Örtliche Bauvorschrift
für die Ortslage von Egestorf
mit Begründung
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet im März 1996

Inhaltliche Bearbeitung:

Friedrich Lödige
Dipl.-Ing., Architekt
Lübberstedter Straße 32
2115 Egestorf
Telefon (04175) 205
Telefax (04175) 204

Verfahrensbearbeitung:

Konkordiastraße 14A
30449 Hannover
☎ (05 11) 44 82 89
Fax (05 11) 45 34 40

Diplom-Volkswirt
Eike Geffers
Beratender Volkswirt
für kommunale und
staatliche Planung

INHALTSVERZEICHNIS

A. Örtliche Bauvorschrift für die Ortslage von Egestorf

Präambel 4
§ 1 Geltungsbereich 4
§ 2 Höhen 5
§ 3 Dächer 5
§ 4 Außenwände 6
§ 5 Fenster, Türen, Rolläden 7
§ 6 Wintergärten 7
§ 7 Werbeanlagen 8
§ 8 Einfriedungen 8
§ 9 Befestigungen 9
§ 10 Flüssiggastanks und Satellitenumpfangsanlagen 9
§ 11 Ordnungswidrigkeiten 9
§ 12 Inkrafttreten 9
Anlage: Kartenausschnitte 10

B. Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift für die Ortslage von Egestorf

I. Allgemeines 12
1. Allgemeine Ziele und Zwecke der örtlichen Bauvorschrift 12
2. Entwicklung des Ortes 12
3. Ortsbildtypische Bauformen und Materialien 13
   a) Ursprüngliche Bebauung 13
   b) Landwirtschaftliche Gebäude Ende 19. / Anfang 20. Jahrhundert 17
   c) Wohnhäuser mit Zwerchgiebel 21
   d) Gebäude aus den Nachkriegsjahren, gut und schlecht 23
4. Abgrenzung des Geltungsbereichs (§ 1) 24
   a) Sachlicher Geltungsbereich 24
   b) Räumlicher Geltungsbereich 24

II. Die Regelungen der örtlichen Bauvorschrift im einzelnen 25
1. Höhen (§ 2) 25
2. Dächer (§ 3) 25
3. Außenwände (§ 4) 27
4. Fenster, Türen, Rolläden(§ 5) 28
5. Wintergärten (§ 6) 28

6. Werbeanlagen (§ 7) 29
7. Einfriedungen (§ 8) 29
8. Befestigungen (§ 9) 30
9. Tankanlagen und Satellitenempfangsanlagen (§ 10) 30

III. Schlußvorschriften 31
1. Ordnungswidrigkeiten (§ 11) 31
2. Inkrafttreten (§ 12) 31

Verfahrensvermerke 32

Örtliche Bauvorschrift für die Ortslage von Egestorf

Präambel

Aufgrund der §§ 56, 91 Abs. 3 und 5 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199) und der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Verbesserung der kommunalen Handlungsfähigkeit vom 28.05.1996 (Nds. GVBl. S. 242) hat der Rat der Gemeinde Egestorf die folgende örtliche Bauvorschrift als Satzung und die Begründung beschlossen.

§ 1
Geltungsbereich

1. Sachlicher Geltungsbereich
   a. Die örtliche Bauvorschrift gilt für alle genehmigungspflichtigen und genehmigungsfreien Baumaßnahmen im Sinne von § 2 Abs. 5 NBauO.
   b. Bei Baumaßnahmen an denkmalgeschützten Einzelgebäuden und Gruppen baulicher Anlagen gem. § 3 Abs. 2 und 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) ist immer das NDSchG in seiner gültigen Fassung vorrangig und maßgebend.
   c. Werden bei der Änderung einer baulichen Anlage Bauteile in geringem Umfang von der Baumaßnahme betroffen, so können sie unabhängig von den Vorschriften dieser Satzung in der vorhandenen Bauart wieder hergestellt werden. Genehmigungspflichtige Maßnahmen gem. § 10 NDSchG sind hiervon unberührt.
   d. Werden bei der Änderung einer baulichen Anlage Bauteile in wesentlichem Umfang von einer Baumaßnahme betroffen, so müssen alle Bauteile dieser Art nach den Vorschriften dieser Satzung gestaltet werden, wenn sich die Kosten der Änderung dadurch um nicht mehr als 20 vom Hundert erhöhen (§ 99 Abs. 3 NBauO)
2. Räumlicher Geltungsbereich
   a. Allgemeiner Bereich
   Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für die Ortslage von Egestorf (= „allgemeiner Bereich"), deren Abgrenzung sich aus dem als Anlage beigefügten Kartenausschnitt ergibt. Die **Anlage** ist Bestandteil dieser Satzung.
   b. Besonderer Bereich
   Innerhalb des allgemeinen Bereichs wird ein „besonderer Bereich" festgesetzt, dessen Abgrenzung sich aus dem als **Anlage** beigefügten Kartenausschnitt ergibt. In dem „besonderen Bereich" gelten die Vorschriften dieser Satzung für den „Besonderen Bereich" zusätzlich oder an Stelle der Vorschriften für den „allgemeinen Bereich".

§ 2
Höhen

1. Traufe im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist die Schnittlinie der Dachaußenfläche mit der Außenfläche der Außenwand. Die Höhe der Traufe wird von der Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens gemessen.
2. Vorschriften für den „allgemeinen Bereich"
   a. Die Höhe der Traufe darf
   - bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß das Maß von 3,50 m nicht überschreiten und das Maß von 1,90 m nicht unterschreiten,
   - bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen das Maß von 6,50 m nicht überschreiten und
   - bei Wirtschaftsgebäuden das Maß von 5,00 m nicht überschreiten.

   Ausnahmsweise kann eine höhere Traufe zugelassen werden,
   - wenn ein vorhandenes Gebäude erweitert wird und wenn bei dem neuen Gebäudeteil die Höhe der Traufe des vorhandenen Gebäudeteils eingehalten wird, oder
   - wenn an ein vorhandenes Gebäude angebaut wird und wenn bei dem neuen Gebäude die Höhe der Traufe des vorhandenen Gebäudes eingehalten wird.

   b. Die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens darf im Mittel nicht mehr als 0,50 m über der gewachsenen Geländeoberfläche (§ 16 Abs. 1 NBauO) liegen.
   Ausnahmsweise kann zugelassen werden,
   - daß bei geneigtem Gelände die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens im Mittel mehr als 0,50 m über der Geländeoberfläche liegt, wenn sie an der Hangseite nicht mehr als 0,20 m über der Geländeoberfläche liegt,
   - daß die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens auf die nächstgelegene öffentliche Straße bezogen wird und bis zu 0,50 m über der Straßenoberkante liegt, wenn eine Gefährdung des Gebäudes durch Oberflächenwasser zu erwarten ist,
   - daß eine größere Sockelhöhe entsteht, wenn ein vorhandenes Gebäude erweitert wird und wenn bei dem neuen Gebäudeteil die Sockelhöhe des vorhandenen Gebäudeteils eingehalten wird, oder
   - daß eine größere Sockelhöhe entsteht, wenn an ein vorhandenes Gebäude angebaut wird und wenn bei dem neuen Gebäude die Sockelhöhe des vorhandenen Gebäudes eingehalten wird.

3. Vorschriften für den „besonderen Bereich"
   keine

§ 3
Dächer

1. Vorschriften für den „allgemeinen Bereich"
   a. Bei Gebäuden sind nur gleichgeneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 38 - 55 Grad zulässig. Mansarddächer sind nicht zulässig. Bei Dachaufbauten, Garagen, Nebenanlagen und Wirtschaftsgebäuden sind nur Dachneigungen von 22 bis 55 Grad zulässig.

   Bei Garagen, die keinen Abstand zur Nachbargrenze einhalten, muß die Dachneigung nur mindestens 15 Grad betragen. Bei Walmen darf die Dachneigung mehr als 55 Grad betragen.
   b. Dachaufbauten, wie Dachgauben und Zwerchgiebel, dürfen je Dachseite insgesamt nicht länger als 2/3 der Trauflänge sein. Dieses Gesamtmaß gilt auch für die Summe einzelner kleinerer Aufbauten. Je Dachseite dürfen nicht mehr als 3 Dachaufbauten geschaffen werden. Der Abstand zwischen Ortgang und Dachaufbauten muß mindestens 2,50 m betragen.
   c. Einschnitte in Dachflächen wie Loggien sind nicht zulässig.
   d. Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachziegel, Betondachsteine und Reet zulässig. Das gilt nicht für Wirtschaftsgebäude, Gartenlauben und Wintergärten.
   e. Als Farbtöne des Dachdeckungsmaterials sind nur rot bis rotbraun (Farbtöne nach RAL 3000 bis 3003, 3011 und 3013) zulässig. Dies gilt nicht für Reeteindeckungen, Pappdächer und Wintergärten.
2. Vorschriften für den „besonderen Bereich"
   a. Gebäude müssen so gestaltet sein, daß sie ein Hauptdach haben. Firste von Nebendächern müssen niedriger sein als der First des Hauptdaches.
   b. Zulässig sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer. Das gilt auch für Nebenanlagen wie Carports, Gartenlauben, Geräteschuppen und Garagen.
   c. Bei Krüppelwalmdächern darf die Höhe des Walms nicht mehr als 2/3 der Höhe des Giebeldreiecks betragen.
   d. Die Seitenwangen von Schleppgauben müssen senkrecht stehen. Dies gilt nicht für Reetdächer und Fledermausgauben bei Hohlpfannendeckung.
   e. Dachflächenfenster dürfen nicht größer als 80 x 140 cm sein und nur als Einzelanlage eingebaut werden, d. h. ein Sparrenfeld mit Dachdeckung muß zwischen zwei Fenstern erhalten bleiben.
   f. Solaranlagen sind auf Dächern nicht zulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie von den öffentlichen Straßen nicht einsehbar sind.

§ 4
Außenwände

1. Vorschriften für den „allgemeinen Bereich"
   a. Als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände von Gebäuden einschließlich Garagen und Nebenanlagen sind nur zulässig:
   - Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen und
   - sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen

   in den Farbtönen rot bis rotbraun (Farbtöne nach RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013 und 8004). Bei Gartenlauben, Geräteschuppen, Wintergärten, Giebeldreiecken, Brüstungsfeldern und Sockeln ist anderes Material zulässig, aber nur in den Farbtönen rot bis rotbraun oder in den Farbtönen gem. Abs. 1 b. Bei Wintergärten ist auch weiß zulässig.

   b. Als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände von Wirtschaftsgebäuden können ausnahmsweise senkrechte Holzverschalungen mit farblosem oder pigmentiertem Lasuranstrich in Holzfarbtönen und grün (Farbtöne nach RAL 6003, 6011, 6017 und 6025) verwendet werden und Faserzementwellplatten in den Farbtönen rot bis rotbraun (Farbtöne nach RAL 3000 bis 3003, 3009, 3011, 3013 und 8004), grün (Farbtöne nach RAL 6003, 6010, 6011, 6017 und 6025) und braun (Farbtöne nach RAL 8002 und 8007 bis 8015).
   c. Bei neuem Fachwerk muß die Holzansichtsbreite mehr als 15 cm betragen.
2. Vorschriften für den „besonderen Bereich"
   Bauteile, auch die der Nebenanlagen, dürfen nicht mit grellen oder die Farbgebung der Dächer, Wände, Fenster und Türen störenden Farben gestrichen werden. Außer den Farben, die beim Dachdeckungsmaterial und bei den Ansichtsflächen der Außenwände von Gebäuden zulässig sind, sind nur Holzfarbtöne, grün (Farbtöne nach RAL 6003, 6011, 6017 und 6025) und weiß zulässig.

§ 5
Fenster, Türen, Rolläden

1. Vorschriften für den „allgemeinen Bereich"
   a. Fensteröffnungen sind so auszubilden, daß rechteckige Formate entstehen, und daß diese hochkant angeordnet sind. Die Fläche einer Scheibe darf 1,50 m² nicht überschreiten. Größere Fenster sind nur in Altbauten zulässig und nur, wenn sie in der Senkrechten symmetrisch durch Pfosten gegliedert werden.
   b. Als Farben von Holzfenstern sind nur zulässig: Holzfarbtöne und weiß. Bei Kunststoff- und Metallfenstern ist nur die Farbe weiß zulässig. Ihre Flügel und Blendrahmen müssen gegeneinander flächenversetzt sein.
2. Vorschriften für den „besonderen Bereich"
   a. Außenrolläden mit sichtbaren Kästen sind nicht zulässig.
   b. Als Farben von Haustüren sind nur zulässig: Holzfarbtöne, weiß und grün (Farbtöne nach RAL 6003, 6011, 6017 und 6025). Das gilt nicht beim Absetzen von Verzierungen und Leisten.
   c. Bei Fenstern mit gemauertem Rundbogen müssen Blendrahmen und Flügel oben ebenfalls mit einen Bogen hergestellt werden.

§ 6
Wintergärten

1. Vorschriften für den „allgemeinen Bereich"
   Wintergärten haben sich der Größe des Hauptgebäude unterzuordnen. Die von ihnen überbaute Fläche darf nicht mehr als 20 % der vom Hauptgebäude überbauten Fläche betragen, und sie dürfen nicht breiter als 1/2 der Länge der Außenwand sein, an die sie angebaut werden.

2. Vorschriften für den „besonderen Bereich"
   Wintergärten sind nicht zulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie von öffentlichen Straßen nicht einsehbar sind.

§ 7
Werbeanlagen

1. Vorschriften für den „allgemeinen Bereich"
   a. Werbeanlagen nach § 49 NBauO sind nur an der Stätte der Leistung und nur bis zu einer Größe von maximal 1,5 m² zulässig.
   b. An Hauswänden dürfen Werbeanlagen nur unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden.
   c. Werbeanlagen müssen horizontal lesbar sein.
   d. Einzelbuchstaben der Werbung dürfen nicht höher als 50 cm sein.
   e. Ausleger dürfen die Größe von 80 x 80 x 20 cm nicht überschreiten. Sie dürfen nur mit einem Abstand von maximal 20 cm von der Hauswand entfernt angebracht werden.
   f. Leuchtwerbung und Beleuchtung als Wechsel- oder Blinkanlagen sind nicht zulässig.
   g. Warenautomaten als selbständige Anlagen und an Außenwänden sind nur bis zu einer Größe von 1 m² zulässig.
2. Vorschriften für den „besonderen Bereich": Keine

§ 8
Einfriedungen

1. Vorschriften für den „allgemeinen Bereich"
   a. Als Einfriedungen von Vorgärten bebauter Grundstücke sind nur zulässig:
   - Findlings-, Natur- und Ziegelsteinmauern bis zu einer Höhe von 100 cm sowie Laubhecken bis zu einer Höhe von 130 cm, die Ziegelsteinmauern nur in den Farben rot bis rotbraun (Farbtöne nach RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013 und 8004).
   - Senkrecht gegliederte Holz- und Eisenzäune (Stacketzäune) bis zu einer Höhe vom 100 cm.
   - Waagerecht auf Findlings- oder Natursteinmauern angebrachte Kanthölzer in den Stärken von mindestens 6 x 6 cm und höchstens 10 x 10 cm und einer Gesamthöhe bis 100 cm.

   Kaninchendrahtgeflecht ist nur als Teil dieser Einfriedungen zulässig.
   b. Als Einfriedungen von Grundstücken und Teilen von Grundstücken, die nicht Vorgärten bebauter Grundstücke sind, sind nur die Einfriedungen nach Buchstabe a, waagerechte Lattenzäune, Maschendrahtgeflechte und Stacheldrahtzaun jeweils bis zu einer Höhe von 1,70 m zulässig.
   c. Die Vorschriften über die Freihaltung von Sichtflächen an Straßeneinmündungen bleiben unberührt.
2. Vorschriften für den „besonderen Bereich": Keine.

§ 9
Befestigungen

1. Vorschriften für den „allgemeinen Bereich"
   keine
2. Vorschriften für den „besonderen Bereich"
   Als Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen ist nur Naturpflaster, Pflasterklinker, Betonpflaster in den Farbtönen grau, rot oder rotbraun und Kies- oder Mineralgemisch zulässig.

§ 10
Flüssiggastanks und Satellitenempfangsanlagen

1. Vorschriften für den „allgemeinen Bereich"
   Oberirdische Tankanlagen für Flüssiggas sind in Vorgärten nicht zulässig. Sie sind auf dem übrigen Grundstück nur zulässig, wenn sie so abgepflanzt werden, daß der Tank von öffentlichen Straßen nicht einsehbar ist.
2. Vorschriften für den „besonderen Bereich"
   Satellitenempfangsanlagen sind auf Dächern und an Giebeln nicht zulässig, die von öffentlichen Straßen einsehbar sind.

§ 11
Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlaßt, auch wenn sie gem. § 69 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, die gegen die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung verstoßen.
2. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag der Geldbuße ergibt sich aus § 91 Abs. 5 NBauO.

§ 12
Inkrafttreten

Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens im Amtsblatt für den Landkreis Harburg in Kraft.

Egestorf, den 05. Juni 1996

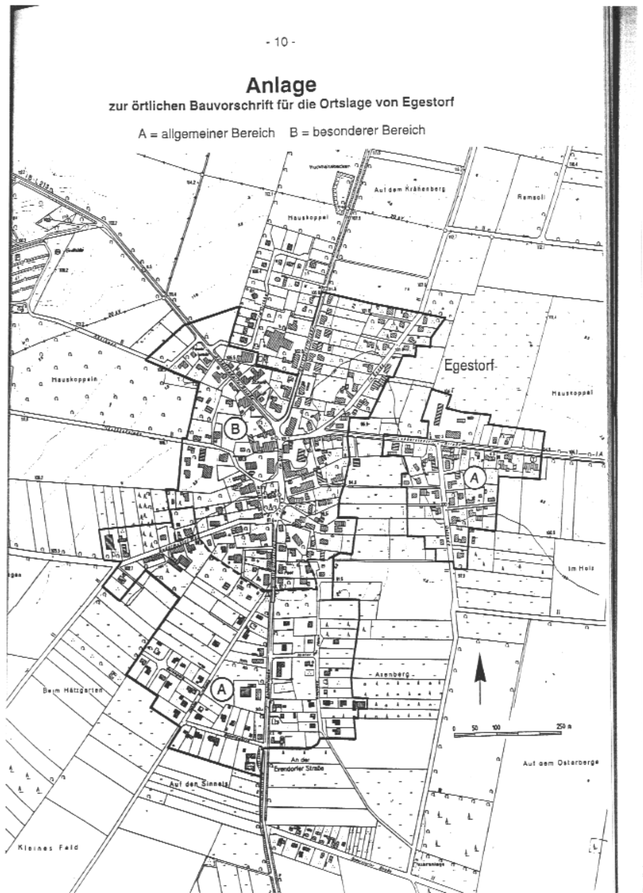
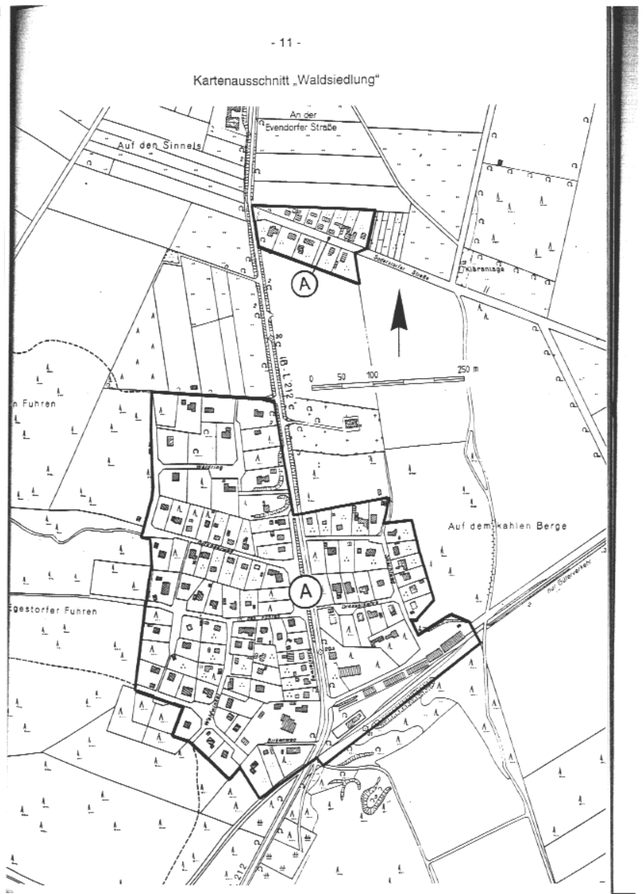
gez. Meyer	gez. Kruse
1. stellvertr. Bürgermeister	Gemeindedirektor

Siegel

Anlagen: Kartenausschnitte für den Bereich der Ortslage von Egestorf

Anlage
zur örtlichen Bauvorschrift für die Ortslage von Egestorf

A = allgemeiner Bereich B = besonderer Bereich



Kartenausschnitt „Waldsiedlung"