


Übersichtskarte

## Örtliche Bauvorschrift „Ortskern Stedden“

- **Örtliche Bauvorschrift**
- **Begründung**

Datum	Verfahrensstand		
10.07.2006	§ 10 (1) BauGB § 9 (8) BauGB	Satzung Begründung zur Satzung	

INHALTSVERZEICHNIS		SEITE
<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT „ORTSKERN STEDDEN“</b>		
	Verfahrensvermerke	3
	<b>I - Allgemeine Vorschriften</b>	
§ 1	Inkrafttreten	5
§ 2	Räumlicher Geltungsbereich	5
	<b>II - Gestaltungsvorschriften</b>	
§ 3	Anforderungen an die Fassade	6
§ 4	Ausbildung der Dächer	6
§ 5	Höhenlage	7
§ 6	Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche	7
§ 7	Ordnungswidrigkeiten	7
<b>BEGRÜNDUNG</b>		
	Allgemeine Zielsetzungen	8
	<b>I - Allgemeine Vorschriften</b>	
zu § 1	Inkrafttreten	8
zu § 2	Räumlicher Geltungsbereich	8
	<b>II - Gestaltungsvorschriften</b>	
zu § 3	Anforderungen an die Fassade	9
zu § 4	Ausbildung der Dächer	9
zu § 5	Höhenlage	10
zu § 6	Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche	10

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT „ORTSKERN STEDDEN“

### Präambel

Zum Schutz und zur künftigen Gestaltung des Ortsbildes Steddens hat der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) auf der Grundlage der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.06.2005 (Nds. GVBl. S. 208) folgende Örtliche Bauvorschrift als Satzung sowie die Begründung beschlossen:

Winsen (Aller), den 29.09.2006

gez. Hemme

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

(L.S.)

### Verfahrensvermerke

#### Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.09.2005 beschlossen, die Örtliche Bauvorschrift „Ortskern Stedden“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.09.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Winsen (Aller), den 29.09.2006

gez. Hemme

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

(L.S.)

#### Planverfasser

Die Örtliche Bauvorschrift und die Begründung wurden ausgearbeitet von dem Planungsbüro Petersen, Am Uhrturm 1-3, 30519 Hannover.

Hannover, den 29.09.2006

S. Petersen

\_\_\_\_\_  
Petersen

#### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.01.2006 dem Entwurf der Örtlichen Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Örtlichen Bauvorschrift und der Begründung haben vom 17.02.2006 bis einschließlich 17.03.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15.02.2006 gemäß § 4 Abs. 2 statt.

Winsen (Aller), den 29.09.2006

gez. Hemme

---

Bürgermeister

(L.S.)

### **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Winsen(Aller) hat die Örtliche Bauvorschrift „Ortskern Stedden“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.09.2006 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) beschlossen sowie der dazugehörigen Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) zugestimmt.

Winsen (Aller), den 29.09.2006

gez. Hemme

---

Bürgermeister

(L.S.)

### **Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschrift „Ortskern Stedden“ wurde nach § 10 BauGB am 26.10.2006 im Amtsblatt Nr. 19 des Landkreises Celle bekannt gemacht.

Die Örtlichen Bauvorschrift „Ortskern Stedden“ ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Winsen (Aller), den 27.10.2006

gez. Hemme

---

Bürgermeister

(L.S.)

### **Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der Örtlichen Bauvorschrift „Ortskern Stedden“ sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und/ oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts nicht geltend gemacht worden.

Winsen(Aller), den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

---

Bürgermeister

(L.S.)

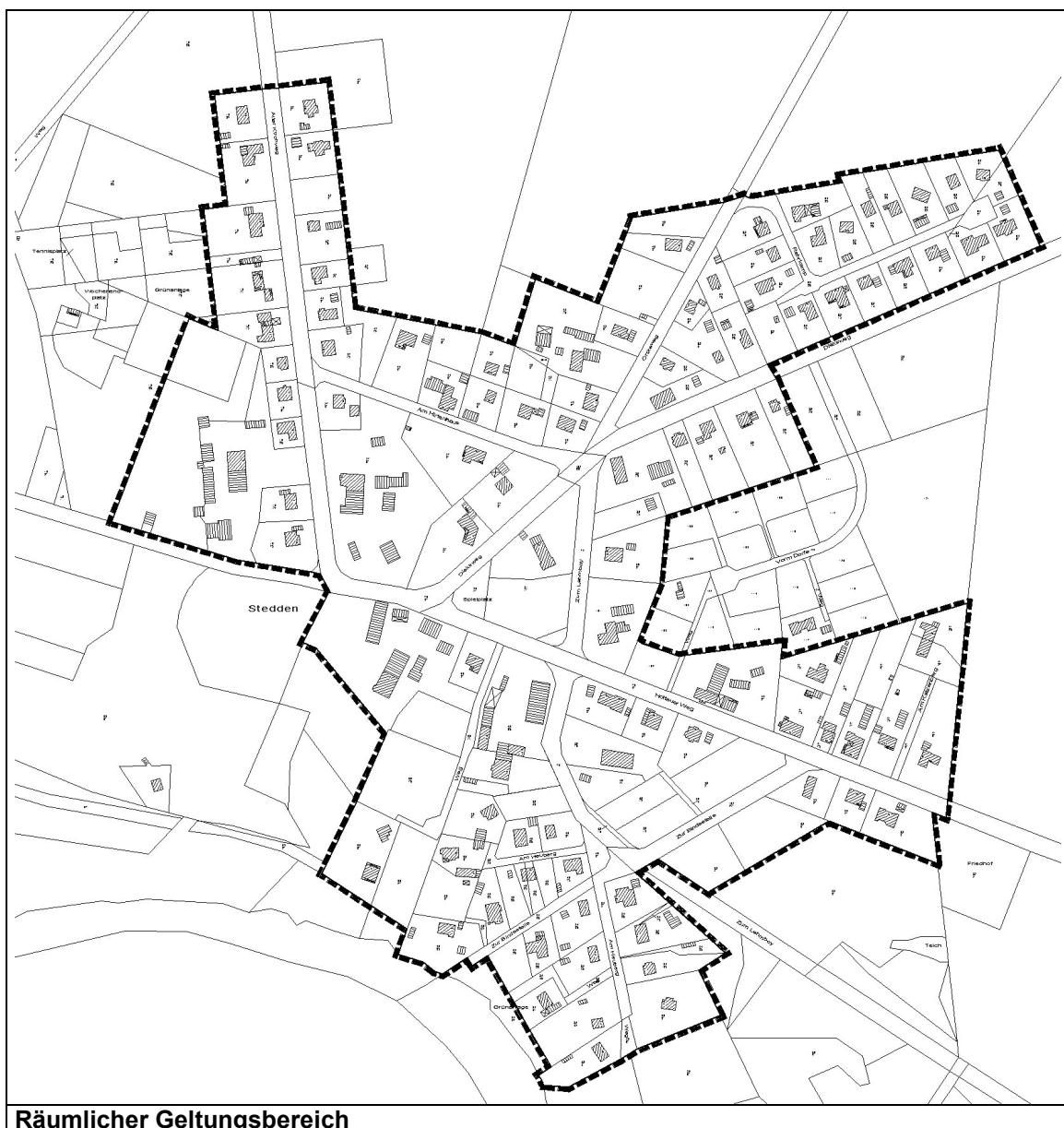
## I - ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

### § 1 Inkrafttreten/Außerkräfttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.  
Gleichzeitig tritt die „Örtliche Bauvorschrift für die Gestaltung baulicher Anlagen“ vom 07.05.1998 mit Bekanntmachung vom 04.05.1999 außer Kraft.

### § 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im anliegenden Lageplan (Räumlicher Geltungsbereich) dargestellt. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.



## II - GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

### § 3 Anforderungen an die Fassade

#### § 3 (1) FASSADENMATERIAL

1. Die Fassade der Baukörper ist aus ziegelrotem / naturrotem Ziegelsichtmauerwerk zu errichten. Die Verwendung von Holz ist zur Ausbildung von konstruktivem Fachwerk und für die Verkleidung von Giebeldreiecken zulässig. Darüber hinaus können untergeordnete Bauteile und Anbauten auch als Stahl-Glas-Konstruktion oder als Holz-Glas-Konstruktionen erstellt werden.
2. Bei vorhandenen Fachwerkbauten dürfen die Balken nicht durch andere Baustoffe überdeckt werden.
3. Andere Materialien können verwendet werden, wenn ihr Flächenanteil je Fassadenseite weniger als 1 m<sup>2</sup> beträgt.
4. Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO und landwirtschaftliche Betriebsgebäude sind auch in Holzbauweise zulässig.

### § 4 Ausbildung der Dächer

#### § 4 (1) DACHFORM UND -NEIGUNG

1. Es sind nur symmetrische, geneigte Dächer und Sonderformen, die sich aus dem symmetrischen Satteldach ableiten wie z.B. Walmdach, Krüppelwalmdach und andere, zulässig.
2. Die Dachneigung muss zwischen 38° und 50° betragen. Bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden ist
  - eine Dachneigung ab 22° zulässig, wenn die Breite der Giebelseite mehr als 10 m beträgt und
  - eine Dachneigung ab 15° zulässig, wenn die Breite der Giebelseite mehr als 15 m beträgt.Bei der Ausbildung von Zwerchgiebeln und Gauben beträgt die Mindestdachneigung 25°.
3. Flachdächer sind nur für Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig.
4. An jedem Gebäude ist nur eine von außen sichtbare Antennenanlage zulässig.

#### § 4 (2) DACHGAUBEN

1. Dachgauben können als Schlepp- oder Giebelgaube ausgeführt werden. Die Breite einer Gaube darf 1,5 m nicht überschreiten.
2. Die Gesamtlänge aller Einzelgauben einer Dachseite wird auf 50 % der Trauflänge des Gebäudes beschränkt. Sie haben zur Giebelseite hin einen Abstand von mehr als 1,50 m einzuhalten. Der First der Gaube muss mindestens 1,0 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

#### § 4 (3) DACHMATERIALIEN

1. Geneigte Dachflächen sind mit kleinteiligen Dachsteinen in den Farben Ziegelrot / Naturrot auszuführen. Für Gauben und Zwerchgiebel ist auch die Verwendung von Metallblechen zulässig
2. Für landwirtschaftliche Betriebsgebäude sind Wellzementplatten in den Farben Ziegelrot / Naturrot zulässig.
3. Anlagen zur Nutzung alternativer Energien (z.B. Sonnenkollektoren, photovoltaische Anlagen) sind bis zu maximal 2/3 der sichtbaren Dachfläche eines Gebäudes zulässig.

#### **§ 5 Höhenlage**

Die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses darf maximal 50 cm über dem höchstgelegenen Schnittpunkt des Gebäudes mit der gewachsenen Geländeoberfläche liegen.

#### **§ 6 Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche**

1. Als Materialien für die Einfriedung sind lebende Hecken, senkrecht strukturierte Holzzäune sowie Mauern zulässig.
2. Die Höhe der Einfriedungen darf 1,2 m nicht überschreiten.

#### **§ 7 Ordnungswidrigkeiten**

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 Paragraphen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 2.500,00 € geahndet werden.

Bußgeldbehörde ist die Gemeinde Winsen (Aller).

## **BEGRÜNDUNG**

### **Allgemeine Zielsetzungen**

Mit der Satzung über die Baugestaltung in der Ortslage Steddens soll die historische Gestaltung der dörflichen Struktur geschützt und das Erscheinungsbild im Wandel von einer ehemals vorwiegend landwirtschaftlich geprägten Siedlung zu einem vermehrt auch durch Wohnnutzung gekennzeichneten Dorf beibehalten werden.

Dieses ist notwendig, da aufgrund der Vielzahl von heute erhältlichen Baustoffen und möglichen Baukonstruktionen, die oftmals keinen Bezug mehr zu einer regional typischen Bauweise aufweisen, die Besonderheiten der gewachsenen Strukturen in den jeweiligen Landstrichen mehr und mehr verloren gehen.

Veränderungen und Erneuerungen an der bestehenden Bausubstanz sind zwar notwendig und sinnvoll und haben auch in früheren Zeiten immer schon stattgefunden. Diese sollen aber so durchgeführt werden, dass eine Abstimmung mit der vorhandenen Altbebauung und eine Einbindung in das Landschaftsbild erzielt wird.

Ziel der Satzung ist es deshalb, bei Neu- und Umbauten die entscheidenden Merkmale der traditionellen Bebauung aufzugreifen und sinnvoll fortzuführen, um so gestalterischen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken. Insbesondere sollen Gestaltungselemente vermieden werden, die zum Verlust der dörflichen Formensprache und damit zu gestalterischen Wertverlusten führen.

Da es sich bei dieser Örtlichen Bauvorschrift schon um eine grundlegende Überarbeitung und Vereinfachung der bestehenden Satzung handelt und die ehemaligen Anforderungen bereits auf ein Maß reduziert sind, welches zwar die wichtigsten Gestaltungsziele sichert, zum anderen aber auch größere Spielräume für individuelle Anforderungen belässt, wurden schon erhebliche Teile der rechtskräftigen Gestaltungsvorschriften verändert oder sogar ganz herausgenommen. Die verbliebenen Vorgaben sind für eine Entwicklung der Ortsgestalt im positiven Sinn von entscheidender Bedeutung und sollen deshalb von allen beachtet werden. Eine Befreiung für betrieblich genutzte Gebäude oder für Nutzungsänderungen würde der Zielsetzung der Satzung zuwiderlaufen und nicht zu der angestrebten Erhaltung des dörflichen Erscheinungsbildes beitragen.

## **I - ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN**

### **§1 Inkrafttreten / Außerkrafttreten**

Diese Örtliche Bauvorschrift ersetzt die seit 1998 bestehende Satzung. Mit Inkrafttreten wird die ehemalige Gestaltungssatzung, die weitestgehend den gleichen Geltungsbereich aufwies, aufgehoben.

### **§2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst im wesentlichen die bebaute Ortslage Steddens, die auch von den Bebauungsplänen Nr. 1 und Nr. 2 überdeckt wird. Die Vorschriften der Gestaltungssatzung gelten bei allen baulichen Maßnahmen, also bei Neubauten, Umbauten, Modernisierungen und Erweiterungen baulicher Anlagen.



## II - GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

### § 3 Anforderungen an die Fassade

Das ortstypische Material der Fassaden ist das ziegelrote Sichtmauerwerk. Zwischenzeitlich sind zwar auch einige verputzte Gebäude innerhalb der Ortslage zu finden, aber diese Außengestaltung soll zukünftig nicht weiter verstärkt werden. Daneben kann jedoch auch Holz verwendet werden, wobei sich der Einsatz bei Hauptgebäuden auf Giebeldreiecke beschränken soll. Nebengebäude und Landwirtschaftliche Betriebsgebäude sind abweichend hiervon auch insgesamt mit einer Holzverkleidung zulässig. Für gestalterische Details ist die Verwendung anderer Materialien bis zu einer Größe von 1 m<sup>2</sup> je Fassadenseite möglich. Um auch den Bau von Wintergärten zuzulassen, sind Stahl-Glas bzw. Holz-Glas Konstruktionen als untergeordnete Bauteile oder Anbauten zulässig.

Fachwerkfassaden mit Sichtfachwerk sollen als solche bewahrt werden. Dementsprechend darf vorhandenes Sichtfachwerk nicht mit anderen Materialien verkleidet werden.

### § 4 Ausbildung der Dächer

#### Dachform und - neigung

Das Gesamtbild von dörflichen Siedlungen wird vor allem durch die Dächer der Gebäude geprägt. Der Gestaltung der Dächer in Bezug auf Dachform, Dachaufbauten und Material muss somit besondere Aufmerksamkeit entgegengebracht werden. Das steile Satteldach bzw. das Krüppelwalmdach, i.d.R. mit kleinteiligen naturroten Ziegeln bedeckt, sind die häufigsten traditionellen Dachformen und sollen daher vorherrschend bleiben. Es sollen aber auch "sonstige Steildächer", wie Mansarddächer oder Walmdächer zugelassen werden, wobei auch hier die geforderte Dachneigung von 38° bis 50° einzuhalten ist. Zu beachten ist auch der Grundsatz, dass die Dachlandschaft traditionell keine asymmetrischen Dächer aufweist. Lediglich für Nebengebäude, Garagen und Carports sollen auch einfache Dachformen, wie das Pult- und Flachdach verwendet werden können.

Für landwirtschaftliche Betriebsbauten soll ebenfalls ein größerer Freiraum eingeräumt werden. Aufgrund der Größenordnung heutiger Wirtschaftsgebäude ist eine flachere Dachneigung zwingend notwendig, um zu hohe, gestalterisch unproportionierte und unwirtschaftliche Dächer zu vermeiden.

Antennen, insbesondere Parabolantennen, werden infolge ihrer technisch erforderlichen Ausrichtung auf Satelliten häufig in auffälliger Position ohne gestalterischen Bezug zum Gebäude angebracht. Das gilt für Wand- und Dachflächen gleichermaßen.

Um visuelle Beeinträchtigungen durch Antennenanlagen weitestgehend zu vermeiden, ist je Gebäude lediglich eine sichtbare Antennenanlage zulässig.

#### Dachgauben

Dachgauben sind als Steh- oder Schleppgauben auszuführen. Die Breite einer Einzelgaube soll nicht mehr als 1,5 m betragen und das Gesamtmaß aller Einzelgauben einer Dachfläche soll 50% der Trauflänge des Daches nicht überschreiten. Für den zu erhaltenden, flächigen Eindruck von Dächern und für die Wirkung von Gauben als untergeordnetes Dachelement ist weiterhin ein seitlicher Abstand zur Giebelseite und ein Abstand zum Dachfirst erforderlich. Diese Maße werden auf 1,5 m bzw. 1,0 m festgelegt. Für Dachgauben und Dächer von Zwerchgiebeln wird die geforderte Mindestdachneigung auf 25° reduziert.

Bei der Anordnung von Gauben sollte insgesamt darauf geachtet werden, dass sie mit der Gesamtfassadengliederung harmonisieren und daher möglichst achssymmetrisch angeordnet werden.

### Dachmaterialien

Für die Dacheindeckung von geneigten Dächern sind entsprechend der ortstypischen Materialien ausschließlich kleinteilige Dachsteine wie Tonziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Diese Dacheindeckungen sollen grundsätzlich in den Farben Ziegelrot/ Naturrot erfolgen.

Bei untergeordneten Dachteilen wie Gauben oder Zwerchgiebeln ist auch die Verwendung von Metallblechen (Zink oder Kupfer) zulässig und für landwirtschaftliche Betriebsgebäude können darüber hinaus auch naturrote Wellzementplatten verwendet werden, was oftmals bei größeren Stallungen oder Maschinenhallen schon aus statischen Gründen erforderlich ist.

Um zukünftig die Nutzung von alternativen Energiequellen nicht auszuschließen können abweichend von den zulässigen Dachmaterialien auch Solar- und Fotovoltaikanlagen installiert werden. Die Kollektorenfläche darf jedoch zwei Drittel der sichtbaren Dachfläche nicht überschreiten.

### **§ 5 Höhenentwicklung**

Zur Vermeidung von allzu hohen Sockelgeschossen, die eine ortsuntypische Bauweise darstellen, wird geregelt, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens höchstens 0,50 Meter über dem Gelände liegen soll. Bezugspunkt ist der höchstgelegene Schnittpunkt des Gebäudes mit der gewachsenen Geländeoberfläche.

### **§ 6 Einfriedungen**

Das Ortsbild wird neben den Straßen- und Platzräumen auch von der Gestaltung der Grundstücksflächen mit ihren Einfriedungen bestimmt. Einfriedungen als lebende Hecken sowie aus Holz lassen sich besonders gut in den Landschaftsraum einfügen, daneben sind aber auch Mauern oder Kombinationen aus Mauer- und Zaunelementen als ortstypisch einzustufen. Holzzäune sollen dabei eine senkrechte Struktur aufweisen (Staketenzaun). Die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen soll 1,2 m nicht überschreiten, damit der offene Gesamteindruck des Siedlungsbildes nicht beeinträchtigt wird..

Winsen (Aller), den 29.09.2006

gez. Hemme

---

Bürgermeister

(L.S.)