



**Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung
(Gestaltungssatzung)
für den Bereich beidseitig der Straße „Im Buchenhain
(Dorf Lohe)**

- Entwurf -

Präambel

Aufgrund des § 84 Abs. 3 Nr. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO vom 03.04.2012, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51)) i.V.m. §§ 6 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)) hat der Rat der Stadt Haselünne diese örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung und die Begründung beschlossen.

Haselünne, den

Bürgermeister

Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Geltungsbereich

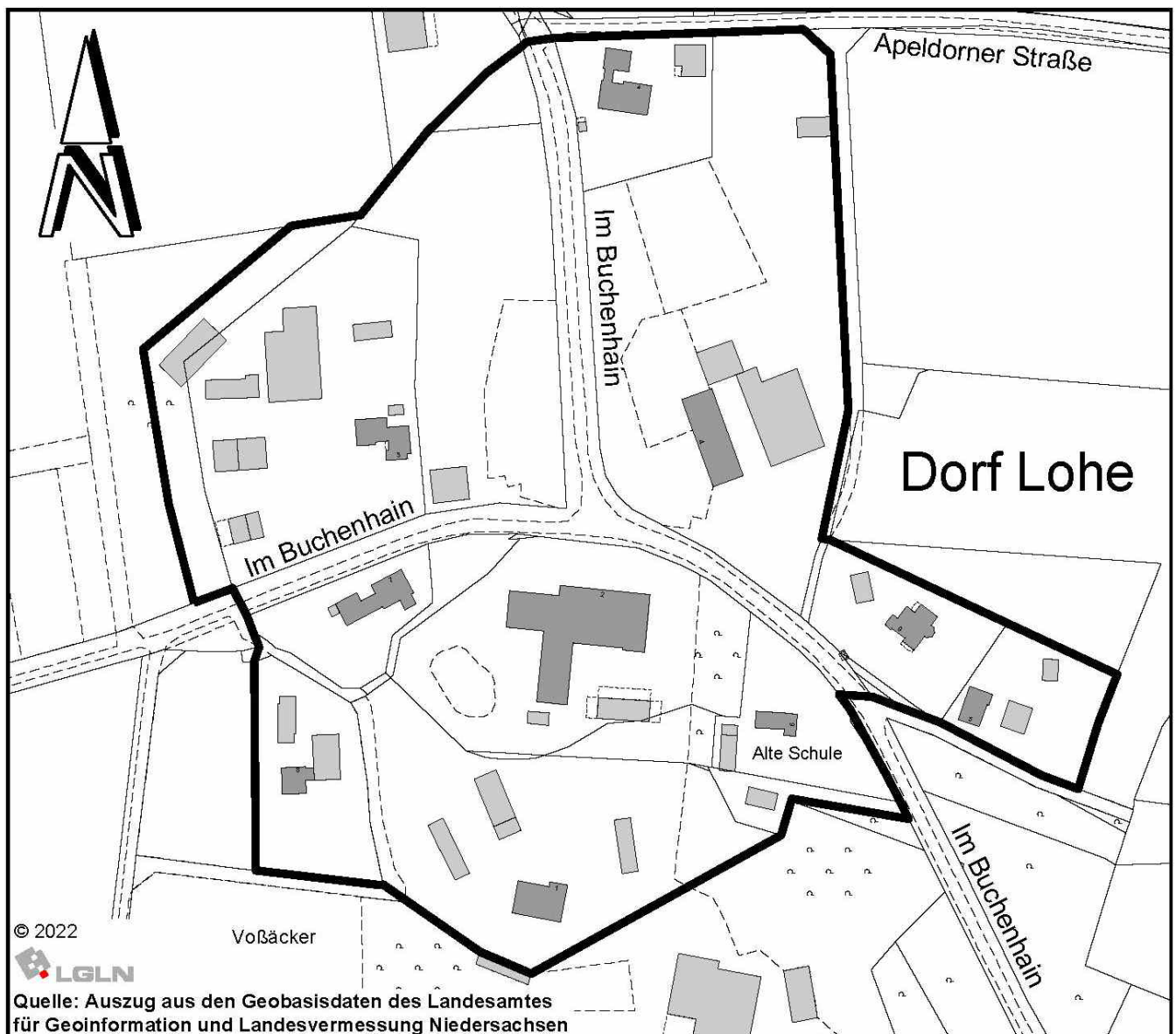
Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Bebauung beidseitig der Straße „Im Buchenhain“ und damit wesentliche Teile der ursprünglichen Ortslage von Lohe (Dorf Lohe).

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.

Die Lage des Plangebietes geht aus der nachfolgenden Übersichtskarte im Maßstab 1 : 2.500 hervor.



§ 2 Außenwandflächen

Die Außenwandflächen sind in nichtglasiertem Ziegelsichtmauerwerk in den Farbtönen Rot bis Rotbraun auszuführen.

Für Fachwerkbau oder Gliederungszwecke ist die Verwendung von Holz, Putz, Beton oder Naturstein bis zu insgesamt maximal 1/3 der einzelnen Gebäudeseiten, zulässig, wobei Außenwandflächen in Holz, Putz oder Beton auch mit hellen Farbanstrichen der Farbtöne Weiß bis Beige und Grau ausgeführt werden können. Außenwandflächen in Holzbauweise sind zusätzlich in natürlichen Holztönen, Fachwerk ist nur in natürlichen Holztönen zulässig.

In den zulässigen Anteil sind Tür- und Fensteröffnungen nicht einzurechnen.

Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile bzw. kleinere Flächen (z.B. Giebeldreiecke, Aufbauten), Vorbauten oder Erker sowie für Carports und Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von max. 60 m² je Baugrundstück.

Farbmuster für Außenwandflächen

Für die Außenwandflächen sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach dem Farbregister RAL 840 HR halten, Zwischentöne sind zulässig.

Farbton „Rot“	Farbton „Rotbraun“	Farbton „Hellgrau“	Farbton „Weiß“
2001 (Rotorange)	3003 (Rubinrot)	7035 (Lichtgrau)	1013 (Perlweiß)
2002 (Blutorange)	3009 (Oxidrot)	7038 (Achatgrau)	1014 (Elfenbeinweiß)
3000 (Feuerrot)	3011 (Braunrot)		1015 (Hellelfenbeinw.)
3002 (Karminrot)	8004 (Kupferbraun)		9001 (Cremeweiß)
3013 (Tomatenrot)	8012 (Rotbraun)		9002 (Grauweiß)
	8015 (Kastan.braun)		9010 (Reinweiß)
	4002 (Rotviolett)		

§ 3 Fenster und Türen

Fenster und Türen sind in Farbtönen der unter § 2 aufgeführten Farbmuster auszuführen. Holzelemente sind zusätzlich in natürlichen Holztönen zulässig.

§ 4 Dachform und Dachneigung

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach oder Knickdach mit einer Dachneigung von mindestens 25 ° herzustellen. Bei Knickdächern ist auf den unteren Dachflächen auch eine geringere Dachneigung zulässig.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Erker, Vordächer) sowie Wintergärten (mit verglasten Außenwänden) und Garagen und Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von max. 60 m² je Baugrundstück.

§ 5 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der geneigten Dächer sind nur Dachziegel oder Dachsteine mit nichtglänzender Oberfläche zugelassen.

Ausgenommen sind untergeordnete Dachteile, Eingangsbereiche, Vordächer oder Erker, Solaranlagen, Wintergärten, Gewächshäuser sowie begrünte Dachflächen.

Farbmuster für die Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach dem Farbregister RAL 840 HR halten, Zwischentöne sind zulässig.

Farbton „Rot“	Farbton „Braun“	
3000 (Feuerrot)	8000 (Grünbraun)	8012 (Rotbraun)
3001 (Signalrot)	8001 (Ockerbraun)	8014 (Sepiabraun)
3002 (Karminrot)	8002 (Signalbraun)	8015 (Kastanienbr.)
3003 (Rubinrot)	8003 (Lehmbraun)	8016 (Mahagonibr.)
3004 (Purpurrot)	8004 (Kupferbraun)	8017 (Schokoladenbr.)
3005 (Weinrot)	8007 (Rehbraun)	8019 (Graubraun)
3007 (Schwarzrot)	8008 (Olivbraun)	8022 (Schwarzbraun)
3009 (Oxidrot)	8011 (Nussbraun)	

§ 5 Dachüberstand

Der Dachüberstand an den Traufen und an den Giebeln ist auf max. 0,50 m zu beschränken.

§ 6 Dachaufbauten und -gauben

Dachaufbauten oder -gauben sind bis zu einer Länge von max. 3,0 m zulässig. Sie müssen vom Ortgang des Giebels bzw. der Dachkante mind. 2,0 m Abstand halten. Die Breite aller Dachaufbauten oder -gauben darf zusammengerechnet maximal 1/3 der Firstlänge des Daches betragen. Die Breite wird definiert als das Maß des Austritts der Gaube aus der Dachhaut in ihrer größten Ausdehnung parallel zur Traufe.

§ 7 Gartengestaltung

Kies- und Schotterflächen sind nur als Randstreifen an den Gebäuden mit höchstens 50 cm Breite zulässig. Im Übrigen müssen nicht durch Gebäude oder durch notwendige Zuwegungen, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen überbaute Flächen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden. Die weitere Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen ist nicht zulässig.

§ 8 Einfriedungen

(1) Grundstückseinfriedungen aus lebenden Hecken sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit Höhen bis zu 1,2 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der angrenzenden Straße bzw. des Weges jeweils lotrecht zur Anlage, zulässig.

(2) Grundstückseinfriedungen aus Metall, Holz oder Mauerwerk sind entlang öffentlicher Straßen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m, jeweils bezogen auf die Fahrbahnoberkante der angrenzenden Straße bzw. des Weges jeweils lotrecht zur Anlage, zulässig. Die Zäune sind als überwiegend offene, blickdurchlässige Einfriedung (z.B. Laten 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.

(3) Unzulässig ist bei Grundstückseinfriedungen die Verwendung von Kunststoffen, z.B. als Fertigelement oder als Flechtmaterial.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 80 (3) NBauO. Zuwiderhandlungen können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu einer Höhe von 500.000 € geahndet werden.

§ 10 Abweichungen

Gemäß § 66 NBauO können auf Antrag 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.

Von den vorab genannten Festsetzungen abweichende Gebäude und Grundstückseinfriedungen, die bis zum Inkrafttreten der Satzung zulässigerweise errichtet wurden, haben Bestandsschutz.

Verfahrensvermerke:

Der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) über die Gestaltung (Gestaltungssatzung) für Lohe wurde ausgearbeitet durch das

Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8
46757 Werlte
Telefon: 05951 – 95 1012

Werlte, den
.....

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat am die Aufstellung der Gestaltungssatzung Lohe beschlossen.

Haselünne, den
.....
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der Gestaltungssatzung Lohe und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich und über das Internet bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf der Gestaltungssatzung und der Begründung wurden vom bis im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Stadt öffentlich ausgelegt.

Haselünne, den
.....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Haselünne hat die Gestaltungssatzung Lohe nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 84 Abs. 3 NBauO i.V.m. § 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Haselünne, den
.....
Bürgermeister

Am ist ortsüblich bekannt gemacht worden, dass die Stadt Haselünne die Gestaltungssatzung Lohe beschlossen hat. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Haselünne, den
.....
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1-3 BauGB gegenüber der Stadt nicht geltend gemacht worden.

Haselünne, den
.....
Bürgermeister