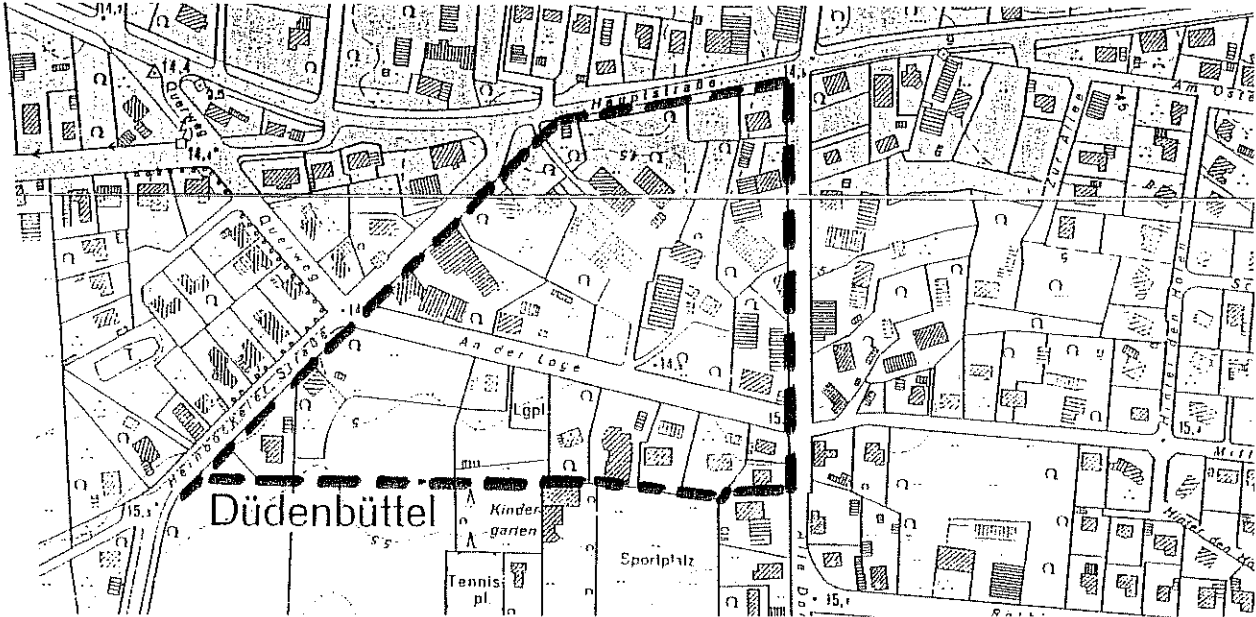


Rechtswirksamkeit der Gestaltungssatzung Nr. 1 „Ortsmitte“

Aufgrund der §§ 56, 91 Abs. 3 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 200) in der zur Zeit geltenden Fassung und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2002 (BGBl. I S. 1950), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Düdenbüttel die Gestaltungssatzung Nr. 1 „Ortsmitte“ als Satzung beschlossen. Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Nr. 1 „Ortsmitte“ ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Die Gestaltungssatzung Nr. 1 „Ortsmitte“ liegt mit Begründung ab sofort in der Gemeindeverwaltung, Querweg 1 in Düdenbüttel und hilfsweise in der Samtgemeindeverwaltung, Mittelweg 2, 21709 Himmelpforten, aus. Mit dieser Bekanntmachung wird die Gestaltungssatzung Nr. 1 „Ortsmitte“ rechtsverbindlich.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 des BauGB über die Entschädigung von durch die Gestaltungssatzung eintretenden Vermögensnachteilen sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen entsprechender Entschädigungsansprüche wird hingewiesen. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des BauGB eine Verletzung von dort genannten Verfahrens- und Formvorschriften dann unbeachtlich ist, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht wird.

Mängel der Abwägung sind ebenfalls unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht werden. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder den Mangel der Abwägung begründen soll, ist darzulegen.

Düdenbüttel, den 13.03.2003

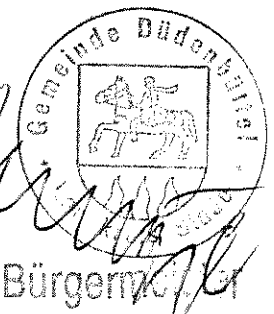
Gemeinde Düdenbüttel
Der Bürgermeister

(Mügge)

Ausgehängt am: 19.03.2003

Abgenommen am: 27. MRZ. 2003

Kristian Mügge, Gemeindevorstand
Der Bürgermeister



Gestaltungssatzung Nr.1“Ortsmitte“ der Gemeinde Düdenbüttel

Aufgrund der §§ 56, 91 (3) und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 200) in der zur Zeit geltenden Fassung und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2002 (BGBl. S. 1950) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382), in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Düdenbüttel in seiner Sitzung am 06.03.2003 die folgende örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung als Satzung (Gestaltungssatzung) sowie die Begründung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift ist in dem anliegenden Lageplan (M 1:5000), welcher Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für alle genehmigungspflichtigen und genehmigungsfreien baulichen Anlagen und Maßnahmen im Sinne von § 2 der Nds. Bauordnung innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung.
- (2) Betreffen die Maßnahmen Anlagen und/oder Anlagenteile, die in einer Tiefe von mehr als 35 Metern vom öffentlichen Verkehrsraum entfernt errichtet werden sollen, so werden diese Maßnahmen von der Satzung nicht berührt. (Anforderungen an bestehende bauliche Anlagen richten sich nach § 99 NBauO.)
- (3) Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung befindet sich auf dem Grundstück mit der Bezeichnung „An der Loge 20“ eine Hofanlage, die im Verzeichnis der Bau- und Kulturdenkmale des Landkreises Stade gem. § 4 Nds. Denkmalschutzgesetz als Gruppendenkmal verzeichnet ist. Diese Satzung gilt nicht für die genannten baulichen Anlagen und Gebäudegruppen, solange sie Denkmaleigenschaft besitzen.

§ 3 Dächer

- (1) Vorhandene Reetdächer sind bei teilweisem oder vollständigem Verlust wieder neu als Reetdächer herzustellen bzw. aufzubauen.
- (2) Als Dachform ist ausschließlich das Satteldach zulässig. Für Wohn-, Geschäfts- und Dienstleistungsgebäude ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30° bis 52° zulässig. Bauliche Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO oder Garagen sind mit einer Dachneigung von 22° bis 52° zulässig. Die Anlagen im Sinne des Satzes 2 können auch mit einem Flachdach versehen werden, wenn eine Nutzfläche von 36 qm bei alleinstehenden Garagen oder 51 qm bei Garagen, die mit Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO verbunden werden, nicht überschritten wird. Wirtschaftsgebäude (landwirtschaftliche Nebengebäude) haben eine Dachneigung von mindestens 12° einzuhalten.
- (3) Als Material für die Dacheindeckung sind Reet, Tonpfanne und Betonpfanne mit matter, nicht glänzender Oberfläche, zulässig.
- (4) Bei geneigten Dächern ist nur Bedachungsmaterial in den Farben rot in Anlehnung an RAL 2001, 2002, 3001 und 3016, rot-braun in Anlehnung an RAL 8004, 8007 und 8011, anthrazit-grau in Anlehnung an RAL 7016, 7021 und 7026 und grau (grau = Reet) in Anlehnung an RAL 7011, 7012, 7013 sowie 7039 zulässig.

- (5) Die Länge der Gauben, einzeln bzw. insgesamt, darf 30 % der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.
- (6) Die Anforderungen der Absätze 3 und 4 gelten nicht für Wintergärten. Von den Anforderungen des Absatzes 2 können für Wintergärten Ausnahmen zugelassen werden.

§ 4 Außenwände

- (1) Für Wohn-, Geschäfts- und Dienstleistungsgebäude sind Außenwandflächen mit Holzfachwerk und Ausfachung, massivem Mauerwerk bzw. Verblender aus roten Vormauerziegeln in Anlehnung an RAL 2001, 2002, 3000 und 3020 und rot-braunen Vormauerziegeln in Anlehnung an RAL 8004, 8007 und 8012 zulässig. Hochglänzende Materialien und Bekleidungen, die ein anderes Material vortäuschen, sind nicht zugelassen.
- (2) Ferner sind Teilflächen in Holz oder Putz zulässig, sofern sie nicht mehr als ¼ der jeweiligen Aussenwandfläche einnehmen.
- (3) Für Wirtschaftsgebäude, bauliche Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO oder Garagen ist eine Holzverschalung zulässig. Für Wirtschaftsgebäude sind ferner Außenwände in Form von Trapezblechen in matt grüner Farbe sowie die Verwendung von Lichtbändern zulässig.
- (4) Die Anforderungen des Absatzes 1 gelten nicht für Wintergärten.

§ 5 Einfriedungen

- (1) Zur Grundstücksabgrenzung sind nur Zäune mit einer senkrechten Lattung und Trockenmauern bis zu einer Höhe von 1 Meter sowie Bepflanzungen zulässig.
- (2) Als Heckenpflanzen sind nur einheimische, standorttypische, laubabwerfende Pflanzen, wie Rot- und Weißbuche, Liguster, Feldahorn und Weißdorn, zulässig. Als Rankgewächse an Lattenzäunen bzw. Trockenmauern sind ferner Efeu und Ilex zulässig.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung nicht entspricht.
- (5) Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis 50.000,- Euro geahndet werden (§ 91 Abs. 3 und 5 NBauO).

§ 7 Inkrafttreten

Diese örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Stade in Kraft.

Düdenbüttel, 07.03.2003

gez. Mügge
Bürgermeister

L.S.

Begründung zur örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung Nr. 1 der Gemeinde Düdenbüttel

Allgemeines

Der Rat der Gemeinde Düdenbüttel hat beschlossen, eine Gestaltungssatzung aufzustellen. Mit dieser Satzung wird die positive Entwicklung zur Erhaltung spezifischer dörflicher Strukturen gesichert. Die getroffenen Festsetzungen dieser Satzung basieren auf dem Dorfentwicklungsplan. Die Bewertung der Dorfentwicklung leitet sich aus den Zielen der Dorfentwicklungsplanung ab. Sie ist über den eigentlichen Planungszeitraum hinaus weiterhin Grundlage von Kriterien für Bebauungspläne und Satzungen. Diese Kriterien bilden mittlerweile eine Kontinuität von Ansprüchen an neue Strukturen, die den Stand der gültigen öffentlichen Meinung im Dorf wiedergibt. Das bisher geschlossene und wenig veränderte Ortsbild im gewachsenen Dorfzentrum bedarf eines wirksamen Schutzes. Das Ziel dieser Satzung ist, – orientiert an prägenden und ortstypischen Elementen – Regeln aufzustellen, nach denen Veränderungen im Satzungsbereich vorgenommen werden können. Diese Satzung soll Anforderungen an die bauliche Gestaltung formulieren, um Vorhandenes in seiner Wirkung nicht zu beeinträchtigen und um örtliche Bautraditionen wo möglich zu pflegen.

Begründung zu § 1:

Das Satzungsgebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Bundesstraße 73
- im Westen durch die „Heinbockeler Straße“, Kreisstraße K 57
- im Osten durch die „Alte Dorfstraße“ als innerörtliche Erschließungsstraße
- im Süden durch eine Grenze südlich der Straße „An der Loge“, die an der Einmündung „An der Loge“ in die „Heinbockeler Straße“ ca. 90 m südlich verläuft bis an die nördliche Wand des Schützenhauses und von dort an der südlichen Grenze der der Straße „An der Loge“ anliegenden Grundstücke nach Osten folgt bis zur „Alten Dorfstraße“.

Der Geltungsbereich umfasst einen Teil, nämlich den westlich der „Alten Dorfstraße“ liegenden historisch gewachsenen Ortskern der Gemeinde Düdenbüttel. Für den östlich der „Alten Dorfstraße“ liegenden Ortskern besteht ein Bebauungsplan mit gestalterischen Festsetzungen, so dass für diesen Teilbereich ein Regelungsbedarf nicht besteht.

Begründung zu § 2:

Zu Abs. 1:

Der Geltungsbereich wird bezüglich der baulichen Anlagen sowohl auf genehmigungspflichtige als auch auf genehmigungsfreie bauliche Anlagen festgesetzt. Die Festlegung auf genehmigungsfreie bauliche Anlagen erfolgt insbesondere auch vor dem Hintergrund der Regelungen zu den Einfriedungen (§5).

Zu Abs. 2:

Mit der Ausnahmemöglichkeit nach § 2 Abs. 2 wird die Möglichkeit eingeräumt, bauliche Anlagen, die in einer Tiefe von mehr als 35 m vom öffentlichen Verkehrsraum entstehen sollen mit abweichender Gestaltung vorzunehmen, da diese hinterliegenden Grundstücke bzw. Grundstücksteile insoweit keine Ortsbildprägende Funktion wahrnehmen.

Zu Abs.3:

Die Gestaltung von Baudenkmalen wird bestimmt durch Fachgesetze, insbesondere dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz, die dieser Satzung vorgeschaltet sind. Insoweit sind die gesetzlichen Anforderungen maßgeblich.

Begründung zu § 3:Zu Abs. 1:

Im Geltungsbereich der Satzung gibt es eine große Anzahl reetgedeckter Häuser. So hat z. B. Familie Vollmers ein reetgedecktes Haus saniert. Ferner wurde das Reetdach der Hofanlage „An der Loge 20“ gerade saniert. Schließlich wurde der reetgedeckte Schafstall (An der Loge 12) zu einem Wohnhaus umgebaut und das Kötnerhuus teilweise neu mit Reet eingedeckt.

Die vorhandenen Reetdächer sind als ortsbildprägende Gestaltungselemente zu erhalten.

Zu Absatz 2:

Es werden die im Satzungsgebiet sowie den angrenzenden Gebieten üblichen Satteldächer zugelassen. Das Satteldach geht hervor aus der Tradition der Hausstellung im Dorf, die bei ländlichen Häusern auf einen Zugang zur Straße bezogen sind. Diese traditionelle Hausstellung wird unterstrichen durch ein Satteldach. Die Dachneigung für Wohn-, Geschäfts- und Dienstleistungsgebäude wird auf 30° bis 52 ° beschränkt. Sie entspricht damit der weit überwiegend vorhandenen Dachneigung. Bauliche Nebenanlagen oder Garagen können auch mit einer geringeren Dachneigung von 22 ° errichtet werden. Sofern die in der Satzung dargelegten Nutzflächen nicht überschritten werden ist eine Flachdachausführung möglich. Bei diesen Anlagen handelt es sich um untergeordnete Nebengebäude und Garagen, die sich wegen der Unterordnung nicht störend auf den Gesamteindruck auswirken.

Landwirtschaftliche Nebengebäude können mit einer Dachneigung von mindestens 12 ° entsprechend der vorhandenen Substanz errichtet werden.

Zu Absatz 3:

Als Material für die Dacheindeckungen sind Reet, Tonpfanne und Betonpfanne mit matter, nicht glänzender Oberfläche ortstypisch und werden daher zugelassen. Dacheindeckungen mit Wellplatten sowie mit Kupfer- oder Blechplatten erwecken häufig den Eindruck von Wirtschaftsgebäuden landwirtschaftlicher Betriebe oder von Lagerhallen und sind daher nicht in dem Zulässigkeitskatalog aufgenommen worden. Derartige Dacheindeckungen sind nicht ortsüblich und würden störend auf den Gesamteindruck wirken. Entsprechendes gilt für Pfannen in glänzender Ausführung (glasiert, edelengobiert).

Zu Abs. 4:

Die Dachlandschaft von Düdenbüttel ist geprägt von roten, rotbraunen und anthrazitgrauen Pfannen bzw. grauen Reetdächern. Nur diese Farben fügen sich in das Ortssbild ein und sind daher als Farbtöne zugelassen.

Zu Abs. 5:

Gauben können eine erhebliche Verunstaltung der Dachfläche bewirken. Es ist deshalb ein deutliches, flächenmäßiges Unterordnen und Einfügen im Verhältnis zur Hauptdachfläche erforderlich.

Zu Abs. 6:

Wintergärten werden üblicherweise weit überwiegend mit Glaselementen gebaut. Dieses Material soll für Wintergärten ausdrücklich zugelassen werden. Wegen der Unterordnung dieser Gebäude wirkt sich die Zulässigkeit nicht störend auf den Gesamteindruck aus.

Begründung zu § 4:Zu Abs. 1:

Eines der wesentlichen Ziele der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung ist die Anpassung der Baukörper an das bestehende Ortsbild.

Entsprechend der vorhandenen Bebauung sind für Wohn-, Geschäfts- und Dienstleistungsgebäude Außenwandflächen mit Holzfachwerk und Ausfachung, massivem Mauerwerk bzw. Verblender aus roten und rotbraunen Vormauerziegeln zulässig.

Hochglänzende Materialien und Bekleidungen, die ein anderes Material vortäuschen, sind nicht ortstypisch und stören in einem Dorfgebiet erheblich. Hochglänzende Materialien, wie z. B. glasierte Klinker oder Edelstahlverkleidungen, wirken über das Baugrundstück hinaus und heben dadurch einzelne Gebäude eines Straßenzuges hervor.

Ziegel- und Mauerwerksimitationen würden sich als „unehrliche“ Baustoffe nachteilig in einem relativ einheitlich gestalteten Baugebiet auswirken.

Zu Absatz 2:

Zur Vermeidung einer Uniformität der Außenwände wurde die Verwendung von Holz oder Putz in Teilflächen zugelassen, sofern sie nicht mehr als ein Viertel der jeweiligen Außenwandfläche einnehmen. Aufgrund der Unterordnung dieser Anteile wirken sie sich nicht störend auf den Gesamteindruck aus.

Zu Abs. 3:

Entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung sowie der Unterordnung der baulichen Nebenanlagen sowie der Garagen wird eine Holzverschalung zugelassen, da sie sich wegen der Unterordnung dieser Gebäude nicht störend auf den Gesamteindruck auswirken. Hinsichtlich der Wirtschaftsgebäude entsprechen sie dem dörflichen Charakter.

Zu Absatz 4:

Wintergärten werden üblicherweise weit überwiegend mit Glaselementen gebaut. Dieses Material soll für Wintergärten ausdrücklich zugelassen werden. Wegen der Unterordnung dieser Gebäude wirkt sich die Zulässigkeit nicht störend auf den Gesamteindruck aus. Entsprechendes gilt für die Dachneigung. Hier können ausnahmsweise geringere Dachneigungen als 12° zugelassen werden.

Begründung zu § 5:

Die Materialwahl für die Einfriedung und die Höhenbegrenzung für feste Baustoffe garantieren ein einheitliches Ortsbild, das den dörflichen Charakter des Gebietes sichert und den Zielen des Dorfentwicklungsplanes entspricht. Die Auswahl wurde entsprechend der innerhalb eines Dorfes typischen Einfriedung zusammengestellt und bestimmt. Holzzäune mit waagerechter Verlattung sind für das hiesige Landschaftsgebiet völlig untypisch und werden daher ausgeschlossen. Die Höhenbegrenzung für feste Baustoffe verhindert, dass die Einfriedungen gegenüber den Gebäuden dominierend wirken. Das harmonische Ortsbild wird somit wesentlich gefördert. Bei Einfriedungen in Form von Bepflanzungen gilt die Höhenbegrenzung nicht.

Düdenbüttel, den

Bürgermeister Mügge