

# GESTALTUNGSSATZUNG FÜR DIE HISTORISCHEN ORTSTEILE

## PRÄAMBEL

Zum Schutz und zur künftigen Gestaltung des Ortsbilds, das von geschichtlicher, architektonischer und städtebaulicher Bedeutung ist, hat der Rat der Gemeinde Hollern-Twielenfleth am 07.07.2011 aufgrund der §§ 56 Abs. 1, 97 und 91 Abs. 3 der Nds. Bauordnung (NBauO) folgende örtliche Bauvorschrift (Gestaltungssatzung) als Satzung beschlossen:

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Die Satzung gilt für die im anliegenden Plan umrandeten Gebiete. Der Plan im Maßstab 1:10.000 ist Bestandteil dieser Satzung und liegt als Anlage bei. Er liegt beim Bauamt der Samtgemeinde Lühe während der Dienststunden zur Einsichtnahme aus.

## § 2 Allgemeines

(1) Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, aufzustellen, anzubringen, zu ändern, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie nach Form, Maßstab, Material und Farbe den Charakter, die Eigenart und die örtliche Bedeutung der ihre Umgebung prägenden Bebauung sowie das Straßen- und Ortsgefüge nicht beeinträchtigen, sondern sich harmonisch einfügen. Die gewachsene Ortsstruktur und die damit verbundene Gebäudestellung sollen erhalten bleiben.

(2) Wiedererrichtungen, Reparaturen, Umbauten und Erweiterungen von ordnungsgemäß errichteten Gebäuden können - auch abweichend von den Bestimmungen dieser Satzung - in gestalterischer Anpassung an den Bestand vorgenommen werden.

(3) Ausnahmen von den Bestimmungen dieser Satzung können auf Antrag erteilt werden, wenn die allgemeinen Ziele dieser Satzung auch durch eine andere Gestaltung erreicht werden.

(4) Bestimmungen und Anforderungen aufgrund des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes und des Niedersächsischen Deichgesetzes gehen den Bestimmungen dieser Satzung vor.

(5) Der Begriff „Straße“ bezeichnet jeweils die dem Grundstück zugehörige der Erschließung dienende öffentliche Verkehrsfläche.

(6) Ordnungswidrig handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden (§ 91 Abs. 5 NBauO).

### § 3 Stellung der Gebäude

(1) In dem im anliegenden Plan schraffierten Bereich (Straßenzug Speersort, Hollernstraße, Siebenhöfen) sollen Hauptgebäude mit dem First parallel zu den Beetgräben giebelständig zur Straße errichtet werden. Werden Hauptgebäude traufständig zur Straße errichtet, ist ein mittiger Zwerchgiebel zur Straße vorzusehen.

(2) Zwerchgiebel sind nur zulässig, wenn sie mittig am Gebäude angeordnet sind.

### § 4 Allgemeine Gestaltungsvorschriften

(1) Glänzende Materialien sind unzulässig (z. B. glasierte Dachziegel und glasierte Klinker, dauerhaft glänzende Metalloberflächen). Bei engobierten Oberflächen ist nachzuweisen, dass sie nicht glänzen.

(2) Doppelhäuser und Hausgruppen sind in einheitlicher Material- und Farbgestaltung auszuführen.

### § 5 Dachform, Dachdeckung, Dachdeckungsmaterialien

(1) Dächer von Hauptgebäuden sind symmetrisch mit einer Dachneigung von 40° - 60° herzustellen. Für Hallen und landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude reicht eine Mindestdachneigung von 10° aus.

(2) Bei allen Gebäuden sind als Dachform nur zulässig Sattel-, Krüppelwalm-, Walm- und Mansarddächer. Flachdächer und Pultdächer sind nur zulässig über Nebengebäuden bis zu einer Grundfläche von 30 m<sup>2</sup>. Für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude und Hallen sind auch Pultdächer mit einer Mindestdachneigung von 10° und seitliche Überdachungen zulässig, wenn die seitlichen Überdachungen in Dachneigung und -deckung des Hauptdaches ausgeführt werden.

(3) Dächer sind in den Farben Rot, Rotbraun, Anthrazit, Grau, als Gründach oder weiche Dacheindeckung (Reetdach) zulässig. Bei einer Dachneigung von mehr als 22° ist die Dachdeckung als Pfannendeckung oder als weiche Dacheindeckung (Reetdach) auszuführen. Für Hallen sind auch Dachdeckungen zulässig, die lediglich Pfannendeckungen nachahmen (strukturierte Bleche).

### § 6 Dachaufbauten

(1) Dacheinschnitte sind unzulässig, wenn sie von der Straße aus sichtbar sind.

(2) Die Breite von Dachaufbauten (Dachgauben, Dachflächenfenster, technische Aufbauten), die von der Straße aus sichtbar sind, darf insgesamt höchstens die Hälfte der Traufe betragen. Der Mindestabstand untereinander, zu Traufe, First und Ortgang beträgt mindestens 1 m.

Solaranlagen sind unbeschränkt zulässig.

## § 7 Gliederung von Fassaden und Öffnungen

- (1) Bei der Gestaltung der Fassaden hat eine harmonische Einfügung in das benachbarte Straßenbild unter Verwendung der in der Umgebung vorherrschenden Gestaltungsmerkmale zu erfolgen.
- (2) Die Ober- und Unterkanten der Fensteröffnungen eines Geschosses sollen jeweils auf der gleichen Höhe angeordnet sein.
- (3) Öffnungen und Bauteile der Fassade sollen auf vertikalen Achsen übereinander angeordnet oder auf solche Achsen bezogen sein.
- (4) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig und sind in ihren gestalterischen Elementen aus der Gliederung der Fassade zu entwickeln.
- (5) Die Straßenfassade sowie Fassaden, die von der Straße aus sichtbar sind, sind als Lochfassaden mit überwiegendem Wandanteil auszuführen. Im Erdgeschoss soll der Wandanteil mindestens 30 % betragen. Zwischen Fenstern, Türen und an den Gebäudeecken sind mindestens 50 cm Wandfläche vorzusehen. Bei Fachwerkbauten ist zwischen einzelnen Fenstern und Türen eine Ständerbreite ausreichend. Einzelne Öffnungen über die Gebäudeecke hinweg sind auf Antrag zulässig, wenn sie sich in die Gestaltung einpassen.

## § 8 Material und Farbe der Fassade

- (1) Die Fassaden von Wohngebäuden sind in Sichtmauerwerk mit Steinen in einheitlichem Farbton in den Farben Rot bis Rotbraun, in Fachwerk in den Farben Weiß oder Holz-Natur oder als Holzverkleidung in den Farben Rot bis Rotbraun, Grün, Weiß oder Holz-Natur auszuführen. Bestehendes Fachwerk soll erhalten bleiben bzw. durch Fachwerk ersetzt werden.
- (2) Die Fassaden von Wirtschaftsgebäuden sind zusätzlich zu den in Absatz 1 genannten Farben auch in Rot, Rotbraun, Braun, Grün, Grün-Blau und Holz-Natur zulässig. Für Gewerbebauten können - wenn die Umgebung nicht beeinträchtigt wird - ausnahmsweise andere Fassadenfarben zugelassen werden, wenn bundesweit bestimmte Firmenfarben vorgegeben sind. Für landwirtschaftliche Hallen wird die Farbe Grün empfohlen. Bei profilierten Wandverkleidungen ist die Profilrichtung senkrecht anzubringen.
- (3) Leuchtende und reflektierende Farben sowie Glasbausteine sind unzulässig.

## § 9 Fenster und Türen

- (1) Türen und Fenster - ausgenommen Schaufenster - sind stehend rechteckig auszuführen. Dies gilt nicht für einzelne Öffnungen in Obergeschossen, wenn deren Größe jeweils 1 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.
- (2) Fensterrahmen müssen den Wandöffnungen folgen und dürfen die durch die Wandöffnung vorgegebene Form nicht vereinfachen.

## § 10 Bauliche Erweiterungen

(1) Anbauten und Nebengebäude sollen sich in der Gestaltung dem Dach und der Fassade des Hauptgebäudes unterordnen.

## § 11 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen, Hinweisschilder und Warenautomaten müssen sich im Umfang, Werkstoff, Form, Farbe und maßstäblicher Anordnung dem Charakter des jeweiligen Straßenzuges und dem Gebäude, an dem sie angebracht sind, anpassen.

(2) Werbeanlagen am Gebäude sind auf das Erdgeschoss bis zur Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zu beschränken. Sie dürfen plastische Gliederungselemente der Fassade nicht überdecken

(3) Leuchtwerbung mit sich bewegendem oder veränderlichem Licht ist unzulässig.

## § 12 Freiflächen

(1) Vorhandene Beetgräben und Gräben entlang der Straße sind zu erhalten.

(2) Als Einfriedungen zur Straße hin und seitlich bis zu einer Entfernung von 30 m von der Straße aus sind ausgeschlossen:

- geschlossene Holzzäune,
- Holzzäune mit überwiegend waagerechter oder kreuzweiser Gliederung (z. B. waagerechte Bohlen und Jägerzäune).

Hollern-Twielenfleth, den.....

.....  
Gemeindedirektor

.....  
Bürgermeister