# Örtliche Bauvorschrift für den Ortsteil Adersheim

### "Ortskernsatzung Adersheim"

vom 18.12.2019

(Ratsbeschluss 18.12.2019 / Veröff. Wolfenbütteler Zeitung 01.02.2020)
- in Kraft getreten am 01.02.2020 -

-2- 63 -5

## Örtliche Bauvorschrift für den Ortsteil Adersheim "Ortskernsatzung Adersheim" vom 18.12.2019

### **Ortskernsatzung Adersheim**

Auf Grundlage des § 84 Abs.3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBI. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBI. 2019, S. 88) in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634) und § 54 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBI. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24.12.2019 (Nds. GVBI. 2019, S. 309), hat der Rat der Stadt Wolfenbüttel am 18.12.2019 die nachfolgende örtliche Bauvorschrift für den Dorfkern im Ortsteil Adersheim beschlossen.

### Ziel und Zweck

Die Ortskernsatzung für den Ortsteil Adersheim ersetzt die bestehende örtliche Bauvorschrift vom 05.02.1998 und dient der geordneten Weiterentwicklung des historisch gewachsenen Dorfkerns. Mit der neuen Satzung erfolgt eine Anpassung an geänderte Rahmenbedingungen in der Dorferneuerung und eine Straffung und Konzentration der Regelungen.

Ziel bleibt der Erhalt der typischen dörflichen Struktur des Altortbereiches als wichtigem kulturhistorischen Merkmal und identitätsstiftendem Zentrum des ehemals selbstständigen Ortes.

Die Satzung bezieht sich dabei auf die ländlichen und landwirtschaftlichen Wurzeln des Ortes und den daraus entwickelten städtebaulichen und architektonischen Strukturen. Dabei unterstützt sie denkmalrechtliche Vorgaben nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (Festsetzung von einzelnen Baudenkmälern und von denkmalpflegerischen Interessensbereichen), die unabhängig zu berücksichtigen sind. In diesem Sinne grenzt sich die Ortskernsatzung von den jüngeren baulichen Entwicklungen ab, die die alte Ortslage inzwischen mit vorstädtischen Siedlungsstrukturen ergänzen und umgeben. Diese Siedlungsgebiete haben ebenfalls ihre Qualitäten und Nutzen, sind aber im o. g. Sinne nicht historisch bedeutsam und schutzwürdig.

Mit der Satzung wird der Rahmen geschaffen für eine weitere bauliche Entwicklung im Ortskern unter Berücksichtigung seiner maßgeblichen besonderen Eigenarten.

-3- 63 -5

### § 1

### Örtlicher Geltungsbereich

Der örtliche Geltungsbereich, für den die Bestimmungen dieser Satzung gelten, orientiert sich am festgesetzten denkmalpflegerischen Interessensbereich für den Dorfkern von Adersheim und ist im als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan im Maßstab 1:5000 dargestellt. Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung.

### § 2

#### Dächer

- (1) Dächer von Gebäuden ab einer Grundfläche von 40 qm sind als Steildächer mit einer Neigung von mindestens 28° auszubilden. Gebäude unter 40 qm Grundfläche, verfahrensfreie Gebäude gem. Anlage zu § 60 Abs. 1 NBauO, Dachaufbauten (z.B. Gauben und Schleppdächer) sowie An- und Vorbauten (z.B. Windfänge und Wintergärten) sind mit mindestens 16° Dachneigung auszubilden.
  - Ausnahmen sind zulässig für landwirtschaftliche und gewerbliche Nebengebäude ab einer Grundfläche von 200 qm. Hier sind auch Dachneigungen unter 28° zulässig. Ausnahmen können weiterhin zugelassen werden für landwirtschaftliche Sonderbauten wie etwa Silos.
- (2) Dächer sind vorrangig als Satteldächer auszubilden. Zulässig sind darüber hinaus Krüppelwalm- oder Walmdach. Die Firstlänge bei Krüppelwalm- und Walmdächern muss dabei mindestens 2/3 der Gebäudelänge betragen. Pultdächer können ausnahmsweise als Grenzbebauung oder bei Anbauten zugelassen werden, Zeltdächer und Flachdächer sind unzulässig.
- (3) Die Dacheindeckung hat in den gedeckten Farbtönen rot, rotbraun bis dunkelbraun entsprechend der RAL Farbkarte 840 HR aus dem Spektrum der folgenden RAL-Farben zu erfolgen:
  - RAL 2001 orangerot
  - RAL 2002 blutorange
  - RAL 3002 karminrot
  - RAL 3009 oxidrot
  - RAL 3011 braunrot
  - RAL 3013 tomatenrot
  - RAL 3016 korallenrot
  - RAL 7013 braungrau
  - RAL 8012 rotbraun
  - RAL 8015 kastanienbraun
  - RAL 8016 mahagonibraun

(4) Zulässig ist in Abweichung von diesem Farbspektrum die Verwendung von Naturschiefer zur Eindeckung von Dächern oder Teilflächen. Glänzende Eindeckungen sind unzulässig. Bei untergeordneten Anbauten bis 30 qm Grundfläche sowie verfahrensfreien Gebäuden wie Wintergärten bzw. Gewächshäuser ist auch eine Eindeckung mit Glaselementen zulässig.

- 4 -

(5) In die Dachfläche integrierte oder ihr plan aufliegende Anlagen zur Solarenergienutzung werden von der Festsetzung nach § 2 Abs.3, dass glänzende Eindeckungen nicht zulässig sind, ausgenommen.

### § 3

### Einfriedungen

- (6) Einfriedungen zum öffentlichen Raum sind durch Hecken oder Holzzäune vorzunehmen. Sockel und Stützmauern in Verbindung hiermit sind zulässig. Mauern sowie schmiedeeiserne Zäune können ebenfalls zugelassen werden. Materialien, die andere Materialien nachahmen (Kunststoffelemente, Betonsteine o.ä.) sind dabei nicht zulässig.
- (7) Einfriedungen zu öffentlichen Straßen und Wegen dürfen eine Höhe von 1,40 m ab dem angrenzenden öffentlichen Raum nicht überschreiten, bei Hecken ist abweichend eine Höhe von bis zu 1,70 m zulässig, dabei sind Sockel- / Stützmaueranteile bis max. 40 cm Höhe zulässig.
- (8) Für die Einfriedung von Weiden, Streuobstwiesen bzw. Grundstücksteilen mit einer vergleichbaren extensiven Nutzung ab einer zusammenhängenden Fläche von 400 qm sind auch Maschendraht- bzw. Stabmattenzäune zulässig.

### § 4

### Werbeanlagen

Werbeanlagen nach § 50 NBauO sind unzulässig

- (1) oberhalb des Erdgeschosses an Gebäuden
- (2) freistehend
- (3) an Einfriedungen, Stützmauern oder Böschungen.

Abweichungen von Nr. 2 und Nr. 3 können zugelassen werden an der Stätte der Herstellung für Werbeanlagen von bis zu 1 qm Größe. Bunt leuchtende oder blinkende Werbung ist nicht zulässig.

-5-

### § 5

### Ordnungswidrigkeiten

Nach § 80 Abs.3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die den Anforderungen der §§ 2 bis 4 dieser örtlichen Bauvorschrift nicht entspricht.

Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

### § 6

### Inkrafttreten

Diese örtliche Bauvorschrift wird am Tage der Bekanntmachung des Beschlusses gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

STADT WOLFENBÜTTEL Der Bürgermeister

Wolfenbüttel, den 18.12.2019

gez.

Pink

-6- 63-5

### Anlage 1: Geltungsbereich



Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung" © 20



### **Ortskernsatzung Adersheim**

Geltungsbereich M 1:5 000

STADT WOLFENBÜTTEL

- 7 - 63 **-** 5

### Begründung zur Änderung der Ortskernsatzung Adersheim mit Stand vom 04.12.2019

### zu Zielen und Zwecken

Die Änderung dient der Straffung und Vereinfachung der Regelungen aus der bisherigen Satzung. Die bisherige Satzung vom Februar 1998 wies eine hohe Regelungstiefe auf, die in Abwägung mit heutigen Umsetzungsbedingungen nicht mehr angemessen ist. Diese sind zwar sachlich und aus städtebaulicher Sicht durchaus sinnvoll und wünschenswert, führen ohne die damals mögliche finanzielle Zusatzförderung (z.B. Dorferneuerung) dazu, dass der Ortskern gegenüber Neubaugebieten in eine zunehmend benachteiligte Position gerät, wo es deutlich weniger Auflagen bei einer Bebauung gibt. Im schlechtesten Fall verhindert eine zu rigide Regelungsdichte die im Ortskern nach wie vor erforderlichen Umnutzungs- und Erhaltungsmaßnahmen, da sich diese wirtschaftlich nicht mehr abbilden lassen. Diesen häufig gegenläufigen Anforderungen zwischen Bewahrung der baulich-kulturellen Identität und dem dafür erforderlichen Aufwand will die Stadt Wolfenbüttel entgegenkommen, in dem sie die Regelungen der Ortkernsatzung räumlich und auf die maßgeblich ortsbildprägenden Elemente konzentriert.

### zu § 1: Abgrenzung

Rechtsgrundlage: § 84 Abs.3 NBauO i.V.m. § 9 Abs.7 BauGB

Gemäß den Zielen der Ortsbilderhaltung erfolgt die Orientierung des Geltungsbereiches der Satzung am denkmalpflegerischen Interessensbereich, wobei der die historisch gewachsene und sehr dichte Bebauung im Bereich "In der Steinkuhle" zur Gänze einbezogen wird. Auch an den umgrenzenden Straßen werden jeweils beide Seiten einbezogen, um eine einheitliche Regelung für den ganzen Straßenraum zu schaffen, soweit Baurecht besteht. Die grobe Abgrenzung erfolgt demnach durch die K 90 im Norden, die Tannhofstraße im Osten, den Straßenzug Melkeweg/Klinkerberg einschließlich Steinkuhle im Süden und die Straße Am Lehenwege im Westen. Alter und neuer Geltungsbereich sowie der zu Grunde gelegte denkmalpflegerische Interessensbereich sind in der nachfolgen Abbildung dargestellt.

-8- 63 – 5

### Änderung Ortskernsatzung Adersheim:

bisheriger Geltungsbereich (durchbrochene grüne Linie), neuer Geltungsbereich (rote Linie), denkmalpflegerischer Interessenbereich (gelb hinterlegt)



Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung" 🛭 © 2017



### **Ortskernsatzung Adersheim**

Geltungsbereich M 1:5 000

STADT WOLFENBÜTTEL

### zu § 2: Dächer

Rechtsgrundlage: § 84 Abs.3 Nr.1 NBauO

Diese Regelung erfolgte bisher in § 3 der alten Satzung.

Der historische Dorfkern ist durch Steildächer geprägt, die nicht nur fernwirksam, sondern auch für den Betrachter im öffentlichen Straßenraum sichtbar sind bzw. über Giebelwände entsprechend wirken. Auch für untergeordnete Bauteile wie Gauben und Anbauten, Nebengebäude und Garagen sind geneigte Dächer typisch und Teil der dörflichen Dachlandschaft. Dabei weisen die Hauptgebäude üblicherweise eine steilere Dachneigung auf als kleine Nebenanlagen. Dieses Zusammenspiel zwischen Gebäudewänden und Dachflächen wird durch die festgesetzten Mindestneigungen gesichert. Eine Ausnahmemöglichkeit besteht für große landwirtschaftliche und gewerbliche Nebengebäude sowie landwirtschaftliche Sonderbauten (z.B. Silos). Diese Bauten sind stark ortsbildprägend, so dass nicht von den Anforderungen an die Dachstruktur abgewichen werden kann. Durch die möglichen Abweichungen in der Dachneigung wird aber einer angemessenen Weiterentwicklung dieser Betriebe im Ortskern Rechnung getragen.

Als Dachform sind dabei Satteldächer vorherrschend und sollten auch künftig vorrangig entsprechend gestaltet werden. Daneben orientieren sich aber auch Krüppelwalm und Walmdach
an der vorherrschenden Dachlandschaft. Zeltdächer und Flachdächer nehmen die optische
Wirkung der Dachflächen stark oder sogar völlig zurück und sind daher ausgeschlossen. Die
ausnahmsweise Zulässigkeit von Pultdächern ist insbesondere für Gebäude auf der Grundstücksgrenze vorgesehen sowie bei bautechnisch ansonsten sehr aufwendigen Anbauten an
Bestandsgebäude.

Die Eindeckung der Dächer in den Dorfkernen ist typischerweise durch Ziegel in warm-gedeckten Farbtönen aus dem Spektrum von rot bis dunkelbraun erfolgt. Dieses Farbspektrum ist entsprechend festgelegt, da neben der Dachform die Dachfarbe stark ortsbildprägend wirkt. Bunte Farben, Grau und Schwarz, sowie auch glänzende Materialien sind daher ausgeschlossen. Eine Ausnahme besteht nur für die Verwendung von Naturschiefer, der historisch häufiger an exponierten Dachteilen (First, Ortgang o.ä.) verwendet wurde. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass diese Regelung sich auf die Farbgebung der Dachflächen beschränkt, nicht auf die zu verwendenden Materialien. Die bisherigen Regelungen zu Baustoffen aus § 2 der Satzung vom 05.02.1998 werden nicht übernommen, da keine adäquaten Fördermöglichkeiten mehr bestehen (vgl. auch Ausführungen zu den entfallenden Regelungen am Ende dieser Begründung).

Für untergeordnete Anbauten wie Wintergärten oder Gewächshäuser sind abweichend Glasdächer zulässig. Damit wird aktuellen Wohnanforderungen entsprochen. Eine Sonderregelung besteht ebenfalls für Anlagen für die Sonnenenergienutzung, mit der aktuellen ökologischen Anforderungen Rechnung getragen wird. Diese sind in oder dicht an der Dachoberfläche anzubringen. Nicht zulässig ist eine von der Dachneigung oder -ausrichtung abweichende Anbringung.

Die in der bisherigen Ortskernsatzung enthaltenen Vorgaben zu Dacheinschnitten und Dachflächenfenstern entfallen, um die Nutzungsmöglichkeiten der Dachgeschosse zu erweitern und damit insbesondere zur Sicherung von Großgebäuden beizutragen.

- 10 - 63 *-* 5

### zu § 3: Einfriedungen

Rechtsgrundlage: § 84 Abs.3 Nr.3 NBauO

Die Regelung erfolgte bisher § 7 der alten Ortskernsatzung

Ortstypisch und vorherrschend erfolgt die Einfriedung der Grundstücke im Dorfkern ohne die dahinterliegenden Hofstellen, Gärten und Wiesen vom öffentlichen Straßenraum abzuschotten. Dies schafft eine Beziehung und Austausch zwischen öffentlichem und halböffentlichem/privatem Raum, die maßgeblich sind für die Aufenthalts- und Nutzungsqualität sowie die soziale Kontrolle der öffentlichen Straßenräume. Entsprechend sind die Einfriedung gegenüber dem öffentlichen Straßenraum in der Höhe zu begrenzen. Da Hecken eine überdurchschnittliche ortsbild- und ökologische Qualität aufweisen, erfolgt als Kompromisslösung bei erhöhten Anforderungen an Privatheit auf intensiv genutzten Gartenflächen ein Zuschlag bei der zulässigen Gesamthöhte. Sockel und Stützmauern sind dabei im angegebenen Maße zulässig.

Einfriedungen sind dem Ortsbild entsprechend als Holz- und Lattenzäune bzw. durch Hecken zu erstellen. Mauern und Eisenzäune können davon abweichend zugelassen werden, sofern sie sich an historische Vorbilder anlehnen, insbesondere in der Qualität einer handwerklichen oder handwerksähnlichen Ausführung entsprechen. Die Ausführung des Mauerwerks ist entsprechend vorrangig durch Ziegel und/oder heimischen Naturstein vorzusehen. Damit wird den historischen gestalterischen Ausprägungen Rechnung getragen, die im Ortskern noch weithin präsent sind und die Qualität des öffentlichen Raumes maßgeblich mitbestimmen. Verputzte Mauern, Gabionenwände, Stabmattenzäune u. ä. fügen sich in dieses Bild nicht ein und sind nicht zulässig. Ebenfalls ausgeschlossen sind imitierende Materialien, die mit zunehmender Alterung in der Gestaltqualität gegenüber dem Original deutlich abfallen, da sie keine entsprechende Patina entwickeln.

Für große, extensiv genutzte Garten- und Freiflächen (z.B. Obstgärten, ehem. Kälberweiden) ist auch eine Einfriedung durch Metalldrahtzäune zulässig, da der Aufwand für den Unterhalt von Holzzäunen und Hecken sehr hoch ist. Mit dieser Kompromisslösung soll der Erhalt der innerörtlichen Freiflächen gefördert werden.

#### zu § 4: Werbeanlagen

Rechtsgrundlage: § 84 Abs.3 Nr.2 NBauO

Die Regelung erfolgte bisher in § 9 der alten Ortskernsatzung

Der weitgehende Ausschluss von Werbeanlagen, insbesondere von Drittwerbung, soll die Überlagerung und Prägung der öffentlichen Räume durch diese ortsfremden Anlagen verhindern. Beeinträchtigungen des Ortsbilds durch bunt leuchtende und/oder blinkende Anlagen werden unterbunden.

### zu § 5: Ordnungswidrigkeiten

Rechtsgrundlage: § 80 Abs.5, 1.Teilsatz NBauO

Die Geldbuße dient der Sanktionierung möglicher Verstöße gegen diese Satzung und ist somit Bestandteil der Regelungen.

- 11 - 63 *-* 5

Es wird darauf hingewiesen, dass auch solche Baumaßnahmen ordnungswidrig sind, die keiner Baugenehmigung oder Bauanzeige bedürfen, wenn sie den Regelungen dieser Satzung widersprechen.

### zu den entfallenden Vorgaben (§§ 2, 4, 5, 6 und 8 der Satzung vom 05.02.1998)

bisheriger § 2 (Bauprodukte und Farben)

Auf die detaillierten Vorgaben zu Bauprodukten und Farbgestaltung wird verzichtet, da sie sehr weit in die individuelle Gestaltung der Gebäude eingreifen. Vorgaben zu Dächern und Einfriedungen, die maßgeblich sind für die Wechselwirkung der privaten Anwesen mit dem öffentlichen Raum, sind in die neuen § 3 und 4 übernommen.

### bisheriger § 4 (Empfangsantennen)

Die Regelung steht dem inzwischen höchstrichterlich festgestellten Anspruch auf Informationsfreiheit praktisch entgegen und soll daher entfallen.

### bisheriger § 5 (Öffnungen in Gebäuden)

Auf Vorgaben zu Öffnungen in Gebäuden wird verzichtet, da diese Schaufenster von Ladenlokalen betrafen. Eine Steuerung ist angesichts des Strukturwandels im Einzelhandel nicht mehr erforderlich. Die Regelung zur Gestaltung von Rollläden greift sehr weit in die individuelle Gestaltung der Gebäude ein ohne für das Ortsbild maßgeblich zu sein. Sie kann daher entfallen.

### bisheriger § 6 (Nicht überbaubare Flächen)

Auf eine gesonderte Vorgabe zur Begrünung der Vorgartenzone wird verzichtet, da dies einen unverhältnismäßig starken Eingriff in die Nutzung der Grundstücke bedeutet und das Ortsbild überwiegend stärker durch die Grundstückseinfassungen als die dahinterliegende Vegetation geprägt wird.

### bisheriger § 8 (Gebäude aus Holzfachwerk)

Da für den Erhalt von Fachwerkbauten keine Fördermittel mehr zur Verfügung stehen, wird auf detaillierte Vorgaben zur weiteren baulichen Gestaltung verzichtet, wenn auch der fachgerechte Erhalt ortsbildprägender Fachwerksubstanz begrüßt und nach den jeweils aktuellen Möglichkeiten von der Stadt Wolfenbüttel unterstützt werden. Es soll aber verhindert werden, dass übermäßige Anforderungen an den Erhalt die Umsetzung von Erhaltungsmaßnahmen von insbesondere Nebengebäuden verhindern. Hier ist der Erhalt des Gebäudes in Lage und Kubatur für die Bewahrung des räumlichen Ortsgefüges vorrangig.

Die Regelungen des Denkmalschutzes für bestimmte Ensembles und Einzelgebäude gelten dessen unbeachtlich weiter.

#### Erstellung:

Abteilung 620 - Stadtentwicklung und Umwelt Frank Niemeyer

Wolfenbüttel, 18.12.2019