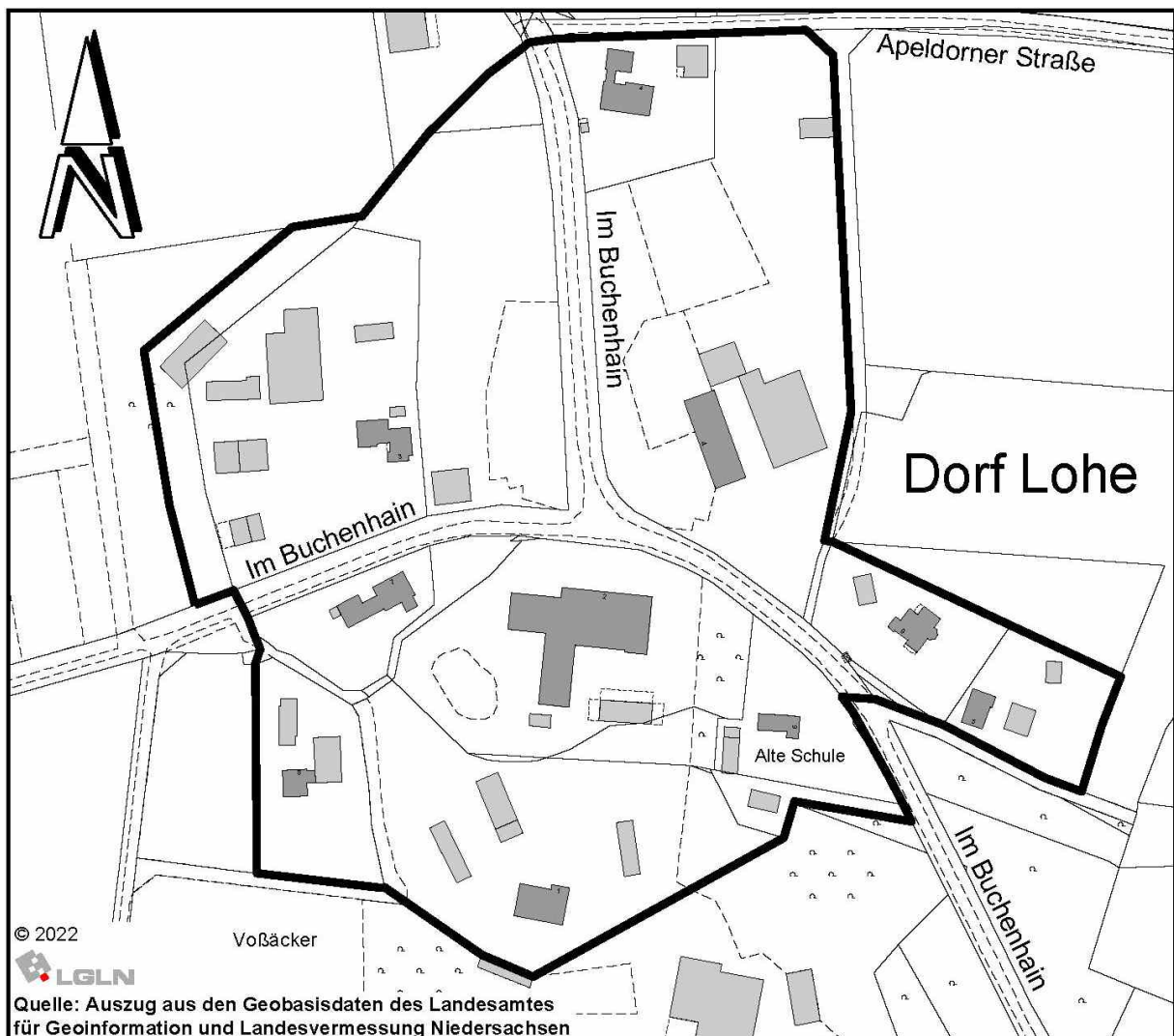


Begründung zu örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (ÖBV) „Lohe“

(Dorf Lohe)

- Entwurf -



© 2022



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes
für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH

Raddeweg 8

49757 Werlte

Tel.: 05951 - 951012

e-mail: j.mueller@bfs-werlte.de

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES.....	2
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE	3
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	3
3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG.....	3
3.1 SACHLICHER GELTUNGSBEREICH	3
3.2 ORDNUNGSWIDRIGKEIT	7
3.3 ABWEICHUNGEN.....	8
4 VERFAHREN.....	8

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Bebauung beidseitig der Straße „Im Buchenhain“ und damit wesentliche Teile der ursprünglichen Ortslage von Lohe (Dorf Lohe).

Es wird begrenzt

- im Norden durch die Apeldorner Straße und das Flurstück Nr. 395/1 der Flur 7, Gemarkung Apeldorn-Haselünne,
- im Nordosten durch die Flurstücke Nr. 208/3 und Nr.10/5 der Flur 7, Gemarkung Apeldorn-Haselünne,
- im Südosten durch die Straße „Im Buchenhain“
- im Westen durch die Flurstücke Nr. 396 und 49/3 der Flur 7, Gemarkung Apeldorn-Haselünne.

Im Süden bezieht der Geltungsbereich das Flurstück Nr. 49/4 und den nördlichen Teil des Flurstückes Nr. 119/9 der Flur 7, Gemarkung Apeldorn-Haselünne mit ein.

2 Planungserfordernis und Ziele

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Das Satzungsgebiet umfasst wesentliche Teile der ursprünglichen Ortslage von Lohe. Im Satzungsgebiet bestehen Bestrebungen eine ergänzende Bebauung mit Wohngebäuden vorzunehmen. Zudem möchten sich eine Hebammenpraxis und eine Tierarztpraxis ansiedeln. Hierfür wird derzeit ebenfalls für wesentliche Teile der Ortslage eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB aufgestellt.

Die ursprüngliche Ortslage von Lohe weist den Charakter eines Haufendorfes auf und wird heute maßgeblich durch das Umfeld der Alten Schule, welche als Baudenkmal eingestuft ist und durch die alten Hofanlagen geprägt. Eingestreut finden sich Eichenbrinke bzw. ist die Bebauung in weiten Teilen von Gehölzen umgeben und durch diese landschaftlich eingebunden. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind die Grundstücke oftmals durch Buchenhecken eingefasst.

Der Charakter des Dorfes soll auch bei ergänzenden Baumaßnahmen erhalten werden. In Lohe soll daher eine nur maßvolle Nachverdichtung mit Wohngebäuden ermöglicht werden. Zudem soll sichergestellt werden, dass sich bauliche Veränderungen oder Neubaumaßnahmen auch vom Erscheinungsbild an die vorhandene Bebauungsstruktur anpassen und damit das dörfliche Erscheinungsbild angemessen berücksichtigt wird.

Ergänzend zur Außenbereichssatzung soll daher mittels einer örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung (ÖBV) auf Grundlage des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ein Rahmen vorgegeben werden, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden,

3 Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung

(ÖBV gemäß § 84 Abs. 3 NBauO)

3.1 Sachlicher Geltungsbereich

Gem. § 84 Abs. 3 NBauO kann die Stadt örtliche Bauvorschriften erlassen, um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen. Dabei können u.a. besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden, insbesondere für die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie für die Neigung der Dächer gestellt werden. Auch kann die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen vorgeschrieben oder die Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke geregelt werden (§ 84 Abs. 3 Nr. 1, 3 und 6 NBauO). Von diesen Regelungsmöglichkeiten möchte die Stadt für wesentliche Teile der ursprünglichen Ortslage von Lohe vorliegend Gebrauch machen.

Für das Satzungsgebiet soll daher ein Rahmen für die wesentlichen Merkmale zur Dach- und Fassadengestaltung der Gebäude, zu Einfriedungen und zur Gartengestaltung festgeschrieben werden.

Dachgestaltung

Dacheindeckung

Das Ortsbild wird im besonderen Maße durch das Erscheinungsbild der Dachlandschaft geprägt. Hinsichtlich der Farben und Materialien bestimmen Dächer mit roten bis braunen Tonpfannen oder entsprechenden Betondachsteinen das Erscheinungsbild in Lohe. Vereinzelt wurden Dächer mit schwarzer Farbgebung realisiert. Dies entspricht jedoch nicht den Elementen der ursprünglich ortstypischen Bebauung.

Für zukünftige Baumaßnahmen wird für die Dacheindeckung der geneigten Dächer daher eine Eindeckung mit Dachziegeln oder Dachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche vorgeschrieben, da andere z.B. großformatige Dacheindeckungen, ohne Anlehnung an die feingliedrige Ziegelstruktur das Ortsbild beeinträchtigen können.

Zudem wird die Gestaltung der geneigten Dächer auf die Farbtöne Rot und Braun beschränkt. Zur Definition der zulässigen Farbgestaltung wird durch die Angabe von RAL-Farbtönen ein Rahmen gesetzt, durch den sichergestellt werden soll, dass die Farbgebung in ihrem Gesamteindruck dem festgesetzten Farbton noch entspricht.

Ausgenommen von dieser Festsetzung werden untergeordnete Dachteile, Eingangsbereiche, Vordächer oder Erker, Solaranlagen, Wintergärten, Gewächshäuser sowie begrünte Dachflächen.

Dachform und Dachneigung

Im Dorf Lohe finden sich nahezu ausschließlich geneigte Dächer, welche als Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach oder Knickdach ausgebildet sind.

Um für eine Neubebauung eine Anpassung an diese ortstypische Bauungsstruktur zu erreichen, wird die zulässige Dachform im Satzungsgebiet auf diese ortstypischen Dachformen begrenzt. Zudem wird festgelegt, dass die Dächer der Hauptgebäude mit Dachneigungen von mindestens 25° auszubilden sind. Bei Knickdächern soll auf den unteren Dachflächen jedoch auch eine geringere Dachneigung zulässig sein.

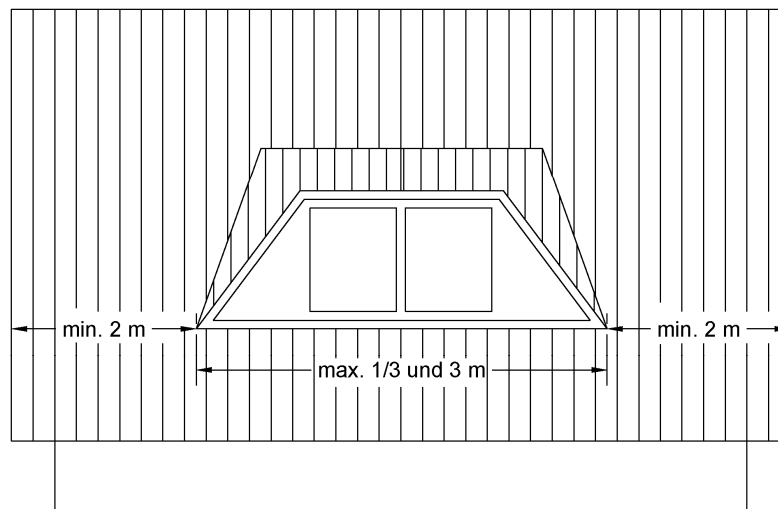
Diese örtliche Bauvorschrift würde grundsätzlich auch für Garagen und Nebenanlagen ohne Aufenthaltsfunktion gelten. Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sollen, wie auch Wintergärten oder untergeordnete Gebäudeteile, jedoch auch mit einem Flachdach errichtet werden können, da sie aufgrund ihrer geringen Größe nur von untergeordneter

Bedeutung für das städtebauliche Bild sind. Die Grundfläche solcher Anlagen wird dabei insgesamt auf max. 60 m² je Baugrundstück begrenzt.

Dachüberstände, Dachaufbauten und -gauben

Als weitere Merkmale der Dachgestaltung werden Dachüberstände an den Traufen und an den Giebeln entsprechend dem vorhandenen Bestand in Lohe auf max. 0,5 m begrenzt und Vorgaben für Dachaufbauten bzw. -gauben gemacht.

Die Breite der einzelnen Dachgauben wird auf eine Länge von max. 3 m beschränkt, wobei diese vom Ortgang des Giebels bzw. der Dachkante einen Abstand von mind. 2,0 m einhalten muss und die Breite aller Dachaufbauten oder -gauben max. 1/3 der Firstlänge des Daches betragen darf.



Außenwandflächen, Fenster und Türen

Neben der Dachgestaltung werden auch Material und Farbgebung für Außenwände festgelegt, um eine der ortstypischen bzw. historischen Bebauungsstruktur entsprechende Gebäudegestaltung sicher zu stellen. Ortsübliche Materialien für die Umfassungswände von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden stellen Ziegelsichtmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun, z.T. in Fachwerkbau, dar.

Die Gebäude im Satzungsgebiet sollen daher grundsätzlich in Ziegelsichtmauerwerk mit dieser Farbgebung errichtet werden.

Für Gliederungszwecke oder zur Realisierung des im Ort noch vorhandenen Fachwerkbaus wird zudem die Verwendung von Holz, Putz, Beton oder Naturstein auf bis zu insgesamt maximal 1/3 der einzelnen Gebäudeseiten ermöglicht, wobei diese auch mit hellen Farbanstrichen der Farbtöne Weiß bis Beige und Grau ausgeführt werden können. Holzelemente sollen zusätzlich in natürlichen Holztönen zulässig sein.

In den zulässigen Anteil sind Tür- und Fensteröffnungen nicht einzurechnen. Bei der Farbgebung sind jedoch auch bei Fenster und Türen die vorgegebenen Farbtöne zu berücksichtigen.

Um den Bauwilligen zudem einen größeren Gestaltungsrahmen zu ermöglichen, soll die Festsetzung nicht für untergeordnete Gebäudeteile bzw. kleinere Flächen (z.B. Giebeldreiecke, Aufbauten), Vorbauten oder Erker gelten. Auch Carports und Nebengebäude werden bis zu einer Grundfläche von max. 60 m² je Baugrundstück hiervon ausgenommen.

Gartengestaltung

Private Gartenbereiche tragen zur Schaffung eines vielfältigen Lebensraumes für Flora und Fauna sowie zur Durchgrünung des Baugebietes, zur Erhaltung eines ausgeglichenen Kleinklimas sowie zur Förderung der Boden- und Grundwasserneubildung bei. Dazu müssen diese Bereiche aber auch als Grünfläche gärtnerisch, z. B. als Rasen-, Gehölz-, Stauden- bzw. Nutzgartenfläche, gestaltet werden. Tote Materialien (wie z. B. Kies, Schotter) und eine Bodenversiegelung (wie z. B. Folie, Rasengitterstein, Fugenpflaster o.ä.), die diesen Zielen entgegenstehen, sollen möglichst vermieden werden.

Bei der Gartengestaltung werden in der Stadt jedoch zunehmend Stein- bzw. Schottergärten angelegt, welche insbesondere bei Verwendung von Folien im Untergrund versiegelte Flächen darstellen und damit diesen Zielen entgegenstehen.

Im Satzungsgebiet sollen Kies- und Schotterflächen nur als Randstreifen an den Gebäuden mit höchstens 50 cm Breite zulässig sein. Im Übrigen wird entsprechend der Regelung unter § 9 Abs. 2 der NBauO, wonach nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke als Grünflächen gestaltet werden müssen, festgelegt, dass nicht durch Gebäude oder durch notwendige Zuwegungen, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen überbaute Flächen als Grünflächen gestaltet werden müssen. Die weitere Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen soll nicht zulässig sein.

Grundstückseinfriedung

In Lohe sind die Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen oftmals durch Buchenhecken eingefasst. Diese tragen zusammen mit den Vorgärten als begrünte Bereiche zu einer gestalterischen Belebung und Auflockerung des öffentlichen Raumes und zur Biodiversität bei.

Vereinzelt finden sich auch Einfriedungen oder Toranlagen aus Holz oder Metall.

Die Stadt möchte auch für die Gestaltung von straßenseitigen Einfriedungen und deren Höhe einen Rahmen vorgeben, um zu verhindern, dass z.B. durch hohe geschlossene Sichtschutzzäune oder Mauern entlang der Straßen das

bestehende städtebauliche Bild mit offenen bzw. begrünter Vorgartenbereichen gestört wird.

Die Grundstückseinfriedungen sollen danach entlang öffentlicher Verkehrsflächen als lebende Hecke bis zu einer Höhe von 1,2 m errichtet werden dürfen. Als Bezugspunkt für die Bemessung der angegebenen Höhe ist dabei die Fahrbahnoberkante der angrenzenden Straße bzw. des Weges jeweils lotrecht zur Anlage maßgeblich.

Aus naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht sind dabei Hecken aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen zu empfehlen. Als geeignete Heckenpflanzen bieten sich die Arten: Rotbuche (*Fagus silvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Liguster (*Ligustrum vulgare* „Atrovirens“) oder Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*) an.

Grundstückseinfriedungen aus Metall, Holz oder Mauerwerk werden entlang öffentlicher Straßen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zugelassen. Die Zäune sind als überwiegend offene, blickdurchlässige Einfriedung (z.B. Latten oder Maschendrahtzaun) zu gestalten. In die Einfriedung dürfen Mauern nur als Sockel / Stützmauer bis zu einer Höhe von maximal 0,40 m oder als Einzelpfeiler mit einer maximalen Höhe von 0,80 m und einer maximalen Breite von 0,60 m bei mindestens 1,80 m Abstand untereinander integriert werden.

Neben einer positiven Gestaltung des öffentlichen Raumes dient diese Festsetzung auch der Verkehrssicherheit, um eine mangelnde Sicht im Bereich der Grundstückszufahrten zu vermeiden.

Für die übrigen Grundstücksgrenzen werden diesbezüglich keine Vorgaben getroffen. Damit sind in den übrigen Bereichen auch Einfriedungen mit größeren Höhen von bis zu 2 m (entsprechend § 8 Abs. 5 NBauO) zulässig, sodass ein ausreichender Schutz der Privatsphäre in den Außenbereichen (Gärten) gewährleistet werden kann.

Die Verwendung von Kunststoff als Fertigelement oder als Flechtmaterial soll bei Grundstückseinfriedungen jedoch grundsätzlich nicht zugelassen werden. Die Errichtung von Zäunen aus Kunststoff würde sich in erheblichem Maße auf das Erscheinungsbild der Ortslage in Lohe auswirken und das ortstypische Erscheinungsbild der öffentlichen Straßenraumverhältnisse stark beeinträchtigen. Im Gegensatz zu traditionellen natürlichen Baustoffen belasten Zäune oder Einfriedungen, die aus Kunststoffen oder Holz-Kunststoff-Gemisch (WPC) hergestellt sind, die Umwelt deutlich stärker sowohl bei der Herstellung als auch der Beseitigung und sollen daher grundsätzlich für die Verwendung bei Einfriedungen ausgeschlossen sein.

3.2 Ordnungswidrigkeit

Zu widerhandlungen gegen diese örtliche Bauvorschrift können gemäß § 80 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der getroffenen gestalterischen Festsetzungen.

3.3 Abweichungen

Soweit der Bestand von den vorgesehenen Regelungen abweicht, greifen diese nur bei baulichen Änderungen oder Neubaumaßnahmen. In diesem Fall werden erforderliche Anpassungen für die Eigentümer grundsätzlich für zumutbar erachtet, um weiterhin ein homogenes Erscheinungsbild für das Dorf Lohe zu erreichen bzw. zu erhalten.

Gemäß § 66 NBauO können auf Antrag jedoch Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung zugelassen werden, wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Einhaltung der Vorschriften zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde sowie auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

4 Verfahren

a) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Stadt Haselünne hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig die allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

b) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) und § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung jeweils des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

c) Veröffentlichung und öffentliche Auslegung

Der Entwurf dieser Gestaltungssatzung wurde zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom bis gem. § 3 BauGB im Internet veröffentlicht (unter:

www.haseluenne.de/Rathaus/Bekanntmachungen/Bauleitplanung) und gleichzeitig öffentlich im Rathaus der Stadt Haselünne ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Veröffentlichungsfrist vorgebracht werden können.

d) Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Haselünne, den

.....

Bürgermeister