

Örtliche Bauvorschrift

Gestaltungssatzung der Gemeinde Faßberg

für die Ortsmitte von Müden



Stand: 15.12.2003

1. GELTUNGSBEREICH

Die örtliche Bauvorschrift gemäß § 56 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Müden Nr. 6 „Ortsmitte“, 3. Änderung.

2. FASSADE

2.1 Material

Die Außenwände sind in Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen der Farbgruppe „rot“ oder aus konstruktivem Fachwerk zu erstellen. Die Ziegelsteine dürfen nur eine geflammte Oberfläche haben. Beim Fachwerk sind die sichtbaren Holzteile in naturbelassenen, braunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zu halten. Die Ausmauerungen haben mit roten Ziegelsteinen zu erfolgen.

Bei vorhandenen Fachwerkgebäuden (Haupt- und Nebengebäuden) ist die Fachwerkfassade zu erhalten. Wird ein Fachwerkgebäude entfernt, so ist an diesem Standort nur die Wiedererrichtung eines Fachwerkhauses erlaubt.

Zu einem Anteil von weniger als 50% je geschlossener Fassadenseite ist zudem eine senkrechte Deckelschalung aus Holz in naturbelassenem oder braunem Farbton zulässig.



Nebengebäude oder landwirtschaftlich genutzte Gebäude können auch vollständig mit einer senkrechten Deckelschalung aus Holz in naturbelassenem oder braunem Farbton erfolgen.



Die Außenwandbereiche der Gebäude (Sockel) über Bodenniveau bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens sind außer in den für Außenwände zulässigen Materialien zusätzlich in Feldsteinen zulässig.



Bei vorhandenen Fachwerkbauten darf die Fachwerkkonstruktion nicht durch Baustoffe überdeckt werden.

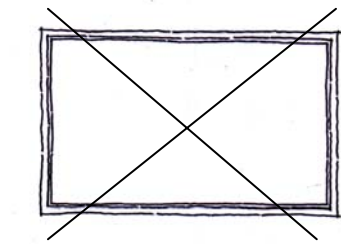
Hochglänzende und glasierte Baustoffe sowie Imitatbaustoffe sind nicht zulässig.

2.2 Fenster

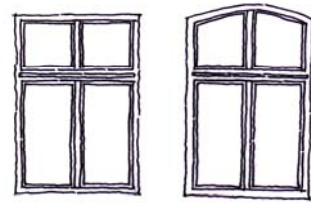
In Gebäuden haben alle Fenster ein stehendes Format mit größerer Höhe als Breite aufzuweisen. Fenster in Fachwerkfassaden müssen zusätzlich eine Sprossenteilung mit einer Sprossenbreite von mindestens 32 mm aufweisen. Die Sprossenteilung muss eine quadratische oder stehende Fensterteilung ergeben.

Sprossenfenster mit Sprossen im Glaszwischenraum sind nicht zulässig.

Die Fensterrahmen und –flügel sind nur in einem weißen oder hellbraunen Farbton zulässig. Bei denkmalgeschützten Gebäuden sind auch dunkelgrüne, dunkelrote und dunkelblaue Farbtöne zulässig.



Keine liegenden Fensterformate



Beispiel für stehende Fensterformate mit Teilung



2.3 Türen und Tore

In Gebäuden sind alle Außentüren und Tore in Holzkonstruktion auszubilden. Es ist eine geschlossene Holzansicht oder eine Kombination aus Holz und Glas zulässig. Die Glasflächen haben ein stehendes Format mit größerer Höhe als Breite aufzuweisen.

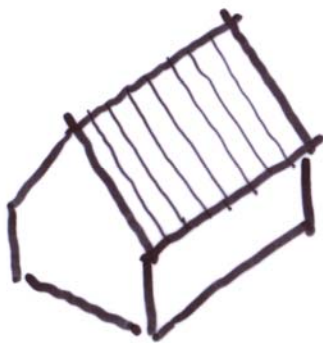
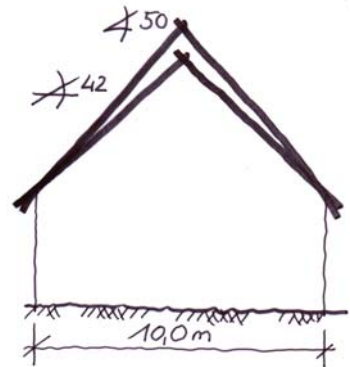
Die Türrahmen- und flügel sind nur in den Farbtönen dunkelrot, dunkelgrün, dunkelblau und braun sowie in Kombination dieser Farbtöne zulässig.



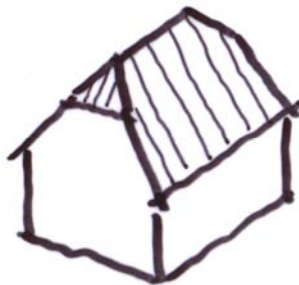
3. DÄCHER

3.1 Dachform und Dachneigung

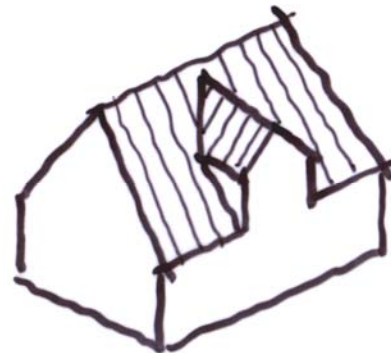
Auf den Gebäuden (Haupt- und Nebengebäude) sind nur Sattel-, Krüppelwalm- und Zwerchgiebeldächer mit einer Dachneigung von 42° – 50° zulässig. Nebengebäude sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO.



Satteldach



Krüppelwalmdach



Zwerchgiebeldach

Für landwirtschaftlich und gewerblich genutzte Nebengebäude sowie untergeordnete Gebäudeteile sind auch Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung von 17° bis 48° zulässig.



Pultdach

Für Unterstellplätze für Pkw aus Holzkonstruktion (Carports) sind Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung von 23° bis 48° zulässig.



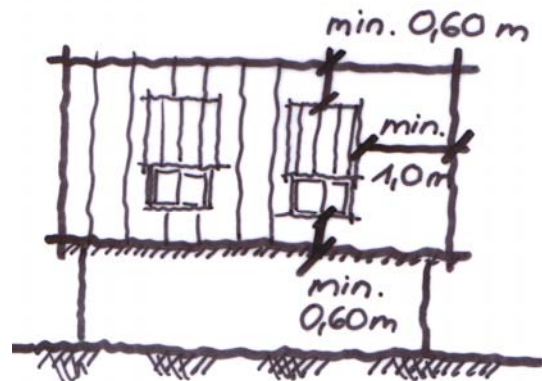
3.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind rote/rotbraune Tondachziegel zu verwenden. Hochglänzende, glasierte Ziegel sind nicht zulässig.

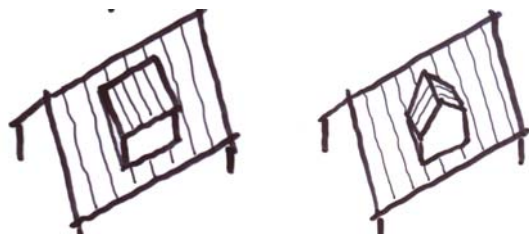
3.3 Dachaufbauten und Dachflächenfenster

Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen in ihrer Gesamtlänge je Dachseite $\frac{3}{5}$ der Gebäudelänge nicht überschreiten. Sie haben mindestens jeweils 1,00 m Abstand vom Rand der Dachfläche zu halten. Zwischen Dachaufbau und Firstkante bzw. unterer Dachkante ist ein Abstand von jeweils mind. 0,60 m einzuhalten.

Dachflächenfenster dürfen eine Breite von jeweils 1,00 m nicht überschreiten.



Dachaufbauten sind als Schleppgauben, Giebelgauben oder Fledermausgauben auszubilden.



Schleppgaube

Giebelgaube



Fledermausgaube



Schleppgaube



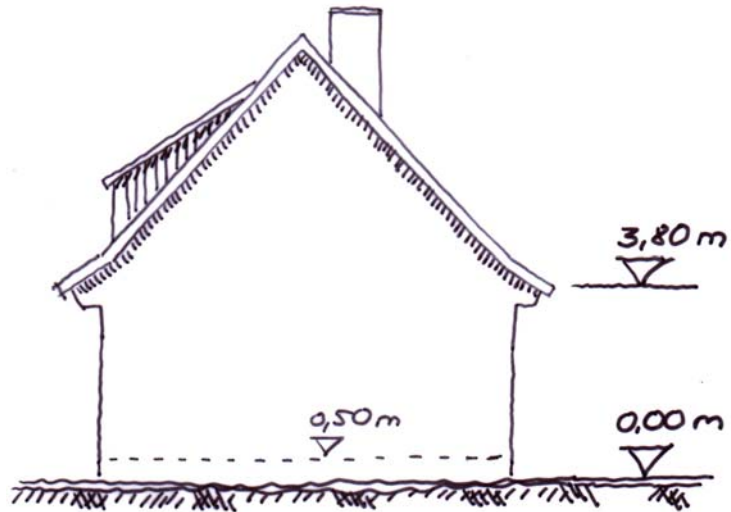
Fledermausgaube

Eingerückte Balkone und Loggien sind im Dachbereich nicht zulässig.

4. HÖHE DER ANLAGEN

Die Gebäudetraufe darf die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Traufhöhe nicht überschreiten. Maßgebend für die Traufhöhe ist die Schnittstelle der Dachhaut mit der Außenwand zum höchsten Punkt der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

Landwirtschaftliche Gebäude auf landwirtschaftlich genutzten Grundstücken dürfen eine maximale Traufhöhe von 4,20 m nicht überschreiten.



Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohbau-Fußbodens darf max. 0,50 m über dem höchsten Punkt der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

5. EINFRIEDUNG

An öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen in Form von Staketenzäunen (Holzlattenzäune) mit einer Höhe von maximal 1,10 m zulässig. Die Staketenzäune sind aus Holz in naturfarbenem oder braunem Farbton auszubilden. Die Lattenbreite darf 6 cm nicht überschreiten.



An öffentlichen Verkehrsflächen können zusätzlich Einfriedungen in Form von Feldsteinmauern mit einer Höhe von maximal 1,10 m und Aufwallungen mit einer Höhe von maximal 1,00 m entstehen. Die Aufwallungen sind zu begrünen.



An öffentlichen Straßenräumen sind Hecken grundsätzlich nur zur straßenabgewandten Seite hinter Staketenzäunen oder Feldsteinmauern zulässig. Sie sind maximal mit einer Höhe von 1,50 m zulässig.



Die Höhe misst sich von der Gehwegoberkante bis zum höchsten Punkt der Einfriedung oder Aufwallung.

Für Grundstücksgrenzen, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, sind zudem transparente Drahtgeflechte mit beidseitiger Bepflanzung zulässig.

6. VORGÄRTEN

In den Vorgärten (Bereich zwischen dem Hauptgebäude und öffentlicher Verkehrsfläche) sind grundsätzlich Laubgehölze zu pflanzen. Heimische Nadelgehölze dürfen nur einen 10%-igen Anteil an der Gesamtsumme der gepflanzten Gehölze in den Vorgärten haben. Beispiele für Pflanzenarten können der Liste unter „Grünordnerische Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes“ entnommen werden.

7. VERSIEGELUNG

Im öffentlichen Straßenraum sind die Zufahrten zu den Grundstücken mit dem Straßenbelag in der Farb- und Materialgestaltung aufeinander abzustimmen.

Hofbefestigungen, Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze sind als Natursteinpflaster herzustellen. Alternativ sind Betonsteine zulässig, wenn sie sich in ihrer Form und Farbgebung dem Natursteinpflaster anpassen. Die Flächen sind wasserdurchlässig auszubilden.



8. ANTENNEN UND SONNENKOLLEKTOREN

Die Verwendung von Parabolantennen (sog. Satellitenschüsseln) und Sonnenkollektoren ist an der straßenzugewandten Seite nicht zulässig. Die Sonnenkollektoren haben mindestens jeweils 1,00 m Abstand vom Rand der Dachfläche zu halten. Zwischen den Sonnenkollektoren und Firstkante bzw. unterer Dachkante ist ein Abstand von mind. 0,60 m einzuhalten.

9. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen gemäß § 49 NBauO sind nur auf dem Grundstück der Leistung zulässig. Dies gilt nicht für richtungsweisende Hinweisschilder der Gemeinde.

Werbeanlagen dürfen mit ihrem höchsten Punkt eine Höhe von 3,20 m nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen und flächige Werbetafeln an Gebäuden dürfen eine Fläche von 1 m² und eine Tiefe von 20 cm nicht überschreiten.

Einzelbuchstaben dürfen eine Höhe von 40 cm nicht überschreiten. Ausleger dürfen eine Fläche von 0,7 m² und eine Tiefe von 20 cm nicht überschreiten.

Nicht zulässig sind überwiegend grelle Farbgebungen und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht. Holz in seiner natürlichen Farbgebung und Schmiedeeisen in guter Handwerksform gelten als zu bevorzugendes Material. Als Grundton für flächige Werbeanlagen sind Erdtöne zu verwenden.

10. ORDNUNGSWIDRIGKEIT

Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften dieser Satzung zuwider handelt.

11. EMPFEHLUNGEN

11.1 Begrünung baulicher Anlagen

Eine Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen ist ausdrücklich gewünscht. Beispiele für Kletterpflanzen können der Pflanzliste (siehe „Grünordnerische Textliche Festsetzungen“ des Bebauungsplanes) entnommen werden.



11.2 Begrünung der Einfriedung

Die zulässige Einfriedung (siehe Punkt 5) sollte mit Laubgehölzen hinterpflanzt werden. Zudem ist eine Begrünung der Einfriedung mit Kletterpflanzen wünschenswert. Beispiele für Laubgehölze und Kletterpflanzen können der Pflanzliste (siehe „Grünordnerische Textliche Festsetzungen“ des Bebauungsplanes) entnommen werden.

12. HINWEIS

12.1 Baudenkmale

Im Bebauungsplan sind Baudenkmale gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen. Die Bestimmungen des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes haben Vorrang vor den Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften. Es ist grundsätzlich zu beachten, dass jegliche Veränderung des Baudenkmals der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf.