

SATZUNG

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

über die Erhaltung des Ortsbildes der Gartenhofhaussiedlung in Groß Stöckheim

- Gestaltungssatzung Gr. Stöckheim – Im Roggenkamp -

vom 22.03.2023

**(Ratsbeschluss 22.03.2023 / Veröff. Wolfenbütteler Zeitung - 30.06.2023)
- in Kraft getreten am 30.06.2023 -**



Örtliche Bauvorschrift Über die Gestaltung zur Erhaltung Ortsbildes der Gartenhofhaussiedlung in Groß Stöckheim

- Gestaltungssatzung Gr. Stöckheim – Im Roggenkamp -

Örtliche Bauvorschrift gemäß §§ 84 Abs. 3 und 4 NBauO i.V. mit § 10 BauGB

Präambel

Zielsetzung der Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 NBauO ist es, die städtebauliche Eigenart der Gartenhofhaussiedlung in Groß Stöckheim – Im Roggenkamp, aufgrund ihrer vorhandenen stadträumlichen Ausprägung in ihrer städtebaulichen Funktion sowie ihrer gestalterischen Bedeutung für den Ortsteil zu erhalten.

Hierbei handelt es sich ausschließlich um sogenannte Gartenhofhäuser bzw. Winkelbungalows, die in den 70er Jahren durch einen Bauträger in Gänze geplant und errichtet wurden. Sämtliche Gebäude wurden mit Flachdächern, weißen Fassaden sowie dunklen Fensterrahmen und Attikaabschlüssen als bestimmende und gestalterisch einheitliche Elemente der Siedlung errichtet. Neben einzelnen Garagenhöfen sind auch die auf den Privatgrundstücken befindlichen Carports und Garagen in diesem Stil errichtet worden.

Trotz unterschiedlichster Gebäudetypologien (freistehend, Doppel-, Reihen-, Kettenhäuser) bleibt durch die stringente Einhaltung der Gestaltungselemente der Gesamtzusammenhang erhalten und zeichnet damit die städtebauliche und gestalterische Besonderheit der Siedlung aus. Diese identitätsstiftenden Merkmale der Siedlung sind in Groß Stöckheim, aber auch im restlichen Stadtgebiet einzigartig.

Daher ist es ein eindeutig städtebauliches und gestalterisches Planungsziel in dem genannten Siedlungsbereich, das einheitliche Erscheinungsbild der Flachdach- und Fassadengestaltung sowie der Einfriedungen zu erhalten und über diese Örtliche Bauvorschrift dauerhaft zu sichern.

§ 1

Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift ergibt sich aus dem der Anlage beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 2.000, der Bestandteil der Satzung ist. Er beinhaltet die Grundstücke „Im Roggenkamp 1 bis 36“ - außer Grundstück 1A -, die Grundstücke „Im Kleekamp“ und das Grundstück „Im Weidenkamp 12G“. Der Geltungsbereich liegt am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Groß Stöckheim.

Diese Satzung gilt für die folgenden baulichen Maßnahmen:

1. Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung, Instandsetzung und -haltung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen,
2. Errichtung und Änderung von Werbeanlagen,
3. die Gestaltung der privaten Freiflächen mit Einfriedungen.

Zulässigerweise errichtete bauliche Anlagen haben Bestandsschutz.

§ 2

Höhe baulicher Anlagen

- (1) Die Gebäudehöhe der Hauptanlagen (Oberkante Attika) darf eine Höhe von maximal 4,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Überschreitungen durch untergeordnete Dachaufbauten, untergeordnete technische Anlagen und Anlagen zur Gewinnung von solarthermischer Energie, Photovoltaik- und Windenergieanlagen sind unter § 3 Abs. (8) bis (11) geregelt.
- (2) Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche am Gebäude.

§ 3

Dächer

- (1) Die Dächer von Hauptanlagen, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind als Flachdächer auszubilden.
- (2) Flachdächer von Hauptanlagen und Garagen sind mit einer Attika auszubilden.
- (3) Die Attika ist waagrecht und lotrecht auszuführen.
- (4) Die Neigung der Dachkonstruktion von Hauptanlagen und Garagen darf 10° nicht überschreiten. Dabei darf der höchste Punkt nicht höher als die Oberkante der Attika sein.
- (5) Für die Ausgestaltung der Attika gilt folgendes:

1. Materialität:

Es sind nur folgende Materialien zulässig: Holz, Schiefer und Faserzementplatten. Für die Attikaabdeckung ist auch Blech zulässig.

Ausnahmsweise sind auch andere Materialien zulässig, wenn sie den zuvor genannten Materialien optisch entsprechen.

2. Farbgebung:

Es sind nur folgende Farben in Annäherung an die in der untenstehenden Tabelle unter 1. - 3. aufgeführten RAL-Farbtöne (Schwarz, Dunkelbraun, Anthrazit) zulässig.

3. Höhe:

Die Höhe der Attika muss min. 25 cm betragen und darf 75 cm nicht überschreiten. Das Abdeckprofil der Attika darf nicht mehr als 20% der gesamten Attikahöhe betragen.

- (6) Gründächer sind allgemein zulässig.
- (7) Bei Wintergärten, Terrassen- und Eingangsüberdachungen, untergeordneten Bauteilen und genehmigungsfreien Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch andere Dachformen und Neigungen ohne Attikaausbildung zulässig. Es sind nur folgende Farben in Annäherung an die in der untenstehenden Tabelle unter 1. - 6. aufgeführten RAL-Farbtöne (Schwarz, Dunkelbraun, Anthrazit, Grau, Weiß und Alu / Hellgrau) zulässig.
- (8) Untergeordnete Dachaufbauten und untergeordnete technische Anlagen dürfen mit ihrem höchsten Punkt die Attikaoberkante um nicht mehr als 35 cm überschreiten.

Abweichungen hiervon können auf Antrag zugelassen werden, wenn sie so gestaltet sind, dass das Straßen- und Ortsbild sowie die Gestaltung des Gebäudes und der Umgebung nicht beeinträchtigt werden.
- (9) Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn ihr höchster Punkt die Oberkante der Attika um nicht mehr als 35 cm überragt.
- (10) Anlagen zur Gewinnung von solarthermischer Energie sind zulässig, wenn sie vom öffentlichen Raum nicht sichtbar oder so angeordnet sind, dass sie nicht wesentlich in Erscheinung treten.
- (11) Anlagen zur Windenergienutzung/-erzeugung, die nicht unter § 3 Nr. 8 fallen, können auf Antrag zugelassen werden, wenn sie aus städtebaulichen Gründen vertretlich sind und wenn sie so gestaltet sind, dass das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

§ 4 Fassaden

- (1) Für die Ausgestaltung der Außenflächen von Hauptanlagen und Garagen gilt folgendes:

1. Materialität:

Hauptanlagen: Mauerwerk sichtbar hell verfugt oder gestrichen

Garagen: Mauerwerk sichtbar hell verfugt oder gestrichen, Sichtbeton, verputzt

2. Farbgebung

Es sind nur folgende Farben in Annäherung an die in der untenstehenden Tabelle unter 5. aufgeführten RAL-Farbtöne (Weiß, Hellgrau) zulässig.

Der Sockel kann auch dunkel gestaltet werden, sofern folgende Farben in Annäherung an die in der untenstehenden Tabelle unter 1.-3. aufgeführten RAL-Farbtöne (Schwarz, Anthrazit, Dunkelbraun) Anwendung finden.

- (2) Die Außenflächen der Fensterbrüstungen sind auch aus anderen Materialien zulässig, wenn sie der Farbgebung der Attika entsprechen.
- (3) Für die Ausgestaltung von Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gilt folgendes:

1. Materialität: Keine Vorgaben

2. Farbgebung: Es sind nur folgende Farben in Annäherung an die in der untenstehenden Tabelle unter 1. - 6. aufgeführten RAL-Farbtöne (Schwarz, Dunkelbraun, Anthrazit, Grau, Weiß, Alu / Hellgrau) zulässig.

§ 5 Fenster und Türen

- (1) Für die Ausgestaltung der Außenflächen von Fensterrahmen, Türen, Rollläden sowie deren sichtbaren konstruktiven Außenteilen und Garagentoren gilt folgendes:

1. Materialität:

Keine Vorgaben

2. Farbgebung

Es sind nur folgende Farben in Annäherung an die in der untenstehenden Tabelle unter 1. - 4. aufgeführten RAL-Farbtöne (Schwarz, Dunkelbraun, Anthrazit, Grau) zulässig. Für die Lamellen der Rollläden und Garagentore gelten die unter 1. – 6. aufgeführten RAL-Farbtöne (Schwarz, Dunkelbraun, Anthrazit, Grau, Weiß, Alu / Hellgrau).

Für die Außenflächen aller Fensterrahmen und sichtbaren konstruktiven Außenteile der Rollläden ist der gleiche Farbton zu wählen.

- (2) Verspiegelte oder gefärbte Glasflächen sind unzulässig.

§ 6 Gestaltung von Einfriedungen

- (1) Für die Ausgestaltung von Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen gilt folgendes:
 1. Materialität:

Mauerwerk sichtbar hell verfugt oder gestrichen, waagerechte Lattung aus Holz oder optisch ähnlichen Materialien mit überwiegendem Holzanteil und Heckenpflanzungen.

Die Kombination der verschiedenen Materialien ist zulässig
 2. Farbgebung

Mauerwerk: Es sind nur folgende Farben in Annäherung an die in der untenstehenden Tabelle unter 5. aufgeführten RAL-Farbtöne (Weiß) zulässig.

Waagerechte Lattung: Es sind nur folgende Farben in Annäherung an die in der untenstehenden Tabelle unter 1. – 3. aufgeführten RAL-Farbtöne (Schwarz, Dunkelbraun, Anthrazit) zulässig.
- (2) Die Höhe der Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen darf 1,20 m nicht überschreiten. Im Vorgartenbereich kann auf die Einfriedung auch vollständig verzichtet werden.
- (3) Abweichungen von den Regelungen der Absätze 1 und 2 können auf Antrag zu besonders sensiblem Bereichen zugelassen werden, wenn die Einfriedung aus städtebaulichen Gründen verträglich ist und dem typologischen Vorbild der Siedlung nicht widerspricht.

§ 7 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.
- (2) Auch für verfahrensfreie Werbeanlagen unter 1,0 qm ist ein Antrag auf Genehmigung zu stellen.
- (3) Werbeanlagen müssen sich in Größe, Form, Farbe, Materialität und Anordnung der Fassade bzw. der Einfriedung unterordnen und sich in das Orts- und Straßensbild einfügen.
- (4) Werbeanlagen sind nicht zulässig
 1. im Bereich von unbebauten Grundstücksflächen und Grünflächen sowie in Vorgärten,
 2. als Werbebanner, Werbenetze oder Werbefahren,
 3. als beleuchtete Werbeanlage.
- (5) Ausleger, Warenautomaten sowie an den Fassaden angebrachte und aus der Fassade heraustretende Schaukästen sind nicht zulässig.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

Wer gegen die §§ 2 bis 7 dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO. Zuwiderhandlungen können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu EUR 500.000,- geahndet werden.

§ 9 Inkrafttreten

Die Örtliche Bauvorschrift „Gestaltungssatzung Gr. Stöckheim - Im Roggenkamp“ tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

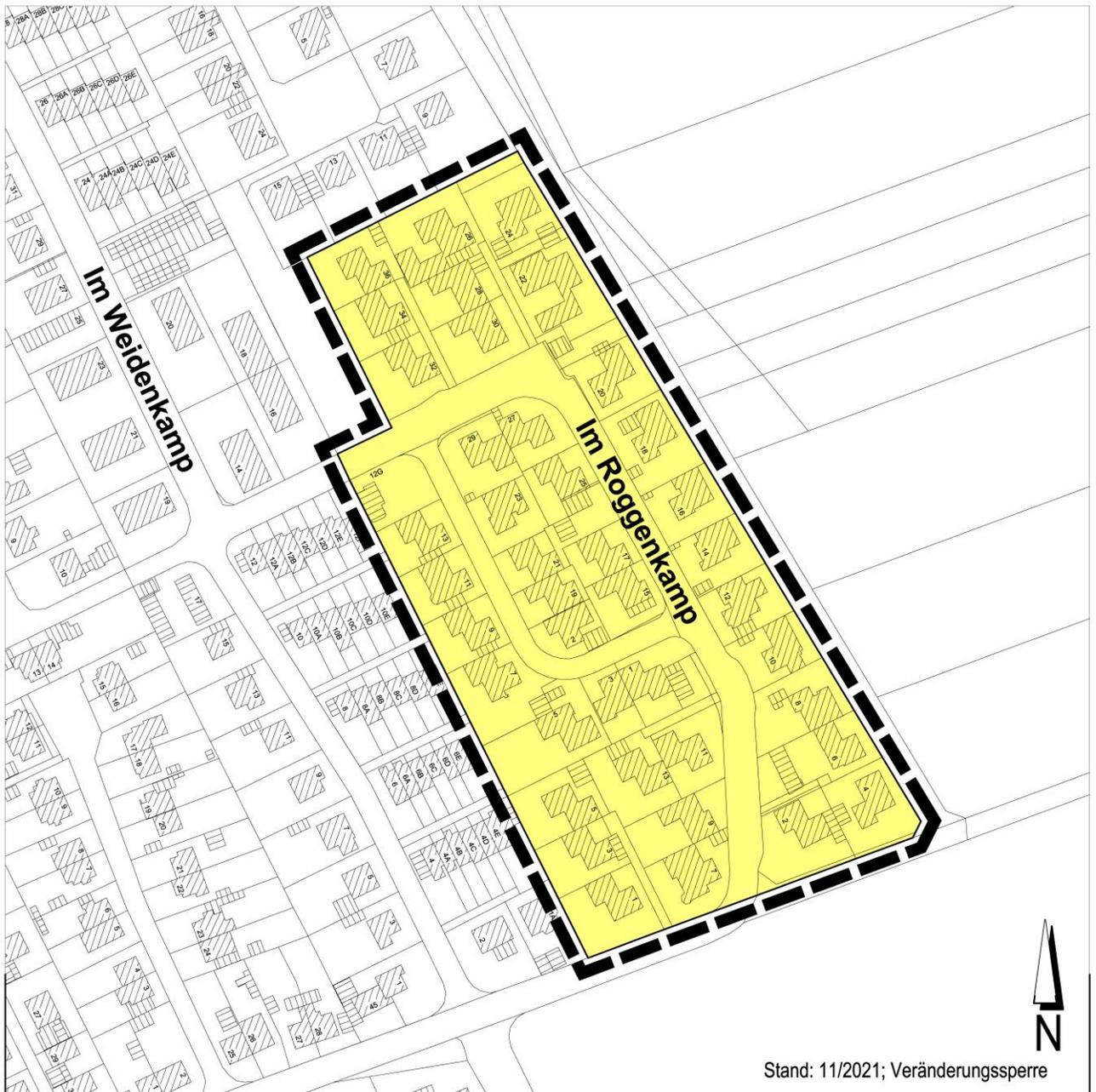
Stadt Wolfenbüttel
610/fb/ta

Wolfenbüttel, 02.05.2023

gez. Lukanic
Bürgermeister

Zulässige Farben

1. Schwarz:	9004 Signalschwarz,		
2. Dunkelbraun:	8014 Sepiabraun	8019 Graubraun	8022 Schwarzbraun
3. Anthrazit:	7016 Anthrazitgrau	7021 Schwarzgrau	7043 Verkehrsgrau
4. Grau:	7011 Eisgrau	7024 Graphitgrau	7031 Blaugrau
5. Weiß Mauerwerk:	9003 Signalweiß	9010 Reinweiß	9016 Verkehrsweiß
Weiß Fugen:	7035 Lichtgrau	9002 Grauweiß	9018 Papyrusweiß
6. Alu / Hellgrau:	9006 Weißaluminium	9007 Graualuminium	9022 Perlhellgrau
	9023 Perldunkelgrau	7045 Telegrau 1	7046 Telegrau 2



Stand: 11/2021; Veränderungssperre

Örtliche Bauvorschrift "Gestaltungssatzung Groß Stöckheim Im Roggenkamp"



Geltungsbereich M 1:2.000

STADT WOLFENBÜTTEL

PRÄAMBEL:

Auf der Grundlage der §§ 84 Abs. 3 und 4 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S.46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. November 2021 (Nds. GVBl. S. 739) in Verbindung mit § 10 BauGB sowie §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.10.2021 (Nds. GVBl. S. 700, 730), hat der Rat der Stadt Wolfenbüttel in seiner Sitzung am 22.03.2023 die nachfolgende Satzung als örtliche Bauvorschrift beschlossen.

Wolfenbüttel, den . 02.05.2023

Der Bürgermeister

gez. Lukanic

Es wird hiermit beglaubigt, dass diese Kopie mit dem Original übereinstimmt.

STADT WOLFENBÜTTEL
Der Bürgermeister
i.A.

Wolfenbüttel, den

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wolfenbüttel hat in seiner Sitzung am 22.03.2021 die Aufstellung der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen.

Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

STADT WOLFENBÜTTEL
Der Bürgermeister
i.A.

Wolfenbüttel, den 27.04.2023

gez. Jürgens

Verfasser

Der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift wurde von der Stadt Wolfenbüttel, Amt für Stadtentwicklung und Bauaufsicht, Abteilung Stadtplanung, ausgearbeitet.

STADT WOLFENBÜTTEL
Der Bürgermeister
i.A.

Wolfenbüttel, den 17.04.2023

gez. Fabian

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wolfenbüttel hat in seiner Sitzung am 12.09.2022 dem Entwurf der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V. mit § 4a Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.09.2023 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift und die Begründung haben vom 10.10. bis 11.11.2022 öffentlich ausgelegen.

STADT WOLFENBÜTTEL
Der Bürgermeister
i.A.

Wolfenbüttel, den 27.04.2023.....

gez. Jürgens

Erneute verkürzte Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 10.01.2023 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift und die Begründung haben vom 18.01. bis 03.02.2023 öffentlich ausgelegen.

STADT WOLFENBÜTTEL
Der Bürgermeister
i.A.

Wolfenbüttel, den 27.04.2023.....

gez. Jürgens

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wolfenbüttel hat die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung sowie die Begründung nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen aus dem Verfahren gemäß §§ 3,4 BauGB in seiner Sitzung am 22.03.2023 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

STADT WOLFENBÜTTEL
Der Bürgermeister

Wolfenbüttel, den 02.05.2023.....

gez. Lukanic

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschrift „Gestaltungssatzung Groß Stöckheim – Im Roggenkamp“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ~~30.06.23~~ 30.06.23 in der Wolfenbütteler Zeitung bekanntgemacht worden. Die Örtliche Bauvorschrift ist damit am ~~30.06.23~~ 30.06.23 in Kraft getreten.

STADT WOLFENBÜTTEL
Der Bürgermeister
i.A.

Wolfenbüttel, den 30.06.2023.....

gez. Jürgens

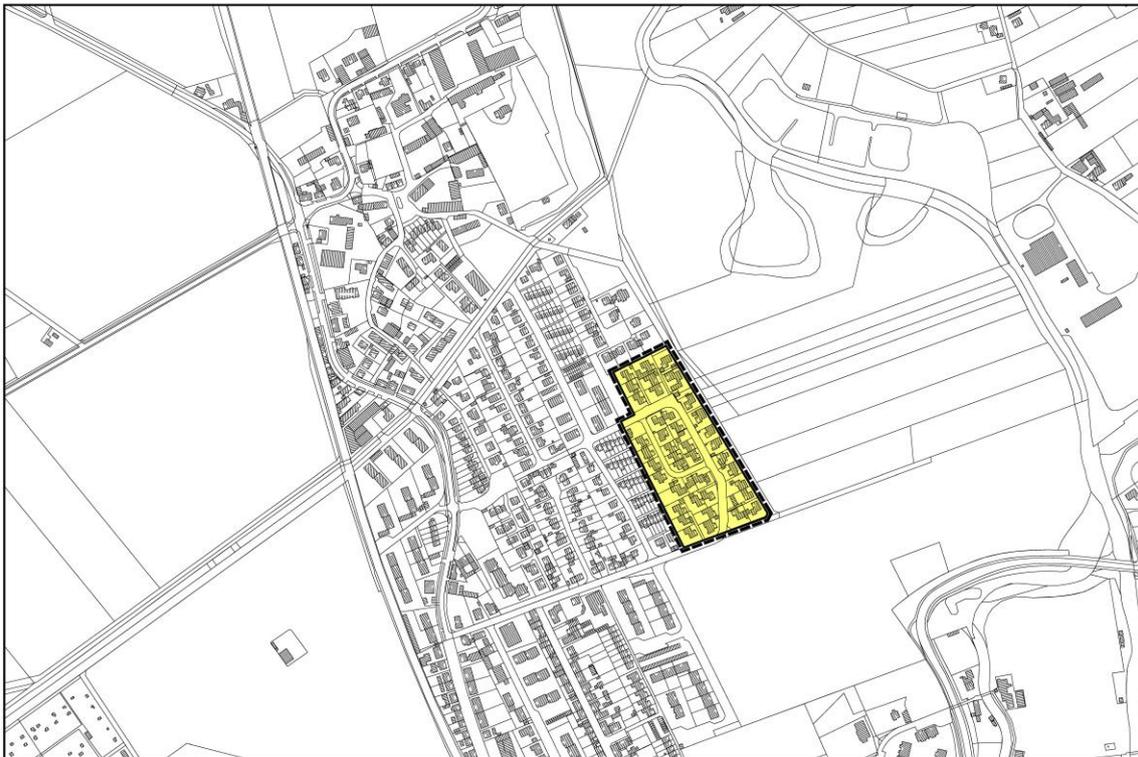
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschrift ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2, Abs. 2 und Abs. 3 BauGB beim Zustandekommen der Gestaltungssatzung nicht geltend gemacht worden.

STADT WOLFENBÜTTEL
Der Bürgermeister
i.A.

Wolfenbüttel, den

Übersicht

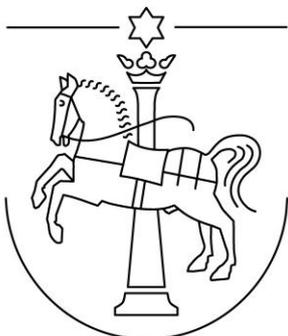
M 1:10.000



Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung" © 2021

Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift "Gestaltungssatzung Groß Stöckheim - Im Roggenkamp"

Neuaufstellung
610 - Verbindliche Bauleitplanung
M 1:1000



**Stadt
Wolfenbüttel**



Stadt Wolfenbüttel

**BEGRÜNDUNG ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT
„GESTALTUNGSSATZUNG GR. STÖCKHEIM – IM ROGGENKAMP“,**

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT „GESTALTUNGSSATZUNG GR. STÖCKHEIM – IM ROGGENKAMP“	3
1.0 ZIELE UND ZWECKE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT	3
1.1. Planungsziele	5
2.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN	5
2.1. Art des Verfahrens	5
2.2. Rechtsquellen	5
3.0 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN / REGELUNGEN	6
§ 1 <i>Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich</i>	6
§ 2 <i>Höhe baulicher Anlagen</i>	7
§ 3 <i>Dächer</i>	8
§ 4 <i>Fassaden</i>	11
§ 5 <i>Fenster und Türen</i>	12
§ 6 <i>Gestaltung von Einfriedungen</i>	13
§ 7 <i>Werbeanlagen</i>	15
§ 8 <i>Ordnungswidrigkeiten</i>	16
4.0 ABLAUF DER AUFSTELLUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT	17
VERFAHRENSVERMERK	17

BEGRÜNDUNG ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT „GESTALTUNGSSATZUNG GR. STÖCKHEIM – IM ROGGENKAMP“

1.0 ZIELE UND ZWECKE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT



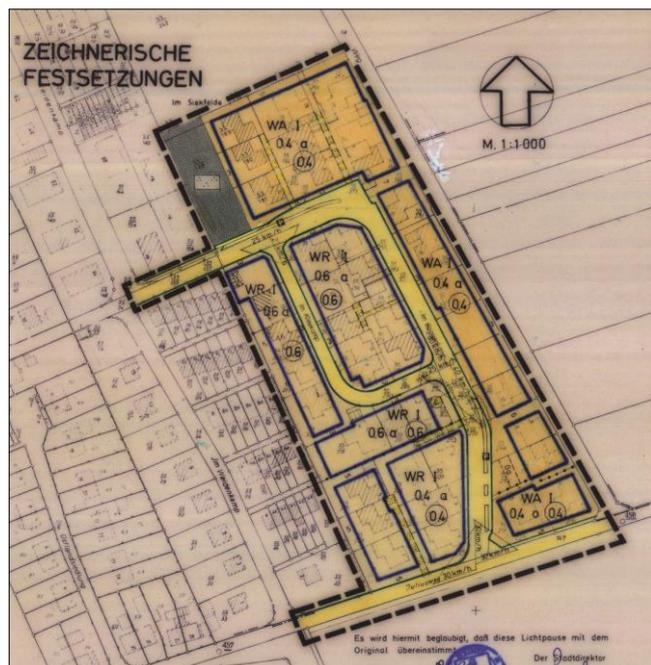
Anfang der 1970er Jahre wurde östlich der Bebauung der Straße „Im Weidenkamp“ im Ortsteil Gr. Stöckheim ein Wohngebiet für Einfamilienhäuser geplant und durch einen einzelnen Bauträger über die Jahre in Gänze realisiert.

Dabei handelt es sich ausschließlich um sogenannte Gartenhofhäuser bzw. Winkelbungalows. Sämtliche Gebäude wurden mit Flachdächern, weißen Fassaden sowie dunklen Fensterrahmen und Attikaabschlüssen als bestimmende und gestalterisch einheitliche Elemente der Siedlung errichtet. Neben einzelnen Garagenhöfen sind auch die auf den Privatgrundstücken befindlichen Carports und Garagen in diesem Stil errichtet worden.

Es bestand ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1974 (GE „Weidenkamp 3“), der im Jahr 1979 auf Grund von Käuferwünschen geändert wurde und bis heute besteht. Dieser hat die Bezeichnung GE1 „Weidenkamp 3“ und enthält Festsetzungen zur Art der Nutzung, zur Geschossigkeit, zum Versiegelungsgrad und der Geschossfläche sowie zur Bauweise.

Weitere insbesondere gestalterische Regelungen zur Dachform, Dachaufbauten, Fassaden, etc. bestehen nicht. Unter Ausnutzung der bauordnungsrechtlichen Möglichkeiten, die im Rahmen der getroffenen B-Plan Festsetzungen möglich sind, könnten Umbauten / Neubauten entstehen, die erheblich von dem bestehenden besonderen städtebaulichen und gestalterischen Gesamtzusammenhang abweichen und diesen maßgeblich negativ beeinträchtigen würden.

Aufgrund des Baujahrs der Gebäude kommen die Eigentümer nunmehr nach und nach in die Situation, Gebäude- und insbesondere Dachsanierungen vorzunehmen bzw. finden vermehrt Eigentümerwechsel statt. Dabei zeigt sich - aufgrund bereits vorliegender Bauanfragen -, dass aus Gründen einer einfacheren /



verbesserten Regenentwässerung und u.a. auch aufgrund von Wohnflächenvergrößerungen die Gebäude in diesem Zuge mit geneigten statt weiterhin mit flachen Dächern versehen werden sollen.

Durch die bauordnungsrechtlich möglichen und auch zulässigen Änderungen könnte es aktuell innerhalb des Siedlungsbereiches zu einem zufälligen Nebeneinander von flachen und geneigten Dächern oder auch aufgesetzten „Nicht-Vollgeschossen“ mit Flach- oder geneigtem Dach kommen. Die Dachlandschaft, und damit der städtebauliche und gestalterische Gesamtzusammenhang würde durch das beliebige Nebeneinander verschiedener Dachformen und –höhen sowie Aufstockungen nachhaltig gestört werden. Eine solche Entwicklung wäre vor dem Hintergrund der zuvor genannten Aspekte nicht vertretbar.



Neben dieser Problematik sind in der bereits bestehenden Situation einer sehr dichten Bebauung mit der angedeuteten Entwicklung ebenfalls spürbare Verschlechterungen für die Nachbarn verbunden: die Einblickmöglichkeiten in angrenzende, benachbarte Grundstücke und Gebäude würden sich durch eine weitere Geschossebene erheblich vergrößern und Verschattungen würden zunehmen.



Aufgrund der zuvor genannten Gründe soll der städtebaulich und gestalterisch homogene Charakter der Siedlung auf Dauer gesichert und somit der Gebietscharakter erhalten werden. Atypische Fassaden und Gebäudeformen sollen künftig vermieden werden.

Auch kommt dem Wohngebiet eine identitätsstiftende Funktion für den Ortsteil Gr. Stöckheim und ihrer Bewohner zu. Da es sich hierbei um eines der wenigen Gebiete, die als Gartenhofhaussiedlungen in Wolfenbüttel entstanden sind handelt, ist zusätzlich eine gewisse gesamtstädtische Relevanz gegeben.



Daher ist es eindeutiges städtebauliches und gestalterisches Planungsziel in dem genannten Siedlungsbereich die Bebauung mit einheitlicher Flachdach- und Fassadengestaltung zu erhalten und diese über eine Örtliche Bauvorschrift, die Festsetzungen über die Zulässigkeit von Dachformen, Materialität, Farbgestaltung und Höhenentwicklungen trifft, verbindlich zu regeln und somit das Erscheinungsbild des Bestandes dauerhaft zu sichern.

1.1. Planungsziele

Zielsetzung der Gestaltungssatzung nach § 84 Abs. 3 NBauO ist es somit, die städtebauliche Eigenart der Gartenhofhaussiedlung in Groß Stöckheim – Im Roggenkamp, aufgrund ihrer vorhandenen stadträumlichen Ausprägung, in ihrer städtebaulichen Funktion sowie ihrer gestalterischen Bedeutung für den Ortsteil zu erhalten.

2.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN

2.1. Art des Verfahrens

Gemäß § 84 Abs. 4 NBauO werden Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung als Satzung im übertragenen Wirkungsbereich erlassen. Es gelten die Vorschriften für das Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen einschließlich der Vorschriften über die Veränderungssperre, die Zurückstellung von Baugesuchen und die Folgen von Verfahrensmängeln entsprechend.

2.2. Rechtsquellen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der aktuell gültigen Fassung
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der aktuell gültigen Fassung
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der aktuell gültigen Fassung

3.0 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN / REGELUNGEN

§ 1 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift ergibt sich aus dem der Anlage beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 2.000, der Bestandteil der Satzung ist. Er beinhaltet die Grundstücke „Im Roggenkamp 1 bis 36“ - außer Grundstück 1A -, die Grundstücke „Im Kleekamp“ und das Grundstück „Im Weidenkamp 12G“. Der Geltungsbereich liegt am süd-östlichen Ortsrand des Ortsteils Groß Stöckheim.

Diese Satzung gilt für die folgenden baulichen Maßnahmen:

1. Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung, Instandsetzung und -haltung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen,
2. Errichtung und Änderung von Werbeanlagen,
3. die Gestaltung der privaten Freiflächen mit Einfriedungen,

Zulässigerweise errichtete bauliche Anlage haben Bestandsschutz.

Begründung:

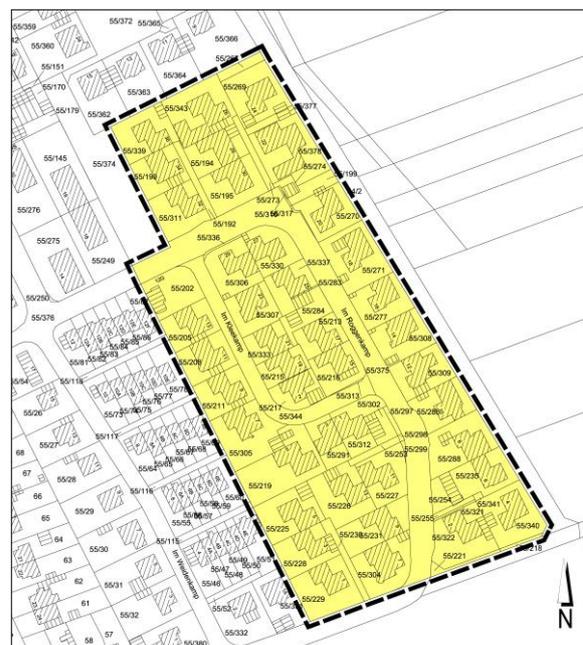
Der räumliche Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift entspricht nahezu dem Geltungsbereich des Bebauungsplans GE „Weidenkamp 3“. Er umfasst die Gebäude, die Anfang der 1970er Jahre im Ortsteil Gr. Stöckheim im Zuge der Entwicklung eines Wohngebietes für Einfamilienhäuser östlich der Bebauung der Straße „Im Weidenkamp“ durch einen einzelnen Bauträger über die Jahre in Gänze errichtet wurden.

Da es eindeutig städtebauliches und gestalterisches Planungsziel war und auch heute noch ist, in dem genannten Siedlungsbereich die Bebauung mit einheitlicher Flachdach- und Fassadengestaltung zu erhalten, sollen nun über eine Örtliche Bauvorschrift Festsetzungen über die Zulässigkeit von Dachformen, Materialität, Farbgestaltung und Höhenentwicklungen getroffen und somit das Erscheinungsbild des Bestandes dauerhaft gesichert werden.

Damit sich Neu- und Umbauten sowie genehmigungsfreie Anbauten und baulichen Anlagen in den Bestand einfügen, wurde hier der sachliche Geltungsbereich entsprechend der wesentlich prägenden Gestaltungselemente definiert und bezieht sich auf alle optisch in Erscheinung tretenden Bauteile, die für den Erhalt des gestalterischen Gesamtzusammenhangs relevant sind.

Vorhandene Bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz. Bestandsschutz besteht nur, wenn eine Baugenehmigung vorliegt oder die Errichtung verfahrensfrei war und das öffentliche Baurecht eingehalten wurde.

Erteilte Baugenehmigungen zu noch nicht umgesetzten Vorhaben gelten weiterhin im formulierten Umfang.



§ 2 Höhe baulicher Anlagen

- (1) *Die Gebäudehöhe der Hauptanlagen (Oberkante Attika) darf eine Höhe von maximal 4,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Überschreitungen durch untergeordnete Dachaufbauten, untergeordnete technische Anlagen und Anlagen zur Gewinnung von solarthermischer Energie, Photovoltaik- und Windenergieanlagen sind unter § 3 Abs. (8) bis (11) geregelt.*
- (2) *Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche am Gebäude.*

Begründung:

Die Regelung zur Höhe des Hauptgebäudes ist erforderlich, um die Einheitlichkeit des Gebietes hinsichtlich der Geschossigkeit zu wahren. Nach dem Bebauungsplan sind 1-geschossige Gebäude ohne Höhenbegrenzung zulässig, was in der Umsetzung bedeutet, dass Gebäude mit einem Voll- und einem 2. Nicht-Vollgeschoss errichtet werden können. Dies könnte innerhalb des Siedlungsbereiches zu einem zufälligen Nebeneinander von aufgesetzten „Nicht-Vollgeschossen“ kommen. Die Dachlandschaft und damit der städtebauliche und gestalterische Gesamtzusammenhang würde durch das beliebige Nebeneinander verschiedener Gebäudehöhen durch Aufstockungen nachhaltig gestört werden.

Letztlich hat diese Regelung auch die Privatsphäre schützende Gründe. Aufgrund der sehr dichten Bebauung würden sich durch Gebäudeaufstockungen die Einblickmöglichkeiten in angrenzende, benachbarte Grundstücke und Gebäude erheblich vergrößern und auch Verschattungen würden zunehmen.

Die Gebäudehöhe von 4,50 m bildet den Bestand plus einen „Puffer“ ab und gibt damit noch ausreichend Spielraum für eventuelle energetische Sanierungsmaßnahmen.

Der Bezugspunkt von dem aus die maximale Höhe des Gebäudes zu messen ist, ist die mittlere Höhe der angrenzenden, natürlich gewachsenen Geländeoberfläche am Gebäude. Ist das gewachsene Gelände abfallend oder ansteigend, ist die Höhe des Geländes vom höchsten und tiefsten Punkt am Gebäude zu ermitteln und daraus der Mittelwert zu bestimmen.

§ 3 Dächer

- (1) Die Dächer von Hauptanlagen, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind als Flachdächer auszubilden.
- (2) Flachdächer von Hauptanlagen und Garagen sind mit einer Attika auszubilden.
- (3) Die Attika ist waagrecht und lotrecht auszuführen.
- (4) Die Neigung der Dachkonstruktion von Hauptanlagen und Garagen darf 10° nicht überschreiten. Dabei darf der höchste Punkt nicht höher als die Oberkante der Attika sein.
- (5) Für die Ausgestaltung der Attika gilt folgendes:
 1. Materialität:

Es sind nur folgende Materialien zulässig: Holz, Schiefer und Faserzementplatten. Für die Attikaabdeckung ist auch Blech zulässig.

Ausnahmsweise sind auch andere Materialien zulässig, wenn sie den zuvor genannten Materialien optisch entsprechen.
 2. Farbgebung:

Es sind nur folgende Farben in Annäherung an die in der untenstehenden Tabelle unter 1. - 3. aufgeführten RAL-Farbtöne (Schwarz, Dunkelbraun, Anthrazit) zulässig.
 3. Höhe:

Die Höhe der Attika muss min. 25 cm betragen und darf 75 cm nicht überschreiten. Das Abdeckprofil der Attika darf nicht mehr als 20% der gesamten Attikahöhe betragen.
- (6) Gründächer sind allgemein zulässig.
- (7) Bei Wintergärten, Terrassen- und Eingangsüberdachungen, untergeordneten Bauteilen und genehmigungsfreien Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch andere Dachformen und Neigungen ohne Attikaausbildung zulässig. Es sind nur folgende Farben in Annäherung an die in der untenstehenden Tabelle unter 1. - 6. aufgeführten RAL-Farbtöne (Schwarz, Dunkelbraun, Anthrazit, Grau, Weiß und Alu / Hellgrau) zulässig.
- (8) Untergeordnete Dachaufbauten und untergeordnete technische Anlagen dürfen mit ihrem höchsten Punkt die Attikaoberkante um nicht mehr als 35 cm überschreiten.

Abweichungen hiervon können auf Antrag zugelassen werden, wenn sie so gestaltet sind, dass das Straßen- und Ortsbild sowie die Gestaltung des Gebäudes und der Umgebung nicht beeinträchtigt werden.
- (9) Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn ihr höchster Punkt die Oberkante der Attika um nicht mehr als 35 cm überragt.
- (10) Anlagen zur Gewinnung von solarthermischer Energie sind zulässig, wenn sie vom öffentlichen Raum nicht sichtbar oder so angeordnet sind, dass sie nicht wesentlich in Erscheinung treten.
- (11) Anlagen zur Windenergienutzung/-erzeugung, die nicht unter § 3 Nr. 8 fallen, können auf Antrag zugelassen werden, wenn sie aus städtebaulichen Gründen verträglich sind und wenn sie so gestaltet sind, dass das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

Begründung:

Die Dachform als Flachdach mit umlaufender dunkler Attika ist prägend für das Wohngebiet und soll weiter als Hauptgestaltungselement erhalten bleiben. Sie ist vorherrschend bei den Wohngebäuden aber auch bei Garagen und Carports. Daher soll das Flachdach weiterhin für Hauptanlagen, Garagen und Carports festgelegt werden und zusätzlich auch für genehmigungspflichtige Nebenanlagen gelten, da von ihnen aufgrund ihrer Größe eine Wirkung wie von Carports und Garagen ausgehen.

Da die Attika dabei ein wesentliches und optisch relevantes Gestaltungselement des Daches ist, werden detaillierte Vorgaben zu Ausgestaltung, Materialität und Farbe getroffen. Dabei wird eine Spannweite an Farbtönen und Materialien festgelegt, die sich am Bestand orientiert, insgesamt ein einheitliches Erscheinungsbild entstehen lässt, aber dennoch Spielraum für eine individuelle Gestaltung bietet. Um die Proportionen der Attika im Verhältnis zur Gebäudehöhe harmonisch und einheitlich erscheinen zu lassen, werden auch zur minimalen bzw. maximalen Höhe der Attika und zu Maßen der erforderlichen Abdeckprofile Gestaltungsvorgaben gemacht. Die festgelegte Maximalhöhe für die Attika wurde mit 75 cm so gewählt, dass eine Sanierung als Warmdach zur Erreichung der aktuell gültigen Vorgaben der KfW möglich ist.

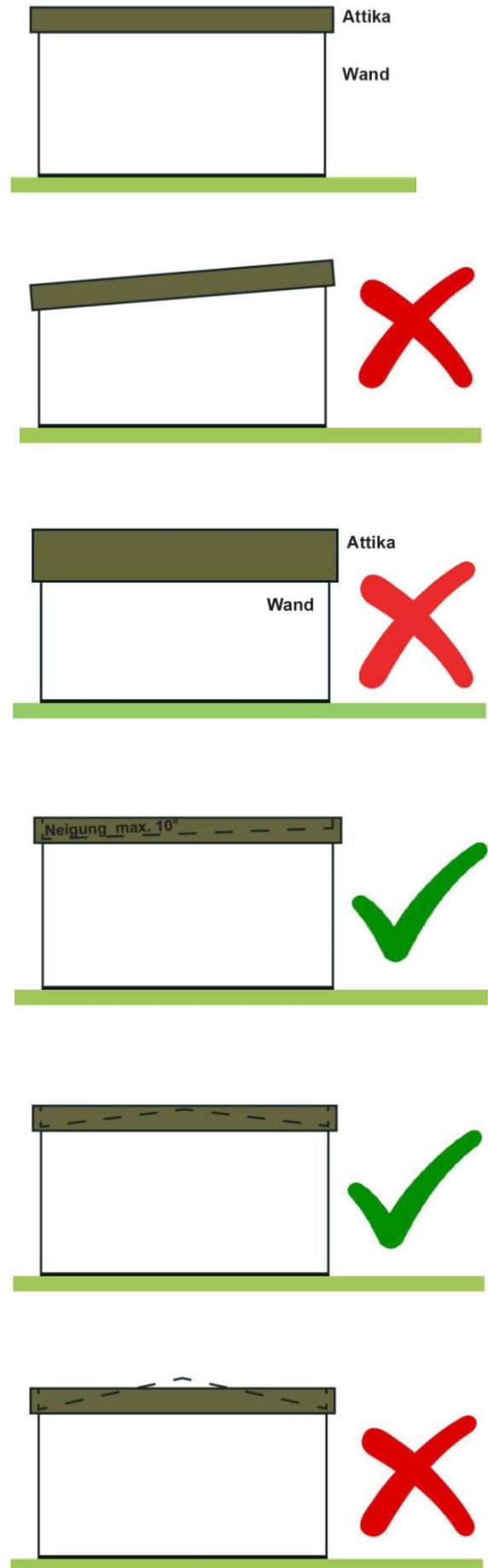
Da Garagen Teil der Grundkonzeption und Gesamtgestaltung des Quartiers sind und auf Grund der Häufigkeit eine optische Relevanz besteht sind Garagen ebenfalls mit einer Attika zu versehen.

Attiken dürfen nicht schräg, sondern müssen waagrecht und lotrecht (ohne Neigung) verlaufen.

Auch darf aus gestalterischen Gründen die Dachkonstruktion nicht in Erscheinung treten, sondern muss unterhalb der Attikaoberkante bleiben. Der festgelegte maximale Neigungswinkel von 10 Grad für die Dachkonstruktion bietet dabei ausreichend Gefälle für die Dachentwässerung (min. 2,5 Grad).

Soll ein Dach als Gründach ausgebildet werden, sind die evt. höheren Lasten eines Gründaches im Vergleich zu einer anderen Flachdachkonstruktion statisch zu berücksichtigen.

Bei Wintergärten, Terrassen- und Eingangsüberdachungen sowie untergeordneten Bauteilen (wie z.B. Erker, etc.) und genehmigungsfreien Nebenanlagen sind auch andere Dachformen und Neigungen ohne die Ausbildung einer Attika zulässig, da diese Gebäudeteile / baulichen Anlagen aufgrund ihrer reduzierten Größe nicht wesentlich prägend in Erscheinung treten. Um den Gesamteindruck des Gebietscharakters zu wahren, sind diese



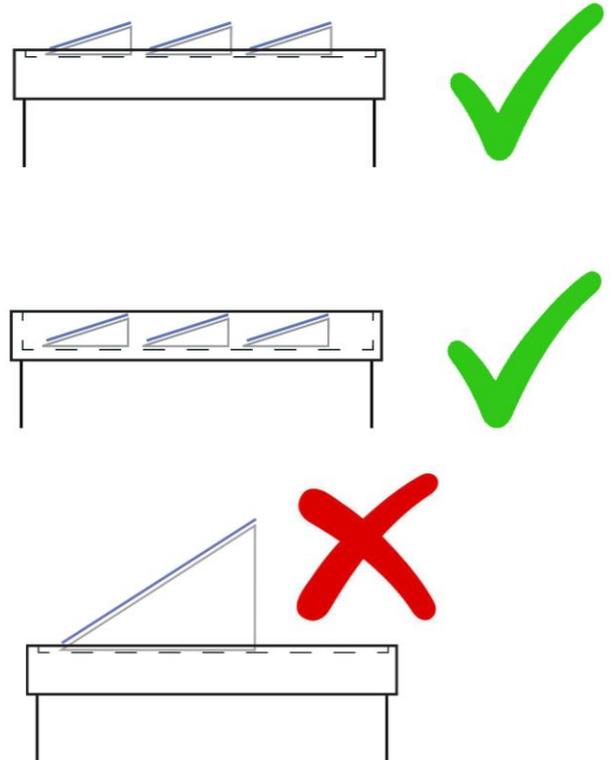
untergeordneten Bauteile / baulichen Anlagen im vorhandenen Farbspektrum zu gestalten. Die maximale Höhe für untergeordnete Dachaufbauten wurde mit 35 cm über der Attikaoberkante begrenzt, da diese aufgrund des Blickwinkels vom Straßenniveau aus nur wenig sichtbar in Erscheinung treten und somit keine bis wenig optische Beeinträchtigung hervorrufen. Hier sind insbesondere Lichtkuppeln, Schornsteine, Antennen, Satellitenschüsseln etc. gemeint. Aufgrund von guten Beispielen, die bei Überschreitung der zulässigen Höhe noch eine verträgliche Gestaltung abbilden, soll die Möglichkeit eröffnet werden, diese ausnahmsweise zuzulassen.

Da Solar- und Photovoltaikanlagen nicht zu den untergeordneten technischen Anlagen zählen, werden sie hier extra aufgeführt und entsprechende Regelungen dazu getroffen.

Damit die Aufständigung bei Photovoltaik, insbesondere bei großflächigen Anlagen, nicht dominanter als das Flachdach selbst in Erscheinung tritt und das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigt wird, dürfen die Module nicht höher als 35 cm über der Attika hervortreten. Im ungünstigsten Fall, dass die Oberkante der Dachfläche der Oberkante der Attika entspricht, würde bei einer Standardmodulhöhe von 1,0 m, einem Neigungswinkel von 20° und einer Ausrichtung von 25° Süd-Ost der Ertrag bei noch rd. 96 % über das ganze Jahr gesehen liegen (© Wohnen-Heimwerken.de; Stand 2022). Der Ertrag solcher Anlagen hängt von mehreren Faktoren ab, hauptsächlich von der Himmelsausrichtung und von dem Neigungswinkel. Im Bereich der Gestaltungssatzung bedeutet dies konkret, dass bei einer Ausrichtung der Module nach Südost von 25 Grad (parallel zur Attika) und einer Modulneigung von ca. 20 Grad ein Wertertrag über das ganze Jahr von noch 96% (98% bei 45 Grad Neigung) erzielt wird. Bestehende Anlagen genießen Bestandschutz¹.

Da Anlagen zur Gewinnung von Solarthermie i.d.R. nur aus wenigen einzelnen Modulen zur Selbstversorgung bestehen und von daher im Gegensatz zu Photovoltaikanlagen nicht großflächig errichtet werden, werden hier keine expliziten Regelungen zum Aufstellwinkel etc. getroffen. Lediglich ist bei der Installation darauf zu achten, dass das Solarthermie-Modul vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar ist oder so angeordnet wird, dass es nicht wesentlich in Erscheinung tritt, um die ortsbild-beeinträchtigende technische Störwirkung der Module so gering wie möglich zu halten.

Anlagen zur Windenergienutzung/ -erzeugung sind nur auf Antrag zulässig, damit die von Ihnen ausgehenden Störwirkungen (Geräusche, Schattenwurf, Reflektionen, Standort / Optik) auf ein verträgliches Maß gebracht werden können.



¹ Hinweis: Ein Bestandschutz besteht nur, wenn die Errichtung verfahrensfrei war und das öffentliche Baurecht eingehalten wurde oder eine Baugenehmigung vorliegt.

§ 4 Fassaden

- (1) Für die Ausgestaltung der Außenflächen von Hauptanlagen und Garagen gilt folgendes:

1. Materialität:

Hauptanlagen: Mauerwerk sichtbar hell verfugt oder gestrichen

Garagen: Mauerwerk sichtbar hell verfugt oder gestrichen, Sichtbeton, verputzt

2. Farbgebung

Es sind nur folgende Farben in Annäherung an die in der untenstehenden Tabelle unter 5. aufgeführten RAL-Farbtöne (Weiß, Hellgrau) zulässig.

Der Sockel kann auch dunkel gestaltet werden, sofern folgende Farben in Annäherung an die in der untenstehenden Tabelle unter 1.-3. aufgeführten RAL-Farbtöne (Schwarz, Anthrazit, Dunkelbraun) Anwendung finden.

- (2) Die Außenflächen der Fensterbrüstungen sind auch aus anderen Materialien zulässig, wenn sie der Farbgebung der Attika entsprechen.
- (3) Für die Ausgestaltung von Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Wintergärten gilt folgendes:

1. Materialität:

Keine Vorgaben

2. Farbgebung

Es sind nur folgende Farben in Annäherung an die in der untenstehenden Tabelle unter 1. - 6. aufgeführten RAL-Farbtöne (Schwarz, Dunkelbraun, Anthrazit, Grau, Weiß, Alu / Hellgrau) zulässig.

Begründung:

Die weiß gestrichene sichtbare Mauerwerksfassade mit umlaufender dunkler Attika als oberen und dunklem Sockel als unteren Abschluss ist prägend für das Wohngebiet; andere Fassaden bzw. Materialien und Farbgebungen kommen bei den Hauptgebäuden nicht vor.

Zur Sicherung dieses für das Gebiet typischen Erscheinungsbildes sind insofern bezogen auf die Fassade sehr eng gefasste Regelungen zur Materialität und Farbgebung erforderlich.

Nachträgliche Dämmmaßnahmen sind aufgrund des 2-schaligen Wandaufbaus / Mauerwerks konstruktiv in Form einer Einblasdämmung möglich.

Da die Fassade z.T bis in den Untergrund gezogen wird, wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass ein dunkel gestalteter Sockel auch „aufgemalt“ / gestrichen werden darf, wenn er sich an der Farbgebung der Attika orientiert.

Da auch von Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO wie z.B. Gartenhäuser, Fahrradschuppen oder Einfassungen für Müllbehälter eine Wirkung und gestalterische Relevanz für den Gesamtzusammenhang des Quartiers ausgeht, werden Regelungen zu deren Farbgebung getroffen. Die Materialität ist bei diesen untergeordneten baulichen Anlagen frei wählbar, da sie eine nicht ganz so entscheidende gestalterische Rolle im Gegensatz zur Farbgebung spielt.



§ 5 Fenster und Türen

(1) Für die Ausgestaltung der Außenflächen von Fensterrahmen, Türen, Rollläden sowie deren sichtbaren konstruktiven Außenteilen und Garagentoren gilt folgendes:

1. Materialität:

Keine Vorgaben

2. Farbgebung

Es sind nur folgende Farben in Annäherung an die in der untenstehenden Tabelle unter 1. - 4. aufgeführten RAL-Farbtöne (Schwarz, Dunkelbraun, Anthrazit, Grau) zulässig. Für die Lamellen der Rollläden und Garagentore gelten die unter 1. – 6. aufgeführten RAL-Farbtöne (Schwarz, Dunkelbraun, Anthrazit, Grau, Weiß, Alu).

Für die Außenflächen aller Fensterrahmen und sichtbaren konstruktiven Außenteile der Rollläden ist der gleiche Farbton zu wählen.

(2) Verspiegelte oder gefärbte Glasflächen sind unzulässig.

Begründung:

Da das Aussehen und die Wirkung der Fassade nicht nur durch die Wandflächen sowie den oberen und unteren Abschluss (Attika und Sockel) geprägt werden, sondern auch durch die Farbe der Fensterrahmen, Rollläden und Haustüren, werden zu deren Gestaltung ebenfalls Regeln formuliert. Die Farbgebung der Fensterrahmen und Türen reduziert sich im gesamten Gebiet weitgehend einheitlich auf wenige typische Farben. Dies trägt neben den anderen Gestaltungselementen dazu bei, dass das Quartier als zusammengehörend und harmonisch wahrgenommen wird. Diese Wirkung soll mit den Regelungen festigt werden.

Da die meisten Garagen mit ihren Toren straßenseitig orientiert sind, wirken sie sich auf das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes ebenfalls aus. Auch hier trägt eine gewisse Vereinheitlichung der zulässigen Farben dazu bei, den Gesamtzusammenhang zu stärken und die ruhige Erscheinung des Ortsbildes zu erhalten.

Die für Fensterrahmen, Türen, Rollläden sowie deren sichtbaren, konstruktiven Außenteile und Garagentore zulässigen Farben sind so restriktiv gefasst, da sie das Erscheinungsbild maßgeblich prägen. Daher sind auch die konstruktiven Außenteile der Rollläden sowie die Außenflächen aller Fensterrahmen einheitlich im gleichen Farbton zu wählen.

Verspiegelte Glasflächen sind unzulässig, da sie Reflexionen hervorrufen und irritierende Spiegelungen verursachen, die störend wirken. Ebenfalls sind gefärbte Glasflächen unzulässig, da diesem der typischen Farbgebung der Umgebung nicht entsprechen. Getönte Glasflächen sind jedoch zulässig.



§ 6 Gestaltung von Einfriedungen

(1) Für die Ausgestaltung von Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen gilt folgendes:

1. Materialität:

Mauerwerk sichtbar hell verfugt oder gestrichen, waagerechte Lattung aus Holz oder optisch ähnlichen Materialien mit überwiegendem Holzanteil und Heckenpflanzungen.

Die Kombination der verschiedenen Materialien ist zulässig

2. Farbgebung

Mauerwerk: Es sind nur folgende Farben in Annäherung an die in der untenstehenden Tabelle unter 5. aufgeführten RAL-Farbtöne (Weiß) zulässig.

Waagerechte Lattung: Es sind nur folgende Farben in Annäherung an die in der untenstehenden Tabelle unter 1. – 3. aufgeführten RAL-Farbtöne (Schwarz, Dunkelbraun, Anthrazit) zulässig.

(2) Die Höhe der Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen darf 1,20 m nicht überschreiten. Im Vorgartenbereich kann auf die Einfriedung auch vollständig verzichtet werden.

(3) Abweichungen von den Regelungen der Absätze 1 und 2 können auf Antrag zu besonders sensiblen Bereichen zugelassen werden, wenn die Einfriedung aus städtebaulichen Gründen verträglich ist und dem typologischen Vorbild der Siedlung nicht widerspricht.

Begründung:

Der Gebietscharakter soll auch durch Vorgaben über Art und Höhe der Einfriedungen gesichert werden. Die Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum (festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan GE1 „Weidenkamp“) prägen wesentlich das Erscheinungsbild der Wohnsiedlung. Die harmonische Wirkung der Einfriedungen wird dadurch erzielt, dass sowohl die vorhandene Farb- und Materialwahl auf wenige Varianten beschränkt ist und die vorherrschenden Höhen als maximales Maß vorgegeben werden. Dadurch sind die Einfriedungen aufeinander abgestimmt ohne uniform zu wirken. Die Vorgaben über Art und Höhe der Einfriedungen bewegen sich im ortsüblichen Rahmen.

Mit der maximalen Höhe wird sichergestellt, dass die gestalteten Vorgartenzonen weiterhin bis in den öffentlichen Straßenraum hineinwirken können. Auch dem Sicherheitsaspekt (Kinder und Hunde) wird damit ausreichend Rechnung getragen wird.

Für Hecken und Bepflanzungen gelten die Höhenangaben des Absatzes 2 nicht.

Um den Schutz der Privatsphäre des Hausgar-



Typische niedrige Einfriedungen im Gebiet

tens zu berücksichtigen, gilt die Einfriedungshöhe des Absatz 2 gegenüber privaten Grundstücksflächen und Zuwegungen / -fahrten sowie öffentlichen Grünflächen und Wirtschaftswegen nicht.

Die Vorgaben über Art und Höhe der Einfriedungen bewegen sich im ortsüblichen Rahmen.

Die Möglichkeit, dass punktuell abweichende Einfriedungshöhen auf Antrag zugelassen werden können, soll dem Umstand Rechnung tragen, dass es wenige besondere Situationen (Ausrichtung der privaten Freiflächen eines Grundstücks, Grundstückszuschnitt) im Gebiet gibt, die ggf. individuelle Lösungen erfordern. Hier sind insbesondere bei z.B. Eckgrundstücken, die Einsehbarkeit zu Terrassen oder Grundstücke, deren Privatgärten zum öffentlichen Raum orientiert sind, gemeint.

Für diese individuellen bzw. abweichenden Lösungen ist die hohe gebietstypische Einfriedungsart das Vorbild. Dies ist ein schwarzbraun gestaltetes Zaunelement mit waagerechter Lattung in 2 Ebenen zwischen weißen Mauern/ Mauerelementen.



Typische hohe Einfriedungen im Gebiet / typologisches Vorbild

§ 7 Werbeanlagen

- (1) *Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.*
- (2) *Auch für verfahrensfreie Werbeanlagen unter 1,0 qm ist ein Antrag auf Genehmigung zu stellen.*
- (3) *Werbeanlagen müssen sich in Größe, Form, Farbe, Materialität und Anordnung der Fassade bzw. der Einfriedung unterordnen und sich in das Orts- und Straßenbild einfügen.*
- (4) *Werbeanlagen sind nicht zulässig*
 1. *im Bereich von unbebauten Grundstücksflächen und Grünflächen sowie in Vorgärten,*
 2. *als Werbebanner, Werbenetze oder Werbefahnen,*
 3. *als beleuchtete Werbeanlage.*
- (5) *Ausleger, Warenautomaten sowie an den Fassaden angebrachte und aus der Fassade heraustretende Schaukästen sind nicht zulässig.*

Begründung

Mit dem Bebauungsplan GE 1 „Im Weidenkamp 3“ sind Teile des Gebietes innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung als reine und allgemeine Wohngebiete festgelegt. Daher sind Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Bezogen auf Freiberufler / Dienstleister und nicht störendes Handwerk bzw. Gewerbe soll die Eigenwerbung jedoch nur begrenzt stattfinden dürfen. Daher ist auch für Werbeanlagen unter 1 qm, sogenannte verfahrensfreie Werbeanlagen, ein Antrag auf Genehmigung zu stellen. Die Größe, die Art (Form, Farbe, Materialität) und der Ort der Werbung soll zurückhaltend sein, um Beeinträchtigungen des einheitlichen Gestaltungsbildes zu vermeiden.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

Wer gegen die §§ 2 bis 7 dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO. Zuwiderhandlungen können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu EUR 500.000,- geahndet werden.

Begründung:

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

Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten ist durch die Niedersächsische Bauordnung begründet (§ 80 Abs. 5 NBauO).

Tabelle Zulässige Farben

1. Schwarz:	9004 Signalschwarz,		
2. Dunkelbraun:	8014 Sepiabraun	8019 Graubraun	8022 Schwarzbraun
3. Anthrazit:	7016 Anthrazitgrau	7021 Schwarzgrau	7043 Verkehrsgrau
4. Grau:	7011 Eisgrau	7024 Graphitgrau	7031 Blaugrau
Weiß Mauerwerk:	9003 Signalweiß	9010 Reinweiß	9016 Verkehrsweiß
Weiß Fugen:	7035 Lichtgrau	9002 Grauweiß	9018 Papyrusweiß
5. Alu / Hellgrau:	9006 Weißaluminium 9023 Perldunkelgrau	9007 Graualuminium 7045 Telegrau 1	9022 Perlhellgrau 7046 Telegrau 2

4.0 ABLAUF DER AUFSTELLUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB: 19.04.2021– 07.05.2021
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB 20.04.2022 – 06.05.2022
- Beschluss über eine Veränderungssperre 15.12.2022
- Bekanntmachung der Veränderungssperre 21.01.2022
- Bürgertermin vor Ort 28.06.2022
- Bekanntmachung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB: 29.09.2022
- Beteiligung der Öffentlichkeit / Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 10.10.2022 – 11.11.2022
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB 10.10.2022 – 11.11.2022
- Bekanntmachung der erneuten Offenlage nach § 4a (3) i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB: 10.01.2023
- Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit / Öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB: 18.01.2023 – 03.02.2023
- Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB 18.01.2023 – 03.02.2023

Aufgestellt:

Stadt Wolfenbüttel
Amt für Stadtentwicklung und Bauaufsicht
Abteilung Verbindliche Bauleitplanung - 610/fb/ta
2023

VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zur örtlichen Bauvorschrift „Gestaltungssatzung Gr. Stöckheim – Im Roggenkamp“ hat mit den zugehörigen Unterlagen gem. § 3 (2) BauGB vom 10.10.2022 bis 11.11.2022 öffentlich und gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.01.2023 bis 03.02.2023 erneut öffentlich ausgelegt.

Die Begründung wurde in der Sitzung am 22.03.2023 durch den Rat der Stadt Wolfenbüttel nach Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken beschlossen.

Wolfenbüttel, den 27.04.2023

Der Bürgermeister

i.A.

Jürgens
