

Örtliche Bauvorschrift für den Ortsteil Ahlum

„Ortskernsatzung Ahlum“

vom 15.03.2019

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

**Örtliche Bauvorschrift für den Ortsteil Ahlum
„Ortskernsatzung Ahlum“
vom 15.03.2019**

Ortskernsatzung Ahlum

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 Ahlum beschlossen.

Ziel und Zweck

Die Ortskernsatzung für den Ortsteil Ahlum 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.

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 Bau- und Denkmälern 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 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.

**§ 1
Örtlicher Geltungsbereich**

Der örtliche Geltungsbereich, für den die Bestimmungen dieser Satzung gelten, orientiert sich am festgesetzten denkmalpflegerischen Interessensbereich für den Dorfkern von Ahlum 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, verkehrsfreie 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.

- (1) Zulässig sind folgende Dachformen: Satteldach, Krüppelwalm oder Walmdach. Die Firstlänge bei Krüppelwalm- und Walmdächern muss mindestens 2/3 der Gebäudelänge betragen. Einseitige Pultdächer können ausnahmsweise als Grenzbebauung oder bei Anbauten zugelassen werden, Flachdächer sind unzulässig.
- (2) Die Dacheindeckung hat in den gedeckten Farbtönen rot, rotbraun bis dunkelbraunentsprechend 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 (Wintergärten bzw. Gewächshäuser) ist auch eine Eindeckung mit Glaselementen zulässig.

- (3) 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.
- (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.
- (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

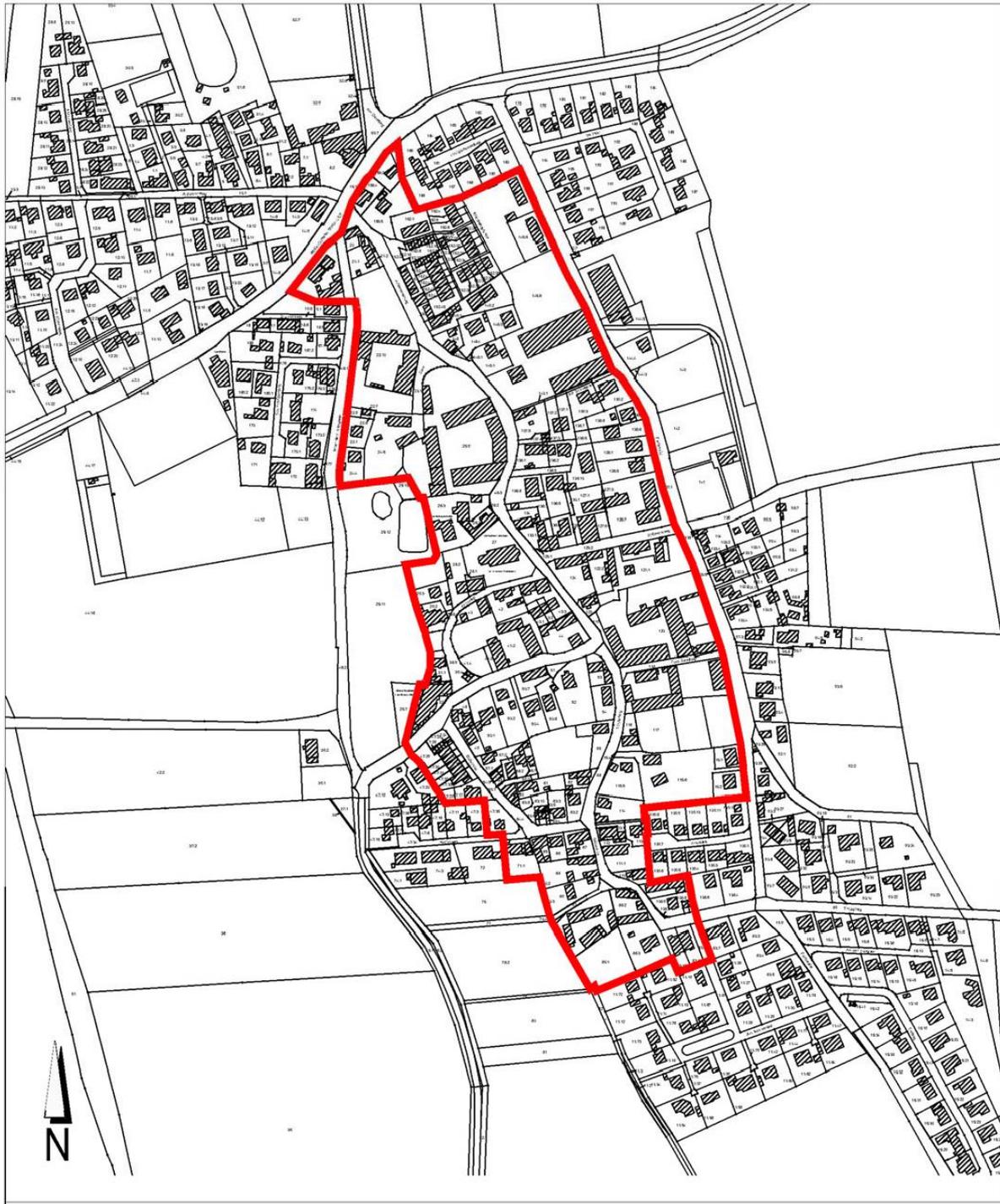
Wolfenbüttel, den 27.03.2019

gez.
Pink

Anlagen:

Anlage 1: Geltungsbereich Ortskernsatzung Ahlum
Anlage 2: Begründung zur Ortskernsatzung Ahlum

Anlage 1: Geltungsbereich Ortskernsatzung Ahlum



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



Ortskernsatzung Ahlum
Geltungsbereich M 1:5.000

STADT WOLFENBÜTTEL

Anlage 2: Begründung zur Ortskernsatzung Ahlum

zu Zielen und Zwecken

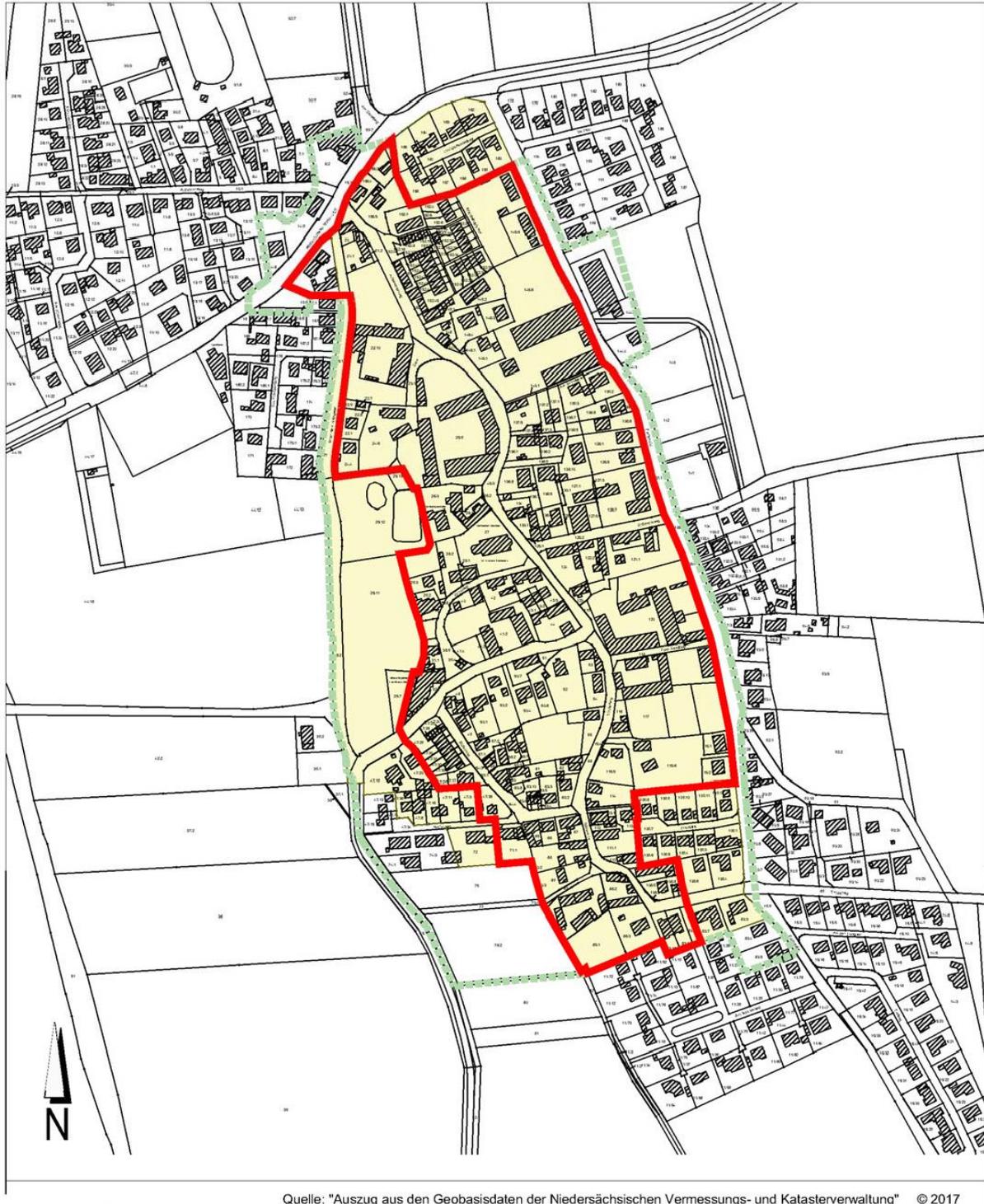
Die Änderung dient der Straffung und Vereinfachung der Regelungen aus der bisherigen Satzung. Die bisherige Satzung von 1998, die aus dem Dorferneuerungsprozess entstanden war, wies eine hohe Regelungstiefe auf, die in Abwägung mit heutigen Umsetzungsbedingungen nicht mehr angemessen ist. Diese sind zwar sachlich und aus städtebaulicher Sicht durchaus sinnvoll und wünschenswert, führen ohne die bisherige finanzielle Zusatzförderung (z.B. Dorferneuerung) aber 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 Ortskernsatzung räumlich und auf die maßgeblich ortsbildprägenden Elemente konzentriert.

zu § 1: Abgrenzung

Es erfolgt gemäß den Zielen der Ortsbilderhaltung eine Anpassung des Geltungsbereiches enger an den eigentlichen denkmalpflegerischen Interessensbereich. Herausgenommen werden Bereiche mit Siedlungsbau aus den 60er Jahren (Lustgartensiedlung, Asseblick), sowie weitere Neubaubereiche am südlichen Ortskernrand und der Ortszufahrt aus Richtung Wendessen. Ferner werden aus dem Geltungsbereich herausgenommen die Bereiche des Amtsgartens, da sie als Außenbereich nach § 35 nicht bebaubar sind. Bereinigt wird die Abgrenzung ebenfalls an der Durchgangsstraße L 627 mit der nördlichen Zufahrt zum Ortskern. Hiermit wird die Satzung wieder enger an die Zielsetzung des Erhalts der historischen Dorfstruktur herangeführt, eine Regelung für ältere Neubaubestände unterbleibt. Alter und neuer Geltungsbereich sowie der zu Grunde gelegte denkmalpflegerische Interessensbereich sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

Änderung Ortskernsatzung Ahlum:

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



zu § 2: Dächer

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 Ausnahme 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 einseitigen Pultdächern ist insbesondere für Gebäude auf der Grundstücksgrenze vorgesehen sowie bei bautechnisch ansonsten sehr aufwendigen Anbauten an Bestandsgebäude. Die für ein dörfliches Siedlungsbild untypischen Zelt- und Flachdächer sind ausgeschlossen.

Die Eindeckung der Dächer erfolgt typischerweise durch Ziegel 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 auch zulässig für Wintergärten und Gewächshäuser bis zur angegebenen Größe, die typischerweise eine Glaseindeckung aufweisen. Hiermit wird heutigen Wohnanforderungen Rechnung getragen. Die Vorgaben zur Dachneigung sind dabei zu beachten.

Ebenfalls bestehen Abweichungsmöglichkeiten für Anlagen für die 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.

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

zu § 3: Einfriedungen

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 Einfriedungen gegen-

über 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.

Einfriedungen sind dem Ortsbild entsprechend als Holz- und Lattenzäune bzw. durch Hecken zu erstellen. Mauern und Eisenzäune können davon abweichend errichtet werden, soweit sie sich auf historische Vorbilder an ihrem Standort zurückführen lassen. Damit wird insbesondere den gesonderten gestalterischen Ausprägungen der Gründerzeit entsprochen, die so erhalten wird. 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

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

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.

zu den entfallenden Vorgaben (§§ 2, 4, 5, 6 und 8 der Satzung vom 23.01.1998)

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 höchststrichterlich 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 Fachwerkssubstanz 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, 15.03.2019