

**Örtliche Bauvorschrift für den Ortsteil Wendessen -**

**„Ortskernsatzung Wendessen“**

**vom 01.02.2019**

**(Ratsbeschluss 27.03.2019 / Veröff. Internet 15.04.2019)  
- in Kraft getreten am 15.04.2019 -**

**Örtliche Bauvorschrift für den Ortsteil Wendessen -  
„Ortskernsatzung Wendessen“  
vom 01.02.2019**

**Ortskernsatzung Wendessen**

Auf Grundlage des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. September 2018 (Nds. GVBl. 2018, S. 190) in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und § 54 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2018 (Nds. GVBl. 2018, S. 113), hat der Rat der Stadt Wolfenbüttel am 27.03.2019 die nachfolgende örtliche Bauvorschrift für den Dorfkern im Ortsteil Wendessen beschlossen.

**Ziel und Zweck**

Der Ortskern des Ortsteils Wendessen befindet sich nach wie vor im Strukturwandel, der neben den dörflichen Freiflächen auch die gewachsene Baustruktur mit ihren Hofstellen und Einzelhäusern betrifft. Die Ortskernsatzung dient der geordneten Weiterentwicklung des historischen Dorfkerns. Ziel ist dabei der Erhalt der typischen dörflichen Struktur des Altortbereiches als wichtigem kulturhistorischen Merkmal und identitätsstiftendem Zentrum des ehemals selbstständigen Ortes.

Sie bezieht sich dabei auf die ländlichen und landwirtschaftlichen Wurzeln des Ortes und den daraus entwickelten städtebaulichen und architektonischen Strukturen. Dabei unterstützt die Satzung auch denkmalpflegerische Interessen, die durch die Festsetzung von einzelnen Baudenkmalern und die Festsetzung von denkmalpflegerischen Interessensbereichen formuliert sind. In diesem Sinne grenzt sie sich 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 nicht im o.g. Sinne historisch bedeutsam und schutzwürdig.

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

**§ 1  
Örtlicher Geltungsbereich**

Der örtliche Geltungsbereich, für den die Bestimmungen dieser Satzung gelten, orientiert sich am festgesetzten denkmalpflegerischen Interessensbereich für den Dorfkern von Wendessen nördlich der Bahn 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) Zulässig sind folgende Dachformen: Satteldach, Krüppelwalm und Walmdach. Die Firstlänge bei Krüppelwalm- und Walmdächern muss mindestens 2/3 der Gebäudelänge betragen. Pultdächer können ausnahmsweise als Grenzbebauung oder bei Anbauten zugelassen werden, Zeldächer 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

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. Gewächshäusern ist auch eine Eindeckung mit Glaselementen zulässig.

- (4) 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**

- (1) Einfriedungen zum öffentlichen Raum sind durch Hecken oder Holzzäune vorzunehmen. Sockel und Stützmauern in Verbindung hiermit sind zulässig. Ziegel- und Natursteinmauern sowie schmiedeeiserne Zäune sind zulässig, soweit für den Standort historische Vorbilder bestehen. Materialien, die andere Materialien nachahmen (Kunststoffelemente, Betonsteine o.ä.) sind nicht zulässig.
- (2) 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.  
Entlang der Straßen „Leipziger Allee“ und „Ahlumer Weg“ können aus Lärmschutzgründen ausnahmsweise Einfriedungen durch Holzzäune oder Ziegel-/Natursteinmauern bis zu einer Höhe von 1,80 m zugelassen werden, soweit auf dem Grundstück keine Freisitze auf lärmabgewandter Seite möglich sind.
- (3) 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

- a) oberhalb des Erdgeschosses an Gebäuden
- b) freistehend
- c) 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 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 27.03.2019

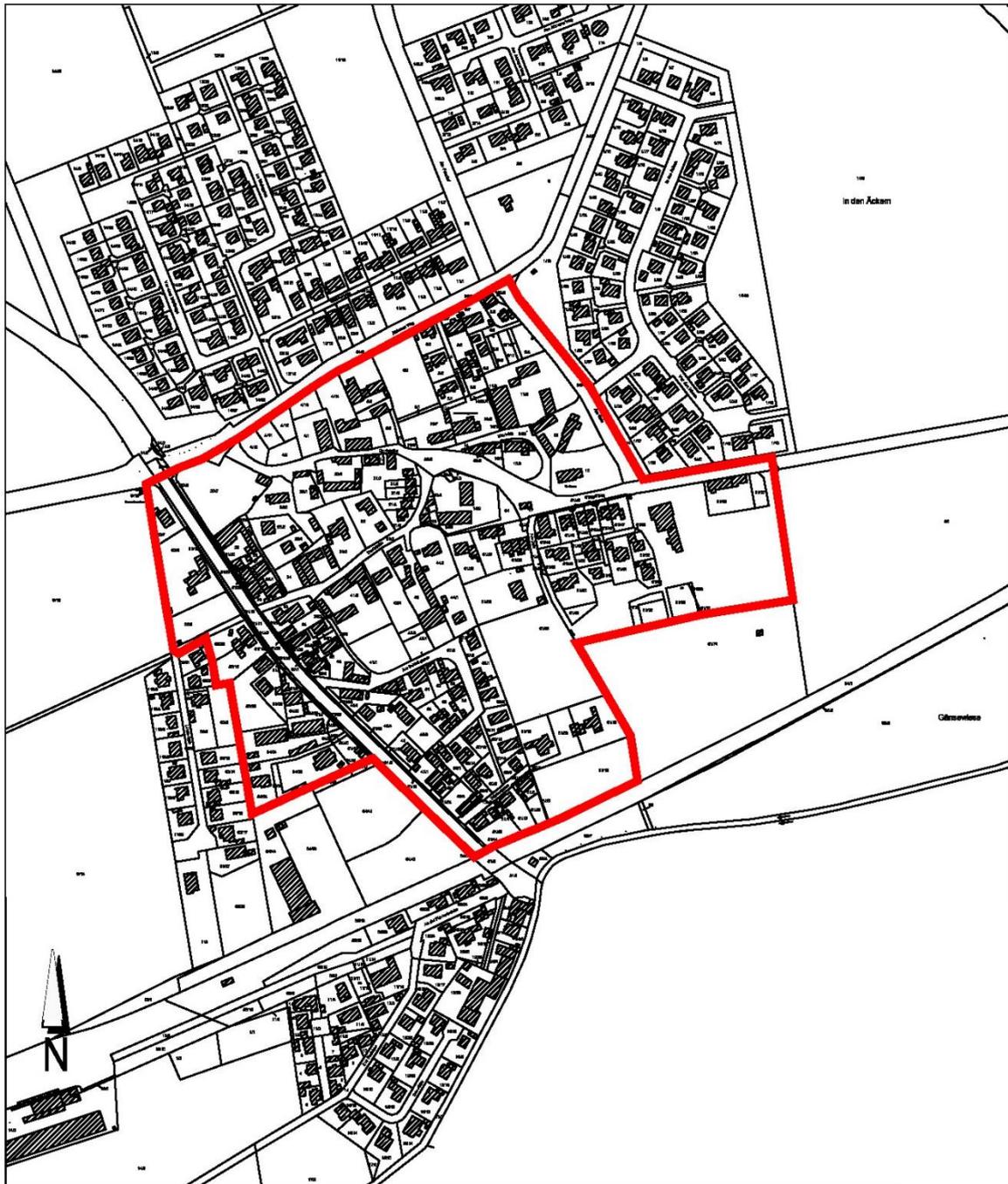
gez.  
Pink

#### **Anlagen**

Anlage 1: Geltungsbereich Ortskernsatzung Wendessen

Anlage 2: Begründung zur Ortskernsatzung Wendessen

### Anlage 1: Geltungsbereich Ortskernsatzung Wendessen



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



**Ortskernsatzung Wendessen**  
Geltungsbereich M 1:5.000

**STADT WOLFENBÜTTEL**

## **Anlage 2: Begründung zur Ortskernsatzung Wendessen**

### zu Zielen und Zwecken

Durch den weiter fortschreitenden Strukturwandel in der Landwirtschaft und die demographische Entwicklung ist in den dörflichen Siedlungsteilen Wolfenbüttels ein zunehmender Bau- und Verwertungsdruck auf die innerörtlichen Freiflächen und die dörfliche Baustruktur festzustellen. Die dort vorgesehenen Bauvorhaben nehmen aber häufig keinerlei Bezug auf die bestehende Dorfstruktur. Vor diesem Hintergrund legt die Verwaltung mit dem Ortsrat eine einfache Ortskernsatzung für den Ortsteil Wendessen entworfen.

Die Ortskernsatzung für den Ortsteil Wendessen dient der geordneten Weiterentwicklung des historisch gewachsenen Dorfkerns. Ziel ist dabei der Erhalt der typischen dörflichen Struktur des Altortbereiches als wichtigem kulturhistorischen Merkmal und identitätsstiftendem Zentrum des ehemals selbstständigen Ortes. Mit dieser Satzung soll für den nach § 34 BauGB unbeplanten historischen Ortskernbereich ein gestalterischer Rahmen gesichert werden. Die Ortskernsatzung ist mit dem Ortsrat Wendessen vorabgestimmt.

Die Gestaltungsvorgaben werden dabei auf die drei wesentlichen ortsbildprägenden Faktoren der Dächer und Dachgestaltung, der Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Straßen und Wegen sowie auf Werbeanlagen konzentriert und beschränkt. Auf weitergehende Regelungen wurde verzichtet, um den historischen Dorfkern für Investitionen attraktiv zu halten, da in den 80er und 90er Jahren mit gestalterischen Auflagen verbundenen Fördermittel, z.B. aus der Dorferneuerung, nicht mehr zur Verfügung stehen. Vermieden werden soll eine einseitige Verdrängung der Bautätigkeit an den Ortstrand bzw. in Neubaugebiete.

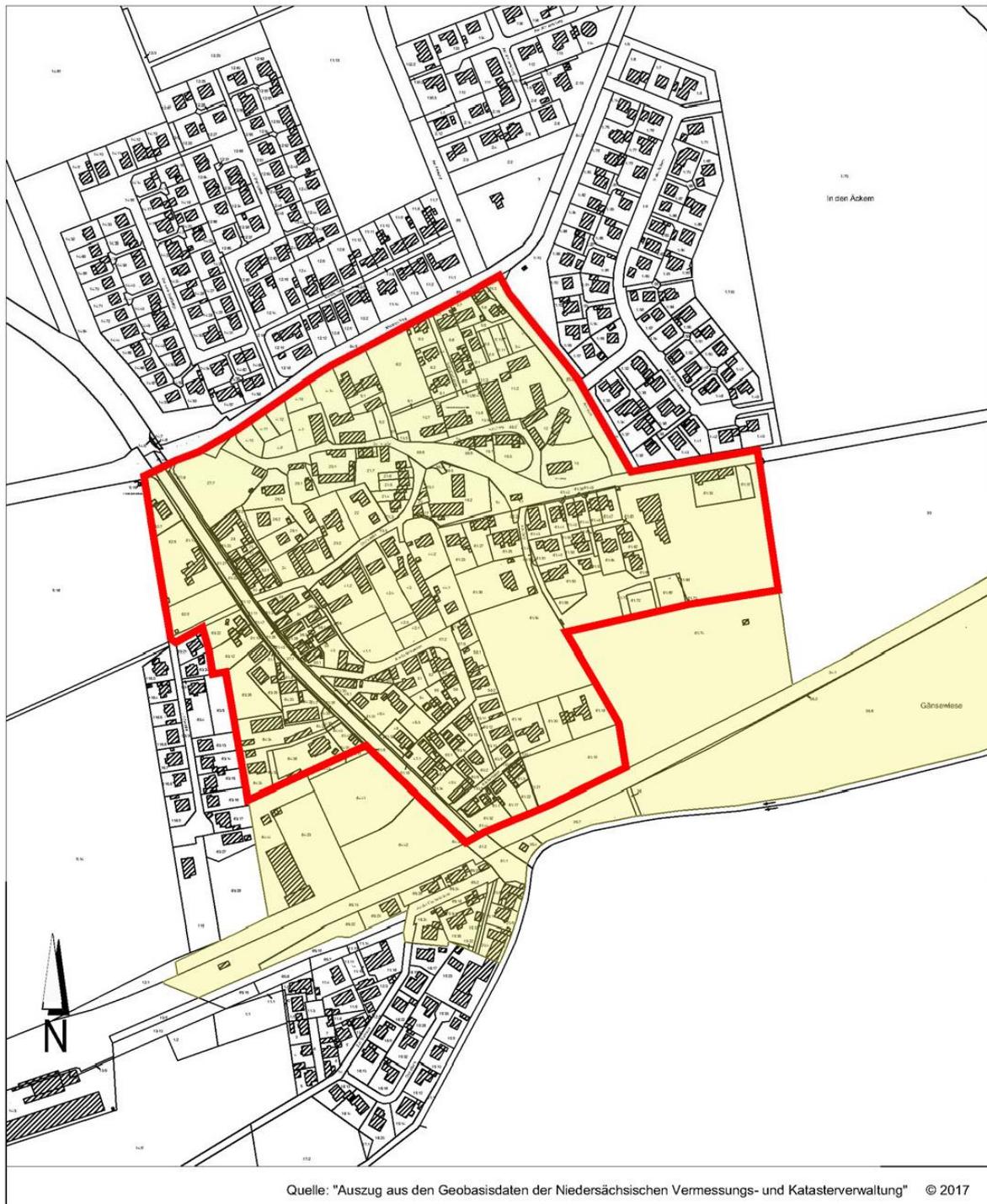
### zu § 1: Abgrenzung

Die Abgrenzung erfolgt gemäß den Zielen der Ortsbilderhaltung in Anlehnung an den denkmalpflegerischen Interessensbereich für den historisch gewachsenen Dorfkern. Dieser wird nach Norden durch den Ahlumer Weg, nach Osten durch die Straße Am Gute und im Süden durch die Bahnstrecke Wolfenbüttel – Schöppenstedt abgegrenzt. Nicht im Geltungsbereich enthalten ist das Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik westlich der Leipziger Allee sowie die Bereiche mit Siedlungsbau aus den 60er Jahren an der Straße Lindendblick. Ebenfalls nicht in den Geltungsbereich einbezogen ist das Bahnhofsquartier südlich der Bahnstrecke, das eine eigenständige Siedlungseinheit bildet.

Der Geltungsbereich sowie der zu Grunde gelegte denkmalpflegerische Interessensbereich sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

**Ortskernsatzung Wendessen:**

Geltungsbereich (rote Linie), denkmalpflegerischer Interessenbereich (gelb hinterlegt)



### zu § 2: Dächer

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 bis etwa zur Größe einer Doppelgarage. Dieses Zusammenspiel zwischen Gebäudewänden und Dachflächen wird durch die festgesetzten Mindestneigungen gesichert. Eine Ausnahmemöglichkeit besteht nur für große landwirtschaftliche und gewerbliche Nebengebäude, um diesen Nutzungen im Dorfkern eine Weiterentwicklung zu ermöglichen. Entsprechend können auch für Sonderbauformen wie Silos Abweichungen zugelassen werden.

Die Dachform mit Sattel-, Krüppelwalm und Walmdach orientiert sich ebenfalls an der vorherrschenden Dachlandschaft. Zeltdächer nehmen die optische Wirkung der Dachflächen 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 für ein dörfliches Siedlungsbild untypischen Flachdächer sind ausgeschlossen.

Die Eindeckung der Dächer erfolgt typischerweise in gedeckten Farbtönen aus dem Spektrum von Rot bis Dunkelbraun und Graubraun. Dieses Farbspektrum ist entsprechend festgelegt, da neben der Dachform die Dachfarbe stark ortsbildprägend wirkt. Zur Verdeutlichung ist eine RAL-Liste angegeben. 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.

Eine Abweichung vom Eindeckungsmaterial ist ebenfalls zulässig für Wintergärten und Gewächshäuser bis zur angegebenen Größe, die auch mit Glaselementen eingedeckt werden können. Hiermit wird heutigen Wohnanforderungen Rechnung getragen. Die Vorgaben zur Dachneigung sind dabei zu beachten.

Ebenfalls bestehen Abweichungsmöglichkeiten für Anlagen zur Sonnenenergienutzung, mit denen 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.

### zu § 3: Einfriedungen

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 Gesamthöhe. Sockel und Stützmauern sind dabei im angegebenen Maße zulässig. Aus gestalterischen Gründen sind imitierende Materialien ausgeschlossen, da sie bei ihrer Alterung rasch ein ganz anderes Aussehen und nicht die typische Patina entwickeln.

Für die Sondersituation an den stark befahrenen Ortsdurchfahrtsstraßen kann für Grundstücke ohne sonstige Freisitzmöglichkeit eine höhere bauliche Einfriedung zugelassen werden. Damit

wird den Problemen zwischen einer kleinteilig-verschachtelten Grundstückssituation im Dorfkern und den Wohnanforderungen an die Freiflächen angemessen berücksichtigt

Einfriedungen sind dem Ortsbild entsprechend als Holz- und Lattenzäune bzw. durch Hecken zu erstellen. Mauern und schmiedeeiserne Zäune können davon abweichend errichtet werden, soweit sie sich auf historische Vorbilder zurückführen lassen. Damit wird insbesondere den gesonderten gestalterischen Ausprägungen der Gründerzeit entsprochen. Die Ausführung des Mauerwerks soll entsprechend durch Ziegel und/oder heimischem Naturstein erfolgen. Verputzte Mauern, Gabionenwände u. ä. fügen sich in dieses Bild nicht ein und sind nicht zulässig.

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 gegenüber Nutzungserträgen unverhältnismäßig hoch ist. Durch diese Kompromisslösung soll der Erhalt der dorftypischen Grün- und Freiflächen unterstützt werden.

#### zu § 4: Werbeanlagen

Der weitgehende Ausschluss von Werbeanlagen, insbesondere von Drittwerbung, soll die Überlagerung und Prägung der öffentlichen Räume durch diese ortsfremden Anlagen verhindern.

#### zu § 5: Ordnungswidrigkeiten

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

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

Erstellung:

Abteilung 620 - Stadtentwicklung und Umwelt  
Frank Niemeyer

Wolfenbüttel, 01.02.2019