber, Brullsen, Egestorf, Eimbeckhausen, Flegessen, Hachmühlen, Hamelspringe, Hasperde, Klein Süntel, Luttringhausen, Nettelrede, Nienstedt und Rohrsen der Stadt Bad Münster am Deister

Neuaufstellung September 2007



Präambel

Aufgrund der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der zuletzt gültigen Fassung in Verbindung mit den §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung und der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zuletzt gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Bad Münster folgende Örtlichen Bauvorschrift für die einzelnen Ortsteile – mit Ausnahme des Ortsteils Bad Münster – einschließlich Begründung in seiner Sitzung am 27.09.2007 beschlossen.

Aufgabe der Örtlichen Bauvorschrift

Die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschrift sollen helfen, dorftypische Gestaltungselemente zu erhalten. Sie schafft die planungsrechtliche Voraussetzungen für die Bewahrung und Entwicklung der für das Gemeindegebiet der Stadt Bad Münster typischen Gestaltungsmerkmale, die sich über Hunderte von Jahren herausgebildet haben.

In Zeiten des strukturellen und demografischen Wandels der Gesellschaft ist es wichtiger den je, Orte und Merkmale kultureller Identität zu bewahren und so zu entwickeln, dass sie erhalten bleiben.

Die in den letzten 20 Jahren erreichten Ziele, insbesondere durch die Teilnahme verschiedener Ortsteile an der Dorferneuerung, nämlich die dorftypische Verbesserungen des Ortsbildes, die Wiedergewinnung und Belebung dörflichen Charakters und dörflicher Strukturen, sollen mit einer Gestaltungssatzung gefestigt werden.

Die Erscheinungsstruktur der einzelnen Dörfer, innerhalb der ursprünglichen Ortskerne, ist in ihren städtebaulichen und historischen Zusammenhängen weitestgehend erhalten. Störungen der Platz- und Straßenräume, sowie charakteristischer Ensembles treten dort auf, wo bei der Realisierung von Einzelgebäuden oder aber Straßenbauarbeiten die Gesetzmäßigkeiten der Altbebauung nicht bzw. nicht folgerichtig berücksichtigt wurden. Die Satzung soll bewirken, dass Baukörper entweder

in ihrer ursprünglichen Struktur erhalten oder aber durch maßstabs- und werkstoffgerechte Neubauten ersetzt werden.

Auch den öffentlichen Bauherren soll durch diese Satzung die Möglichkeit gegeben werden, zur Erhaltung der charakteristischen Straßenräume mit ihren Wechselbeziehungen von Enge und Weite, den typischen Raumprofilen und dem Verschwenken der Straßen beizutragen, sowie durch die Wahl des Straßenbelags und der Verlegeart, Einfluss auf die Erscheinung des Ortsbildes zu nehmen.

Sofern bauliche Anlagen nicht in der ursprünglichen Form erhalten bleiben können, soll durch die Festsetzungen innerhalb dieser örtlichen Bauvorschrift sichergestellt werden, dass Baukörper durch ihre Kubatur und die Wahl ihrer Materialien den Raumeindruck nicht stören bzw. wieder herstellen. Diese Kriterien gelten auch für alle Neubauten.

§1 Geltungsbereich

- (1) Die Geltungsbereiche dieser Satzung sind in den beigefügten Übersichtsplänen im Maßstab 1:5000, die Bestandteile dieser Satzung sind, eindeutig durch eine dicke schwarze Linie gekennzeichnet.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Die örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Anlagen und Baumaßnahmen innerhalb der einzelnen Geltungsbereiche, auch wenn sie keiner Baugenehmigung bedürfen.
- (2) Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden, wenn in Bebauungsplänen, die innerhalb der einzelnen Geltungsbereiche liegen, abweichende Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen getroffen sind oder noch getroffen werden.
- (3) Abweichende Forderungen aufgrund der Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) in der jeweils geltenden Fassung bleiben von dieser Satzung unberührt.

Begründung für die §§ 1 und 2

Die Geltungsbereiche der vorliegenden Satzung umfassen größtenteils die historisch gewachsenen Ortskerne der einzelnen ländlichen Ortsteile mit Ausnahme des Ortsteils Bad Münster.

Neuere Siedlungsteile aus der Nachkriegszeit wurden nicht in den Geltungsbereich mit einbezogen, da sich dort eine andere städtebauliche Entwicklung in Form und Struktur als in den Ortskernen vollzogen hat.

Neben den Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschrift unterliegen Baudenkmale erhöhten Anforderungen, die aus dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) resultieren. In diesen Fällen sind die Festsetzungen der ÖBV nicht anzuwenden.

§ 3 Dächer

- (1) Auf Hauptgebäuden und Anbauten sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 55° zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile.
- (2) Für Wohn- und Nebengebäude sowie Garagen sind nur nicht hochglänzende (nicht glasierte) Ziegel- oder Betondachsteine im Farbton rot zulässig (siehe § 7). Für untergeordnete Gebäudeteile sind neben den vorgenannten Ziegel- oder Betondachsteinen auch andere Dacheindeckungen zulässig.
- (3) Für Garagen und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO wird eine Dachneigung von mindestens 12° Dachneigung festgesetzt, ansonsten gelten die unter den Absätzen 3.1 und 3.2 genannten Vorschriften. Ausnahmsweise werden auch flacher oder nicht geneigte Dächer zugelassen, wenn es sich um begrünte Dächer handelt.
- (4) Für Solaranlagen, Energiedacheinrichtungen, Dachflächenfenster, Eingangsüberdachungen, und Wintergärten sind auch andere als in § 3.2 genannte Farben und Materialien zulässig. Dies gilt auch für Garten- und Gerätehäuschen, die jedoch einen Bruttorauminhalt von 40 m³ Volumen nicht überschreiten dürfen.
- (5) Für Gewerbe- und Wirtschaftsgebäude sind Dachneigungen ab 10° und zusätzlich zu den im § 3.2 zulässigen Materialien, Eindeckungen in Metall- und Kurzwellfaserplatten im Farbton rot zulässig (siehe § 6).
- (6) Dachaufbauten einschließlich Dachloggien sind in Form von Gauben sowie als Zwerchhäuser zulässig und müssen mindestens folgende Abstände einhalten:
 - untereinander und zum Ortgang 1,5 m,
 - von der Traufe das Maß einer Ziegelhöhe.
- (7) Bei Gauben und Zwerchhäusern muss die freie Dachfläche bis zum First mindestens 0,80 m betragen.
- (8) Dacheinschnitte sind unzulässig. Ausnahmen können jedoch bei Dacheinschnitten in den vom öffentlichen Raum nicht direkt einsehbaren Dachflächen zugelassen werden.
- (9) Ausnahmen von den §§ 3.1 bis 3.7 können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden, wenn es sich um Gebäude, die kirchlichen, kulturellen, sozialen oder sportlichen Zwecken dienen, handelt, der historische Befund dies rechtfertigt und/oder die Geschlossenheit der umgebenden Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird.

Begründung für Dächer § 3

Die Dachlandschaft ist eine wesentliche Komponente des Ortsbildes. Das Dach bestimmt durch seine Form und seine Proportionen zu den Wänden am stärksten die Wirkung des Hauses. Regionaltypisch für das Gemeindegebiet der

Stadt Bad Münster ist das geneigte Steildach mit einer Neigung von 40° - 50°. In jüngerer Zeit wurden jedoch auch weniger stark geneigte Dächer gebaut.

Um eine einheitliche Wirkung innerhalb der Dachlandschaft zu erreichen bzw. zu erhalten sind Festsetzungen zur Dachneigung, Dachform, zu Dachaufbauten und zu Dacheindeckungen getroffen worden.

Um moderne Bauformen umsetzen zu können, sind außer Satteldächern auch Pult und Krüppelwalmdächer zulässig. Diese Dachformen haben sich aus der Grundform des Satteldaches entwickelt und fügen sich daher nahtlos in die vorhandene Dachlandschaft aus geneigten Dächern ein.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude wird eine geringere Dachneigung zugelassen, da diese Gebäude oftmals an den Grenzbereichen der Grundstücke platziert und nachbarliche Konflikte vermieden werden. Nachteilige Auswirkungen durch die Festsetzungen einer geringeren Dachneigung für diese Gebäude sind nicht zu erwarten, da sie im Erscheinungsbild des Ortskerns eine untergeordnete Rolle spielen.

Ausnahmsweise werden für diese Baulichkeiten auch begrünte Flachdächer zugelassen, um dem ökologischen Aspekt, nämlich dem Ersatz verloren gegangener Fläche innerhalb eines eng besiedelten Ortskerns, entgegen zu kommen.

Zusätzlich sind Garten- und Gerätehäuschen bis zu 40 m³ Bruttorauminhalt von der Festsetzung des Dachmaterials und der -farbe befreit, da es sich bei diesen Bauten häufig um Bausätze handelt, die sich nur schwer und mit unverhältnismäßigem Aufwand an diese Örtliche Bauvorschrift anpassen lassen.

Hinsichtlich der zulässigen Dacheindeckung wird die Begrenzung auf die wesentlichen, Ortsbild prägenden Materialien und Farben vorgenommen, denn vielfältige Dacheindeckungen beeinträchtigen erheblich das Gesamtbild einer Ortschaft.

Für Gewerbe- und Wirtschaftsgebäude, deren Gestaltung oftmals betriebsbedingten Erfordernissen unterliegt, sind gesonderte Festsetzungen getroffen worden.

Ausnahmen können in begründeten Einzelfällen für die Gestaltung der Dachform, Dacheindeckung, Dachfarbe und Dachneigung erlassen werden, wenn die Gebäude kirchlichen, kulturellen, sozialen oder sportlichen Zwecken dienen, der historische Befund dies rechtfertigt und/oder die Geschlossenheit der umgebenden Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere die vorgenannten Gebäude die vorwiegend einem gemeinnützigen Zweck dienen, benötigen aufgrund ihrer speziellen Nutzung eine dem jeweiligen Zweck angepasste Gestaltung, ausgelöst durch den damit verbundenen Raumbedarf. Diese Gebäude haben innerhalb des Ortskerns einen herausragenden Stellenwert. Voraussetzung ist jedoch, dass sich der geplante Baukörper städtebaulich und baugestalterisch harmonisch in die vorhandene Umgebung einfügt.

§ 4 Fassaden

- (1) Für Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden sind ausschließlich zulässig:
 - Sichtmauerwerk aus Ziegeln im Farbton rot und braun (s. § 6)

- Putz im Farbton weiß bis erdfarben (siehe § 6)
- Konstruktionsholzfachwerke mit ausgemauerten Ziegelflächen (Farbe: rot, siehe § 6) oder verputzten Gefachen (Farbe: weiß bis erdfarben, siehe § 6.)
- Ziegelbehang im Farbton rot (siehe § 6)
- Holz und Holzverschalung
- regionaltypisches Natursteinmauerwerk

Ausnahmen sind zulässig, wenn der historische Befund dies zulässt und die Umgebung nicht beeinträchtigt wird.

- (2) Unzulässig sind plattenartige oder paneelartige Verkleidungen aus Faserzement, Aluminium, Fliesen, Kunststoff, Blech, bedruckte Bitumenpappe, glasierte Verblendermaterialien sowie geschliffene und polierte Natursteine.
- (3) An landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden und an gewerblich genutzten Hallen sind Lichtbänder zulässig.
- (4) Für Wintergärten sowie für untergeordnete Gebäudeteile wie zum Beispiel Windfänge, Balkone, Eingangsüberdachungen usw. sind auch andere als die im Absatz 4.1 Materialien zulässig.

Begründung für § 4 Fassaden

Neben den Dächern ist die Ausbildung der Fassade ein wesentliches Gestaltungselement.

Durch die Festsetzung innerhalb dieser Örtlichen Bauvorschrift soll eine Beschränkung auf die ortstypischen Baumaterialien vorgenommen werden. Sie resultieren aus der handwerklichen Geschichte der Region. So herrschen in den Ortskernen hauptsächlich Fachwerk-, Naturstein-, Putz- und rote Ziegelbauten vor.

Bauliche Neuerungen und Veränderungen sollen deshalb ebenfalls die gleiche Beschränkung auf ortstypischen Baumaterialien erfahren, wobei für untergeordnete Bauteile wie Eingangsüberdachungen, Balkone usw. auch in anderen, in heutiger Zeit vermehrt verwendeten Baumaterialien wie z.B. Glas oder leichten Metallkonstruktionen zulässig sind. Das gilt auch für Wintergärten.

Die Gleichheit von industriell gefertigten, zueinander nicht passenden Baustoffen beeinträchtigt oftmals erheblich die Vielfalt und Lebendigkeit der gebauten dörflichen Umgebung.

Sämtliche Architekturmerkmale müssen aufeinander bezogen sein um ein formal einheitliches Gebäude entstehen zu lassen.

Aus diesem Grunde sind auch die Farben für die Fassadengestaltung eingeschränkt festgesetzt worden.

§ 5 Einfriedungen

- (1) Vorhandene Ziegelsteinmauern, Bruchstein-Trockenmauern und historische Zäune aus Schmiedeeisen sind zu erhalten und bei Abgang durch Mauern bzw.

Zäune in gleicher Ausführung und Gestaltung zu ersetzen.

Begründung für § 5 Einfriedungen

Die Dorfgestalt wird durch die Ausführung der vom öffentlichen Straßenraum sichtbaren historischen Einfriedungen entscheidend geprägt. Diese haben ihren Bezug zu den Fassaden und fügen sich so harmonisch in das Straßen- und Ortsbild ein.

Aus diesem Grund sind die vorhandenen Mauern und Zäune zu erhalten und im Falle der Baufälligkeit in der gleichen Art und Ausführung wiederherzustellen.

§ 6 Farbtöne

Für die in den §§ 3 und 4 festgesetzten Farbtöne sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbreis-ter RAL 840 HR halten, wobei Zwischentöne zulässig sind.

Farbreihe rot

2001 (rotorange)
2002 (blutorange)
3000 (feuerrot)
3002 (karminrot)
3003 (rubinrot)
3009 (oxydrot)
3011 (braunrot)
3013 (tomatenrot)
3016 (korallenrot)

Farbreihe weiß bis erdfarben

9001 (cremeweiß)
9002 (grauweiß)
9018 (papyrusweiß)
1000 (grünbeige)
1001 (beige)
1002 (sandbeige)
1013 (perlweiß)
1014 (elfenbein)
1015 (hellelfenbein)

Farbreihe grau

7002 (olivgrau)
7003 (moosgrau)
7006 (beigegräu)
7013 (braungräu)
7032 (kieselgräu)
7035 (lichtgräu)
7038 (achatgräu)

Farbreihe braun

8003 (lehmbraun)
8004 (kupferbraun)
8007 (rehbraun)
8008 (olivbraun)
8010 (nußbraun)
8012 (rotbraun)

Begründung für § 6 Farbtöne

Die genaue Angabe der zulässigen Farben gewährleistet die unter den §§ 3 und 4 gefassten Gestaltungsziele. Die Festsetzungen umfassen die Palette ortsüblicher Farben, die sich natürlich in die umgebende Landschaft einfügen.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91, Abs. 3 NBauO, wer im Geltungsbereich des § 1 dieser Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätz-

lich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen von §§ 2 bis 6 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- € geahndet werden.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Örtliche Bauvorschrift tritt als Satzung am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bad Münster, den 27.09.2007

L.S. gez. Nieber

Bürgermeisterin
(Nieber)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für diese Örtliche Bauvorschrift wurde vom Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Münster am Deister in seiner Sitzung am 25.01.2007 gefasst (§§ 56 und 97 NBauO i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB).

Bad Münster am Deister, den 27.09.2007

L.S. gez. Nieber

Bürgermeisterin
(Nieber)

Planverfasser

Der Entwurf der Örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet vom städtischen Planungs- und Umweltamt.

Bad Münster am Deister, den 27.09.2007

L.S. gez. Behrens

Planverfasserin
(Dipl.-Ing. Behrens)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.06.2007 dem Entwurf der Örtlichen Bauvorschrift zugestimmt und ihre öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.07.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Örtlichen Bauvorschrift mit Begründung hat vom 12.07.2007 bis einschließlich 17.08.2007 gem. §§ 56 und 97 NBauO i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bad Münster am Deister, den 27.09.2007

L.S. gez. Nieber

Bürgermeisterin
(Nieber)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat die Örtliche Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen gem. §§ 56 und 97 NBauO i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.09.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Münster am Deister, den 27.09.2007

L.S. gez. Nieber

Bürgermeisterin
(Nieber)

Bekanntmachung

Der Beschluss der Örtlichen Bauvorschrift ist gem. §§ 56 und 97 NBauO i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB am 10.10.2007 in der Neuen Deister Zeitung bekannt gemacht worden. Die Örtliche Bauvorschrift ist damit am 10.10.2007 rechtsverbindlich geworden.

Bad Münster am Deister, den 11.10.2007

L.S. gez. Nieber

Bürgermeisterin
(Nieber)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschrift ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Örtlichen Bauvorschrift und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Bad Münster, den

Bürgermeisterin
(Nieber)