

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
ÜBER GESTALTUNG IN DER GEMEINDE
SCHLADEN
(GESTALTUNGSSATZUNG)**

Abschrift

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG IN DER GEMEINDE SCHLADEN (GESTALTUNGSSATZUNG)

Aufgrund der § 56 und 97 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 23.07.1973 (Nds. GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 29. Juli 1980 (Nds. GVBl. S. 283) i.V.m. § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. vom 18.06.76 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 06.07.79 (BGBl. I S. 949), und der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 18.10.1977 (Nds. GVBl. S. 497), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 18. Oktober 1980 (Nds. GVBl. S. 385), hat der Rat der Gemeinde Schladen in seiner Sitzung am 15.03.1982 folgende örtliche Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Der örtliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift ist in einer Beikarte dargestellt, die insoweit Bestandteil dieser örtlichen Bauvorschrift ist.

§ 2 Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen

(1) Außenwände

Die Außenwände aller Gebäude sind in Fachwerk auszuführen oder weiß zu putzen bzw. zu schlämmen. Die Gefache von Fachwerkbauten sind mit Ziegeln auszufachen oder im Falle des Verputzens farbig so zu gestalten, daß sich das Fachwerk dunkel hervorhebt. Fassadenbehänge sind nur zulässig, wenn sie aus Ziegelpfannen oder Verbretterung hergestellt werden. Für die Ziegel - Wandbehänge sind die Farbtöne des RAL-Registers 840 HR: von RAL 2001 (Rotorange) über 2002 (Blutorange), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karmenrot) bis 3011 (Braunrot) zulässig.

(2) Dächer

Die Dächer aller Gebäude sind als Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von mindestens 38° auszubilden. Die Dächer von eingeschossigen baulichen Nebenanlagen sind als Satteldächer mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von mehr als 30° auszubilden. Erfolgt der Bau von Nebenanlagen auf einer Grundstücksgrenze ist abweichend davon auch ein Pultdach von mindestens 30° zulässig. Die Dächer aller Gebäude sind mit Ziegelpfannen in den Farbtönen entsprechend den Festsetzungen in Abs. 1. zu decken.

(3) Fenster

89 ^{derung} Fenster, die größer als 0,25 qm sind, sind durch plastisch vor die Fensterscheiben tretende oder zwischen zwei Scheiben angebrachte Sprossen in hochrechteckige Flächen zu gliedern. Die Anbringung von Fenster-Rolläden ist nur dann zulässig, wenn kein Teil vor die Fassade tritt. Schaufenster sind bis zur Breite von 2,00 m zulässig. Werden 2 Schaufenster nebeneinander angeordnet, ist zwischen diesen ein mindestens 0,25 m breiter Pfeiler bzw. Stütze anzuordnen.

§ 3 Einfriedungen und Freiflächen

Alle Freiflächen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen mit senkrechten Stand-
stutzsäulen oder lebenden Hecken einzufrieden. Werden nicht gärtnerisch ge-
nutzte Freiflächen befestigt, so sind diese mit Kleinpflaster (max. Kantenmaß
0,15 m oder mit Ziegel zu belegen (max. Maß 0,125 m bzw. 0,25 m).

§ 4 Antennen und Freileitungen

Antennen sind unter Dach anzubringen. Ist ein normaler Empfang durch eine unter
Dach angebrachte Antenne nicht gewährleistet, ist auf jedem Einzelgebäude nur
eine Antenne, ggfs. als Gemeinschaftsantenne, zulässig. Diese sind nur auf den
Straßen abgewandten Dachflächen zulässig, oder so anzubringen, daß sie von der
mittelbar umgebenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht gesehen werden können.
Leitende nicht provisorische Leitungen aller Art sind unzulässig, sofern sie
nicht für die landwirtschaftlichen Betriebe unerlässlich sind.

§ 5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind bei mehrgeschossigen Gebäuden nur unterhalb der Fenster des
ersten Obergeschosses, bei eingeschossigen Gebäuden nur unterhalb der Traufe
zulässig. Sie dürfen bis zum Maße von 0,25 m in den öffentlichen Verkehrsraum
ragen.

tz 1: "Fenster, die größer als 0,45 qm sind, müssen durch plastisch vor die Fenster-
scheiben tretende Sprossen in Flächen von max. 0,15 qm gegliedert sein. Die
Glasflächen müssen in 4, 6 oder 8 oder mehr Felder symmetrisch aufgeteilt
werden. Außerdem sind Galgenfenster (2 Flügel mit Oberlicht) zulässig."

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 2 NBauO wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2-5 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 7 Inkrafttreten

Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung tritt mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung, des Orts und der Zeit ihrer Auslegung im Amtsblatt für den Landkreis Wolfenbüttel in Kraft.

Schladen, den 26. Aug. 1982

Siegel

gez. Laas

.....

Bürgermeister

gez. Leeker

.....

Gemeindedirektor

S a t z u n g

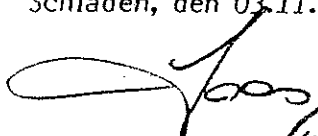
Betr.: 1. Änderung der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) über Gestaltung in der Gemeinde Schladen (Gestaltungssatzung Alter Ortskern)

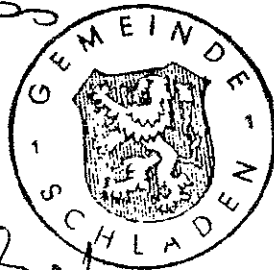
^{Satzung}
§ 2 Abs. 3 (der Gestaltungssatzung Alter Ortskern in der Gemeinde Schladen erhält folgende Fassung:

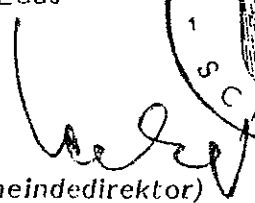
"Fenster, die größer als 0,45 qm sind, müssen durch plastisch vor die Fensterscheiben tretende Sprossen in Flächen von max. 0,15 qm gegliedert sein. Die Glasflächen müssen in 4, 6 oder 8 oder mehr Felder symmetrisch aufgeteilt werden. Außerdem sind Galgenfenster (2 Flügel mit Oberlicht) zulässig."

Aufgrund der §§ 56 und 97 der Nds. Bauordnung vom 23.07.1973 in der Neufassung vom 06.06.1986 (Nds. Gesetz- und Verordnungsblatt S. 157), der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) sowie der §§ 6 und 40 der Nds. Gemeindeordnung, zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes zur Änderung wahlrechtlicher Vorschriften für Landtags- und Kommunalwahlen (Nds. Gesetz- und Verordnungsblatt S. 214) hat der Rat der Gemeinde Schladen diese örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Schladen, den 03.11.1989


(Bürgermeister)
Laas



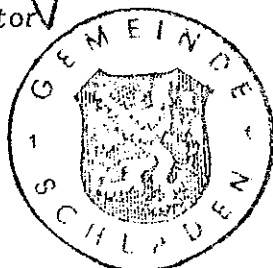

(Gemeindedirektor)
Leeker

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.04.88 die Aufstellung der ÖBV. beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 31.05.1988 ortsüblich bekanntgemacht.

Schladen, den 03.11.1989


Gemeindedirektor
Leeker



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG IN DER GEMEINDE SCHLADEN ALTER ORTSKERN (GESTALTUNGSSATZUNG)

2. Änderung und Ergänzung

Aufgrund der §§ 56 und 97 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 119), zuletzt geändert durch Artikel I des 8. Gesetzes zur Änderung der NBauO vom 06.10.1997 i. V. m. § 10 des Bundesbaugesetzes (BauBG) i. d. F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2.141) und der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382), hat der Rat der Gemeinde Schladen in seiner Sitzung am 01.04.1998 folgende örtliche Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Der örtliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift ist in einer Beikarte dargestellt, die insoweit Bestandteil dieser örtlichen Bauvorschrift ist.

§ 2 Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen

(1) Außenwände

Die Außenwände aller Gebäude sind in Fachwerk auszuführen oder weiß zu putzen bzw. zu schlämmen. Die Gefache von Fachwerkbauten sind mit Ziegeln auszufachen oder im Falle des Verputzens farbig so zu gestalten, daß sich das Fachwerk dunkel hervorhebt. Fassadenbehänge sind nur zulässig, wenn sie aus nicht engobierten, nicht glänzenden Ziegelpfannen, Verbretterung, Schiefer oder Schiefer entsprechendem Material (Schieferit) hergestellt werden. Für die Ziegel - Wandbehänge sind die Farbtöne des RAL-Registers 840 HR: von RAL 2001 (Rotorange) über 2002 (Blutorange), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karminrot) bis 3011 (Braunrot) zulässig.

(2) Dächer

Die Dächer aller Gebäude sind als Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von mindestens 38° auszubilden. Die Dächer von eingeschossigen baulichen Nebenanlagen sind als Satteldächer mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von mehr als 30° auszubilden. Erfolgt der Bau von Nebenanlagen auf einer Grundstücksgrenze, oder als Anbau an ein bestehendes Gebäude, ist abweichend davon auch ein Pultdach von mindestens 30° zulässig. Die Dächer aller Gebäude sind mit Ziegelpfannen in den Farbtönen entsprechend den Festsetzungen in Abs. 1 zu decken.

(3) Fenster

Fenster, die größer als 0,45 qm sind, müssen durch plastisch vor die Fensterscheiben tretende Sprossen in Flächen von max. 0,15 qm gegliedert sein. Die Glasflächen müssen in 4, 6 oder 8 oder

mehr Felder symmetrisch aufgeteilt werden. Außerdem sind Galgenfenster (2 Flügel mit Oberlicht) zulässig.

Auf Sprossen kann als Ausnahme nach § 85 NBauO i. V. § 56 (2) NBauO auf besonderen Antrag verzichtet werden, wenn bestehende Fensteröffnung breiter als hoch sind.

Die Anbringung von Fenster-Rolläden ist nur dann zulässig, wenn kein Teil vor der Fassade tritt. Schaufenster sind bis zur Breite von 2,00 m zulässig. Werden 2 Schaufenster nebeneinander angeordnet, ist zwischen diesen ein mindestens 0,25 m breiter Pfeiler bzw. Stütze anzuordnen.

§ 3

Einfriedungen und Freiflächen

Alle Freiflächen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen mit senkrechten Standlattenzäunen oder lebenden Hecken einzufrieden. Werden nicht gärtnerisch genutzte Freiflächen befestigt, so sind diese mit Kleinpflaster (max. Kantenmaß 0,15 m oder mit Ziegel zu belegen (max. 0,125 m bzw. 0,25 m).

§ 4

Antennen und Freileitungen

Antennen und Satellitenantennen sind unter Dach anzubringen. Ist ein normaler Empfang durch eine unter Dach angebrachte Antenne nicht gewährleistet, ist auf jedem Einzelgebäude nur eine Antenne, ggf. als Gemeinschaftsantenne, zulässig. Diese sind nur auf den Straßen abgewandten Dachflächen zulässig, oder so anzubringen, daß sie von der unmittelbar umgebenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht gesehen werden können. Freiführende nicht provisorische Leitungen aller Art sind unzulässig, sofern sie nicht für die landwirtschaftlichen Betriebe unerlässlich sind.

§ 5

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind bei mehrgeschossigen Gebäuden nur unterhalb der Fenster des ersten Obergeschosses, bei eingeschossigen Gebäuden nur unterhalb der Traufe zulässig. Sie dürfen bis zum Maße von 0,25 m in den öffentlichen Verkehrsraum ragen.

§ 6

Ordnungswidrigkeiten

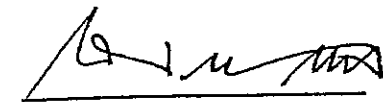
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer einer aufgrund dieses Gesetzes ergangenen Verordnung oder Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt, sofern die Verordnung oder die Örtliche Bauvorschrift bestimmte Tatbestände auf diese Busgeldvorschrift verweist. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu DM 100.000 gem. § 91 (5) NBauO geahndet werden.

§ 7
Inkrafttreten

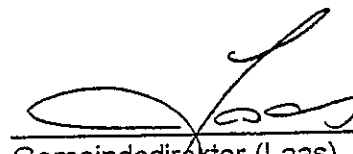
Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung tritt mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung, des Ortes und der Zeit ihrer Auslegung im Amtsblatt für den Landkreis Wolfenbüttel in Kraft.

Aufgrund der § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Schladen am 01.04.1998 diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung beschlossen.

Schladen, den 01.04.1998

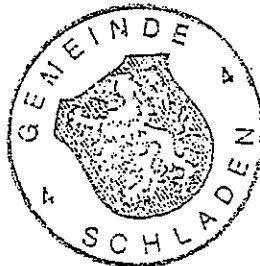

Bürgermeister (Wiechens)

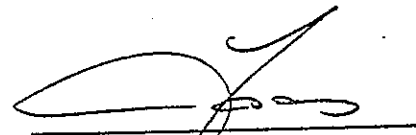



Gemeindedirektor (Laas)

Der Rat der Gemeinde Schladen hat in seiner Sitzung am 01.10.1997 die Aufstellung dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung (Gestaltungssatzung) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.10.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Schladen, den 09.03.1998




Gemeindedirektor
(Laas)

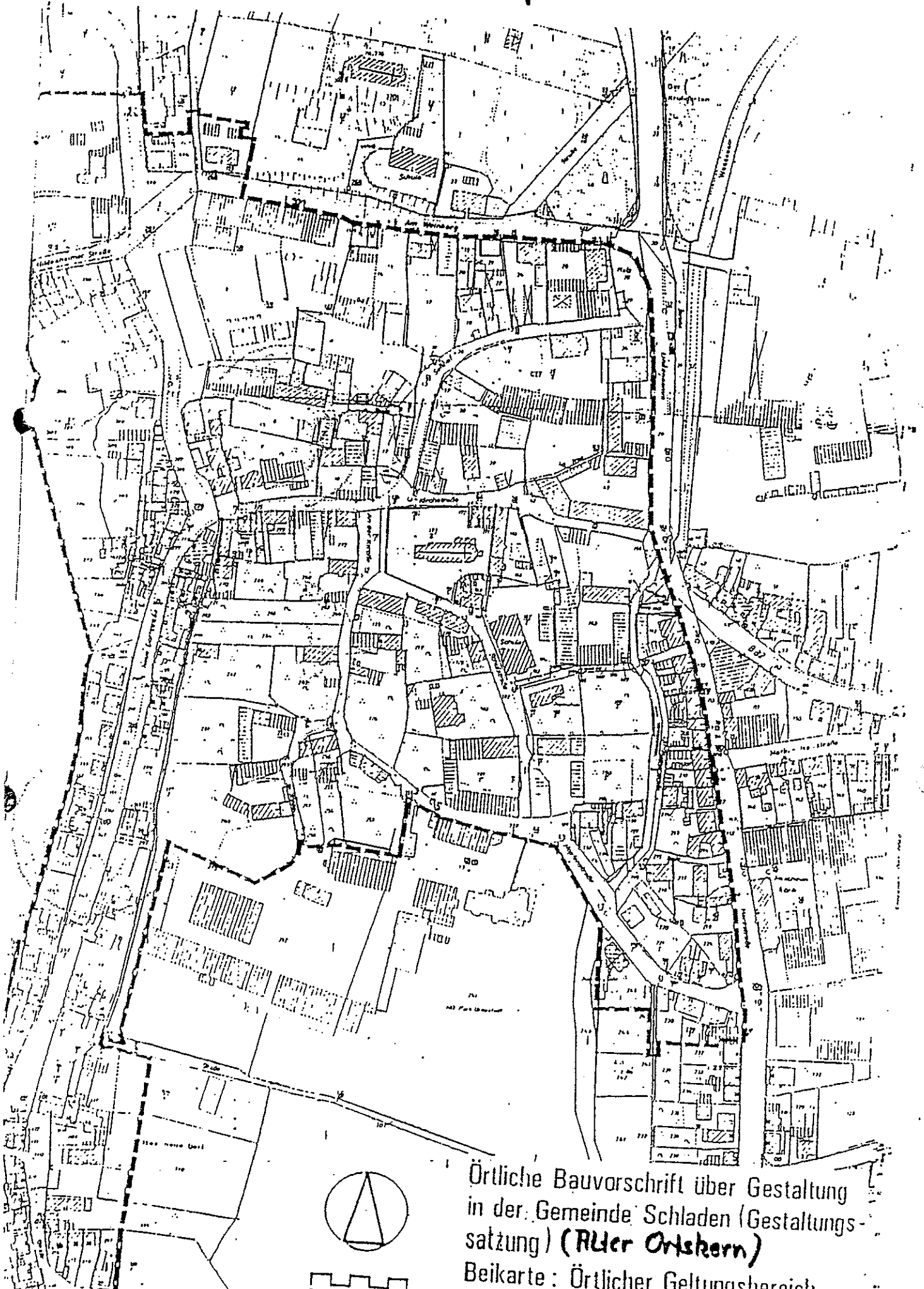
Der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung wurde von der NILEG Niedersächsisches Landesentwicklungsgesellschaft mbH ausgearbeitet.

Hannover, den 01.12.81

gez. i. V. Senarclens de Grancy

gez. i. A. Mehlhorn

Urschrift



Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung
in der Gemeinde Schladen (Gestaltungs-
satzung) (Rdler Ortskern)

Beikarte: Örtlicher Geltungsbereich

Begründung

zur örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung in der Gemeinde Schladen (Gestaltungssatzung),
2. Änderung und Ergänzung
Gemeinde Schladen, Samtgemeinde Schladen, Landkreis Wolfenbüttel

1.0 Allgemeines

Hauptsächlich durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft ab 1960 setzten Entwicklungen ein, die die Gemeinde Schladen veranlaßten, mit verschiedenen Mitteln die städtebauliche Struktur im alten Ortskern zu erhalten. Neben der Aufnahme in das Sanierungsförderungsprogramm des Bundes und des Landes (jetzt 2. Teil des Baugesetzbuches) wurde eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung nach der Niedersächsischen Bauordnung erlassen.

1.1 Rechtslage

Mit Bekanntmachung vom 15.07.1983 im Amtsblatt des Landkreises Wolfenbüttel wurde die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung bekanntgemacht und ist somit am 15.07.1983 rechtsverbindlich geworden. Die 1. Änderung wurde am 18.10.1989 rechtswirksam.

1.2 Notwendigkeit der Änderung und Ergänzung

Seit der Aufstellung der Satzung ca. 1981 hat sich die Entwicklung denkmalgerechter Baustoffe in nicht absehbarer Form beschleunigt, so daß bei dem bisherigen Text diese Möglichkeiten aus formalrechtlichen Gründen nicht ausgeschöpft werden können. Desgleichen hat sich auch die Betrachtungsweise bei der Behandlung denkmalrechtlicher Themen gewandelt und fortentwickelt, denen mit dieser Änderung Rechnung getragen werden soll.

In der täglichen Praxis mit der Gestaltungssatzung hat sich außerdem Regelungsbedarf in einzelnen Bereichen ergeben, die in ihren Auswirkungen bei der Aufstellung der Gestaltungssatzung nicht abgesehen werden konnten.

1.3 Änderungs- und Ergänzungsinhalt/Begründung

§ 2 „Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen“
Abs. 1 „Außenwände“
- Ergänzung im Satz 3:

.....wenn sie aus „nicht engobierten, nicht glänzenden“ Ziegelpfannen

Diese Ergänzung zum Begriff Ziegelpfannen soll sicherstellen, daß die erst Ende des 19. Jahrhunderts aufkommenden glänzenden engobierten Pfannen im alten Ortskern nicht verwendet werden.

§ 2 „Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen“
Abs. 1 „Außenwände“
Ergänzung im Satz 3:

.....Verbretterung, „Schiefer oder Schiefer entsprechendem Material (Schieferit)“, hergestellt...

Bei der Aufstellung der Satzung wurde nach heutiger Erkenntnis nicht genügend berücksichtigt, daß die Verwendung von Schiefermaterial in früheren Jahrhunderten auch in dieser gegebenen Entfernung vom Harz nachgewiesen ist. Die relativ seltene Verwendung beruht lediglich darauf, daß der Transport verhältnismäßig kostenaufwendig war. Die Hinzunahme des Materials „Schieferit“ trägt der Entwicklung neuzeitlicher Baustoffe Rechnung. Schieferit ist kein künstlich hergestellter Stoff, sondern das Ursprungsmaterial ist Schiefer, welches industriell in die jeweils notwendige Form gebracht wird.

§2 „Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen“
Abs. 2 „Dächer“
Ergänzung im Satz 3:

.....Grundstücksgrenze, oder als Anbau an ein bestehendes Gebäude, ist abweichend....

Durch diesen Zusatz wird zusätzliche Bausubstanz im besonderen auf den nicht wenigen kleineren Grundstücken auch als Anbau an bestehende Gebäude möglich. An vielen Beispielen ist erkennbar, daß auch zu früheren Zeiten bei Erweiterungsbauten als Anbau so verfahren wurde.

§ 2 „Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen“
Abs. 3 „Fenster“
Einfügung folgenden Satzes (4):

„Auf Sprossen kann als Ausnahme nach § 85 NBauO i. V. mit § 56 (2) NBauO auf besonderen Antrag verzichtet werden, wenn bestehende Fensteröffnungen breiter als hoch sind.“

In den Jahren ab 1950 bis ca. 1970 wurden bei einer Vielzahl von Gebäuden im Zuge von Instandsetzungsarbeiten hauptsächlich die Erdgeschoßaußenwände in massiver Bauweise erneuert. Dabei wurden in der Mehrzahl nicht die bestehenden Fensteröffnungen, die durch das Fachwerk konstruktiv bedingt, höher als breit waren, wieder hergestellt. Der Wille nach besserer Belichtung und Besonnung der Innenräume führte dann in der Regel zu einer Verringerung der Fensterzahl aber die neu eingebauten Fenster waren dann meist breiter als hoch, Stichwort „Blumenfenster“. In den letzten Jahren hat es sich immer wieder als problematisch erwiesen, bei dem Ersatz dieser Fenster (meist aus Holz mit Einfachverglasung) eine der Satzung entsprechende Sprosseneinteilung vorzusehen. Dieses mußte in der Mehrzahl zu schlecht zu vermittelnden Kompromissen führen, was auch folgerichtig ist, weil die bestehenden Festsetzungen von der Sache her auf die konstruktionsbedingten Fensteröffnungen in Fachwerkbauten zurückzuführen sind.

Es soll deshalb ermöglicht werden, auf besonderen Antrag auf Sprossen bei der Erneuerung von Fenstern in den geschilderten Fällen verzichten zu können.

- 3 -

§ 4 „Antennen und Freileitungen“

Hinzufügung:

Antennen und „und Satellitenantennen“ sind unter Dach.....

Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Satzung gab es noch keine Satellitenantennen. Sie haben sich erst Mitte der achtziger Jahre ausgebreitet.

Im alten Ortskern der Gemeinde Schladen ist die Bedeutung der Satellitenantennen nicht hoch anzusiedeln, weil in der Mehrzahl die Haushalte verkabelt sind. Im Einzelfall kann diese Frage jedoch auch auftreten, so daß die Hinzunahme erfolgte.