

SATZUNG

Örtliche Bauvorschrift für die Gestaltung des Ortskernes der Gemeinde Jesteburg

Inhaltsübersicht

Teil I

Allgemeine Vorschriften

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Grundsätzliche Anforderungen
- § 3 Begriffe

Teil II

Besondere Anforderungen

- § 4 Umgebung der schutzwürdigen Gebäudegruppen
- § 5 Schutzwürdige Gebäudegruppen
- § 6 Schutzwürdige Gebäude

Teil III

Besondere Verfahrensvorschriften

- § 7 Ordnungswidrigkeiten
- § 8 Inkrafttreten

Teil IV

Begründung

- 2 -

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für den Ortskern der Gemeinde Jesteburg

Auf Grund der §§ 54, 56, 91 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23.7.1973 (Nieders. GVBl. s. 259), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung vom 12.12.1975 (Nds. GVBl. s. 420) in Verbindung mit § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) und § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 7. Jan. 1974 (Nieders. GVBl. S. 1) hat der Rat der Gemeinde Jesteburg in seiner Sitzung vom ~~22.3.77~~ folgende örtliche Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung beschlossen:

Teil I

Allgemeine Vorschriften

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Die örtliche Bauvorschrift gilt für die Teilbereiche der Hauptstraße, der Lindenstraße, der Straße Sandberg und der Brückenstraße einschl. des Bereiches des Niedersachsenplatzes und für den Bereich der südlichen Kirchengebäude.
- (2) Der Geltungsbereich ist im anliegenden Übersichtsplan (Maßstab 1 : 1000), der Bestandteil dieser Satzung ist, mit einer strichpunktierter Linie gekennzeichnet.

§ 2

Grundsätzliche Anforderungen

- (1) Baumaßnahmen und bauliche Anlagen im Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift müssen auf die in der zu dieser örtlichen Bauvorschrift gegebenen Begründung näher beschriebene Eigenart des Ortsbildes, insbesondere hinsichtlich ihres Maßstabes, ihrer Größe und Gestaltung Rücksicht nehmen.
- (2) Sie dürfen nur nach Maßgabe der Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift ausgeführt werden, damit der Eindruck der Baudenkmale erhalten und hervorgehoben wird.

- 3 -

Dachneigungen unter 40° und über 60° sind nicht erlaubt. Zulässig sind nur Dachziegel in rot- bis rotbraunen Farbtönen sowie Reetdeckung. Nicht zulässig sind Dachdeckungsmaterialien, welche geeignet sind, die Eigenart des Ortsbildes zu beeinträchtigen wie z. B. Kunststoff, Dachpappe und Metall. Die Dachflächen dürfen nur mit einem Material gedeckt werden.

- (5) Dachgauben dürfen insgesamt nicht breiter als die Hälfte der dazugehörigen Traufhöhe und im einzelnen nicht breiter als 2,40 m sein. Ihre Höhe darf 1/3 der Gesamthöhe des Daches von Traufe bis First nicht überschreiten. Der leichte Abstand zwischen einzelnen Dachgauben muß mindestens 1,20 m betragen. Dachgauben sind innerhalb einer Dachfläche einheitlich zu gestalten.
- (6) Drempe bis 50 cm sind nur ausnahmsweise zugelassen, wenn die Traufe mindestens bis auf die Höhe der entsprechenden Geschoßdecke herunterverlegt wird.
- (7) Bei jeder baulichen Veränderung sind im Rahmen des § 99 Abs. 3 NBauO die auf dem jeweiligen Grundstück vorhandenen Antennenanlagen zu einer Gemeinschaftsantennenanlage zusammenzufassen.
- (8) Dachflächenfenster sind nur zulässig, wenn sie die Größe von 6 Pfannen nicht überschreiten.
- (9) Werbeanlagen mit beweglichen oder wechselnden Lichtquellen (Blinkanlagen) sind nicht erlaubt.

§ 5

Zusätzliche Anforderungen für schutzwürdige Gebäudegruppen

- (1) Werden im schutzwürdigen Bereich Gebäude oder Teile dieser Gebäude verändert, so finden auch für diese die Vorschriften des § 4 dieser örtlichen Bauvorschrift Anwendung, unter Berücksichtigung der nachfolgenden Einschränkungen.
- (2) Veränderungen an Fachwerkgebäuden müssen so durchgeführt werden, daß die Einheitlichkeit des Fachwerks und des konstruktiven Gefüges der äußeren Wände gewahrt bleibt.

§ 3

Begriffe

- (1) "Umgebung der schutzwürdigen Gebäudegruppen" ist der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift.
- (2) "Schutzwürdige Gebäudegruppen" sind die Gesamtheit baulicher Anlagen, die aus den zuvor aufgeführten Gründen erhaltenswert sind. Sie sind im anliegenden Plan grau unterlegt dargestellt.
- (3) "Schutzwürdige Gebäude" sind bauliche Anlagen, an deren Erhaltung nach der Begründung zu dieser örtlichen Bauvorschrift ein besonderes Interesse besteht. Sie sind in dem anliegenden Plan mit (D) gekennzeichnet.

Teil II

Besondere Anforderungen

§ 4

Umgebung der schutzwürdigen Gebäudegruppen

- (1) Sichtbare Bauteile, die geeignet sind, die Eigenart und Wirkung des Ortsbildes zu beeinträchtigen, wie z.B. großflächige und glänzende Wandbauteile, glasierte oder grellfarbige Fliesen und Platten sowie Verkleidungen mit Wandteilen aus Metall, Kunststoff, Asbestzement und Mauerwerksimitationen sind nicht zulässig.
- (2) Ziegelmauerwerk muß mit rot bis rotbraunen Ziegeln sowie neutraler Verfugung ausgeführt werden.
- (3) Der gestalterische Zusammenhang des Erdgeschosses mit den Obergeschossen ist zu wahren. Die sichtbaren Flächen des Erdgeschosses müssen das gleiche Material und den gleichen Farbton haben wie die Obergeschosse.
- (4) Die Dächer sind als Satteldächer oder als Walmdächer auszubilden bzw. zu erhalten. Krüppelwalme sind zulässig. Flachdächer sind nicht zugelassen. Die Firstrichtung der Gebäude muß die vorwiegende Firstrichtung der Gebäude einer Straßenzone berücksichtigen. Sie ist in der Hauptstraße und Lindenstraße vorwiegend parallel zur Straße ausgerichtet. In der Lüllauer Straße, Sandbarg und Brückenstraße sind sowohl giebelständige als auch traufständige Gebäude zulässig.

- (3) Geputzte Fachwerkflächen sind zulässig, wenn der Putz glatt, aber nicht eben und in unauffälliger Oberflächenstruktur ausgeführt wird.
- (4) Bei Veränderung bestehender Gebäude muß die Gestaltung der Tür- und Fensteröffnungen die Proportionen des ursprünglichen Zustandes des betreffenden Gebäudes berücksichtigen. Die Gestaltung von Neubauten muß die Kleinmaßstäblichkeit der vorhandenen Nachbargebäude berücksichtigen.
- (5) Schaufenster sind zulässig. Die Breite der verglasten Flächen im Erdgeschoß darf 75% der Gesamtbreite des Hauses nicht überschreiten. Maßbeziehungen zu den Fensterpfeilern der Obergeschosse müssen aufgenommen werden. Bei Fachwerkbauten ist auf das Fachwerk Rücksicht zu nehmen. Auskragende Vordächer und feststehende Markisen über Schaufenstern sind nicht zulässig.

§ 6

Zusätzliche Anforderungen für schutzwürdige Gebäude

- (1) Werden schutzwürdige Gebäude umgebaut oder Teile schutzwürdiger Gebäude verändert, so finden auch für diese die Vorschriften der §§ 4 und 5 dieser örtlichen Bauvorschrift Anwendung unter Berücksichtigung der nachfolgenden Einschränkungen.
- (2) Werden Fenster verändert oder erneuert, so sind diese mit Sprossen zu unterteilen entsprechend dem ursprünglichen Zustand des Gebäudes. Dabei darf das Fachwerk weder verändert noch beeinträchtigt werden.
- (3) Werbeanlagen gem. § 49 (4) Ziff. 1 NBauO und sichtbare Warenautomaten an schutzwürdigen Gebäuden sind nicht zulässig. Das gilt auch für Werbeanlagen, die gem. § 69 Abs. 1 Nr. 9 NBauO genehmigungsfrei sind.
- (4) Ausnahmsweise können an Teilen schutzwürdiger Gebäude solche Werbeanlagen zugelassen werden, die in reinen Wohngebieten gem. § 49 (4) erlaubt wären, wenn sie den Anforderungen des § 2 dieser örtlichen Bauvorschrift genügen. Sie dürfen insbesondere erhaltenswerte Bauteile nicht verdecken, nicht über die Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses hinaus angebracht werden und nicht über die Gebäudefront auslasten. Dachflächenfenster sind nicht zulässig.

§ 7

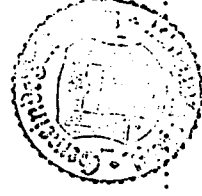
Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 6 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

§ 8

Inkrafttreten

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung dieser Satzung werden im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Lüneburg bekanntgemacht. Nach der Bekanntmachung tritt die örtliche Bauvorschrift in Kraft.



.....
(Bürgermeister)

.....
(Samtgemeindedirektor)

Genehmigt gem. § 97 NBauO in Verbindung mit § 11 BBauG:

Genehmigt

gem. § 97 Abs. 1 NBauO
i. Verb. m. § 11 BBauG
Lüneburg, den 15.09.1977
Der Regierungspräsident
212-2401 - 97
Im Auftrage

Köhler

