

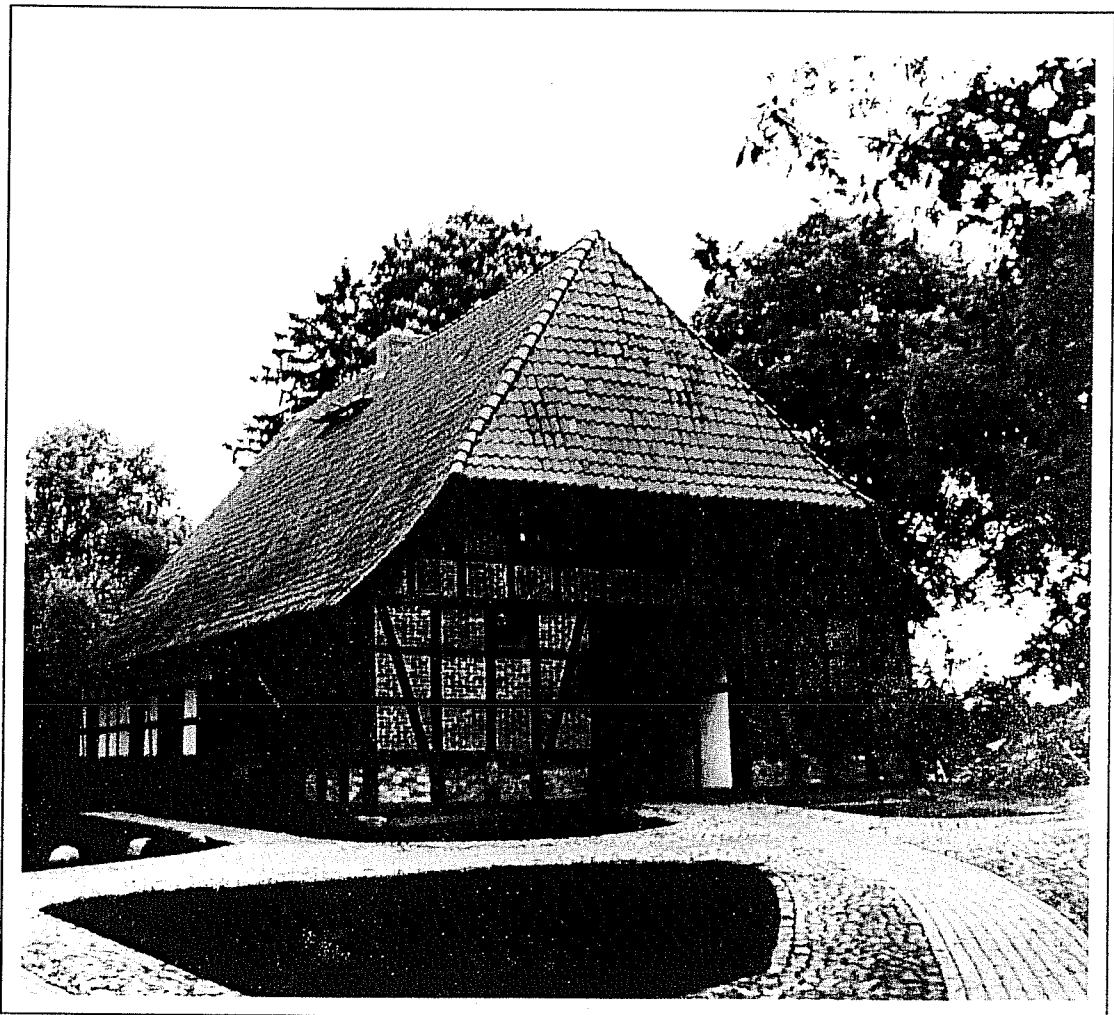
GEMEINDE LANDESBERGEN

ORTSTEIL BROKELOH

SAMTGEMEINDE LANDESBERGEN

LANDKREIS NIENBURG/WESER

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG SATZUNG UND BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG



-- U R S C H R I F T --

Aufgestellt durch
Landkreis Nienburg / Weser
Bauamt / Bauleitplanung
21. November 2005

I M P R E S S U M

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Landesbergen
Hinter den Höfen 13
31628 Landesbergen

Az.: 60.72.04 / 017-2

DURCHFÜHRUNG

Landkreis Nienburg
Bauamt / Bauleitplanung
Postfach 10 00
31 580 Nienburg / Weser

BEARBEITUNG

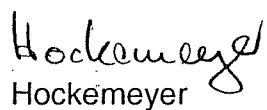
Ursula Hockemeyer

Die Durchführung erfolgte in
enger Zusammenarbeit
mit der Gemeinde Landesbergen.

Landkreis Nienburg/Weser
Der Landrat
Bauamt / Bauleitplanung

Stand: 08. April 2003
10. Januar 2005
21. November 2005

Im Auftrag


Hockemeyer

INHALTSVERZEICHNIS

SATZUNG

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich
- § 2 Fassaden
- § 3 Dächer
- § 4 Ordnungswidrigkeiten, Ersatzvornahmen

Hinweis

Rechtsgrundlagen

Verfahrensvermerke

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

Anlass der Aufstellung der örtlichen Bauvorschrift Brokeloh

Zu § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Zu § 2 Fassaden

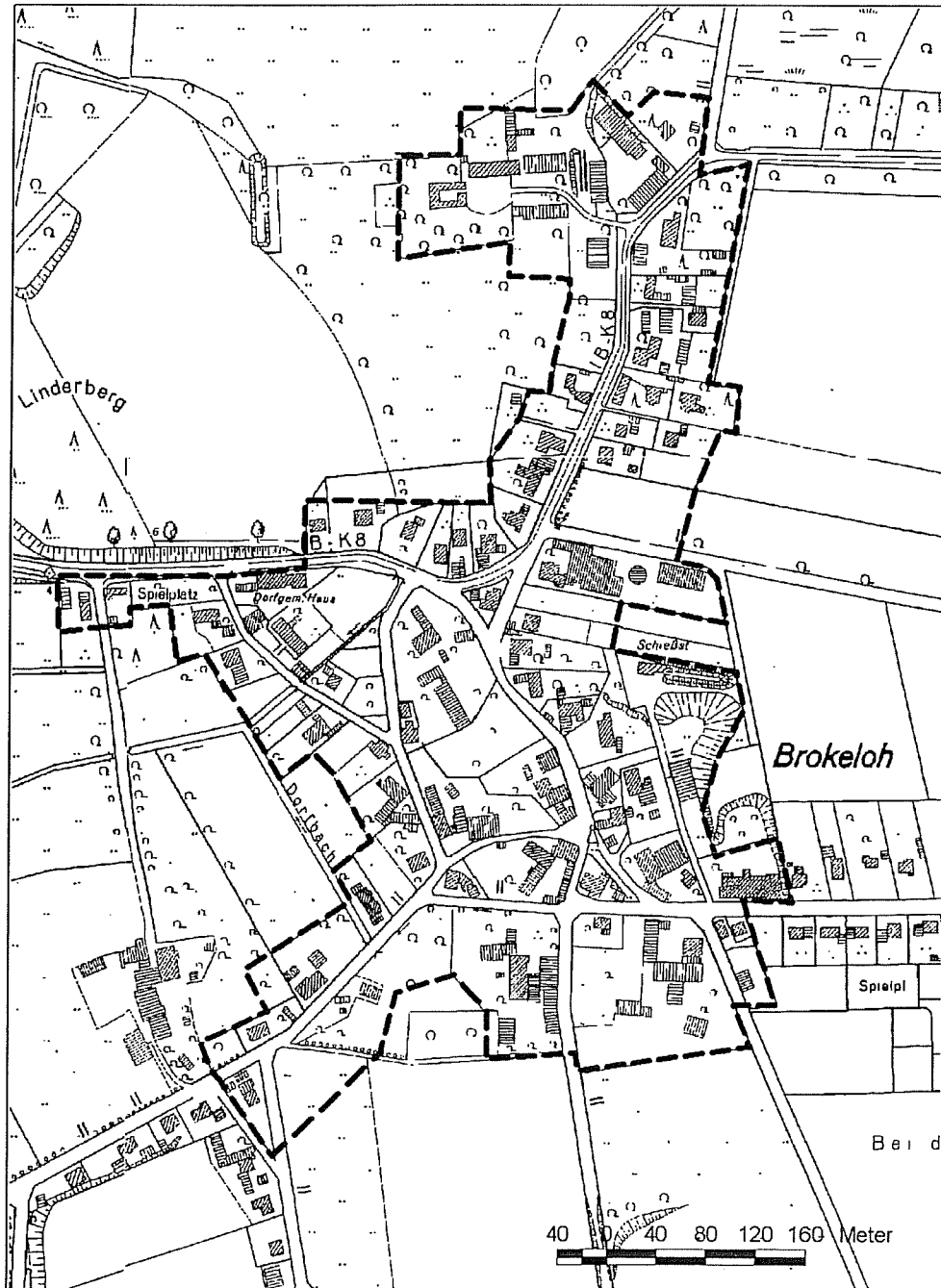
Zu § 3 Dächer

Verfahrensvermerke

SATZUNG

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Diese Satzung gilt für alle in der nachfolgenden Karte gekennzeichneten Flurstücke und Flurstücksteile im Ortsteil Brokeloh.



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

§ 2 FASSADEN

(1) Hauptgebäude

Bei allen Hauptgebäuden sind als Fassadenmaterialien zulässig:

- Roter bis rotbrauner bzw. rotbunter Ziegel und/oder
- Holzfachwerk in Naturtönen oder schwarz gestrichen

Bei Fachwerkbauten sind auch geputzte Gefache in der Farbe weiß zulässig.

Maximal 30 % der Fassade können in anderen Materialien ausgeführt werden.

(2) Nebengebäude und landwirtschaftliche Betriebsgebäude

Bei Nebengebäuden und landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden sind als Fassadenmaterialien zusätzlich zu Absatz (1) möglich:

- Rotes oder erdbraunes Material oder
- Holz in Naturtönen

(3) Anbauten aus Glas

Anbauten aus Glas (z.B. Wintergärten) sind allgemein zulässig.

(4) Farbtöne

Als Anhaltspunkte für die in Absatz (1) und (2) genannten Farbtöne rot, rot bis rotbraun, rotbunt, erdbraun und weiß gelten die in der nachfolgenden Tabelle aufgelisteten RAL-Farben der Farbreihen Rot, Braun und Weiß:

Rot	Rot bis rotbraun bzw. rotbunt	Erdbraun	Weiß
2001 - Rotorange	3003 - Rubinrot	8004 - Kupferbraun	9001 - Cremeweiß
3000 - Feuerrot	3004 - Purpurrot	8012 - Rotbraun	9002 - Grauweiß 9010 - Reinweiß
3016 - Korallenrot	3005 - Weinrot	8016 - Mahagonibraun	
	3009 - Oxidrot		
	3011 - Braunrot		
	8015 - Kastanienbraun		

(5) Ausnahmen

Ausnahmen von Absatz (1) und (2) sind nur zulässig bei Ausbesserungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Gebäudebestand.

§ 3 DÄCHER

(1) Dachformen

Bei allen Hauptgebäuden sind folgende Dachformen zulässig:

Satteldächer und Krüppelwalmdächer.

Für Nebengebäude und landwirtschaftliche Betriebsgebäude sind auch Pultdächer erlaubt.

Nurdachhäuser sind ausgeschlossen.

(2) Dachneigungen

Für alle Gebäude bzw. Gebäudeteile sind Dachneigungen von mindestens 35 Grad und mehr einzuhalten, wenn sie nicht nachfolgenden Gruppen zuzuordnen sind:

- Dachneigungen von mindestens 15 Grad und mehr sind zulässig bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden und Nebengebäuden
- Dachneigungen von weniger als 15 Grad sind zulässig bei Anbauten aus Glas (z.B. Wintergärten) sowie untergeordneten Anbauten bis 30 m² Grundfläche, bei Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, so dass abweichend von Abs.(1) auch Flachdächer möglich sind.
- Dachaufbauten müssen eine Dachneigung von mindestens 10 Grad aufweisen.

(3) Anordnung von Dachaufbauten, Dachflächenfenstern und Anlagen zur Energiegewinnung

Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Solar- oder Photovoltaikanlagen) haben zur Traufe und zum First immer einen Abstand von mindestens 2 Dachsteinreihen und zu den Giebelseiten einen Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

Dachaufbauten dürfen insgesamt pro Dachflächenseite nicht mehr als 70 % der Trauflänge einnehmen.

Fledermausgauben und Gauben in halbrunder oder ähnlich gerundeter Form sind nicht zulässig.

(4) Dacheindeckungen

Als Dacheindeckungsmaterialien sind zulässig:

- Tonpfannen bzw. Betondachsteine im Farbton rot bis rotbraun bzw. rotbunt unter Ausschluss glasierter Oberflächen. Bezüglich der Farbgebung gilt § 2 Abs. 4 entsprechend.

Ausnahmen hiervon sind nur zulässig bei nachträglichen Dachaufbauten im Gebäudebestand und bei Instandsetzungsmaßnahmen von vorhandenen Dacheindeckungen, wenn die Maßnahme max. 50 % der Dachfläche nicht übersteigt.

Bei Nebengebäuden und landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden – außer Fachwerkhäusern – sind auch andere Materialien zulässig, sofern sie die Anforderungen an die Farbgebung (gemäß § 2 Abs. 4 zu Farbton rot bis rotbraun bzw. rotbunt) erfüllen. Darüber hinaus sind auch lichtdurchlässige Materialien zulässig. Letzteres gilt auch für Wintergärten.

§ 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN, ERSATZVORNAHMEN

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

Die zuständige Bauaufsichtsbehörde kann gemäß § 89 NBauO die zur Herstellung oder Sicherung der rechtmäßigen Zustände im Sinne der §§ 2 und 3 dieser Satzung erforderlichen Maßnahmen anordnen. Bußgeldbehörde ist die zuständige Bauaufsichtsbehörde.

HINWEIS

Die im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorhandenen Baudenkmale unterliegen den übergeordneten gesetzlichen Anforderungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)

In der jeweils gültigen Fassung (Für die Satzung greifen die Überleitungsvorschriften gem. §244 BauGB)

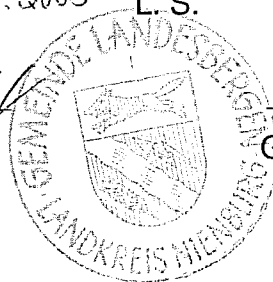
VERFAHRENSVERMERKE

Verfahrensschritt	nach §			
Aufstellungsbeschluss	§§ 56 u. 97 NBauO i.V.m. § 2 (1) Satz 1 BauGB	gefasst vom Rat am		ortsüblich bekannt gemacht am
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	§§ 56 u. 97 NBauO i.V.m. § 3 (1) BauGB		vom 10.02.2003 bis 25.07.2003	ortsüblich bekannt gemacht am 02.07.2003
Benachrichtigung der Träger öffentl. Belange	§§ 56 u. 97 NBauO i.V.m. § 4 BauGB		mit Anschreiben vom 25.01.2005	
öffentliche Auslegung	§§ 56 u. 97 NBauO i.V.m. § 3 (2) BauGB	gefasst vom Verwaltungs- ausschuss am 10.01.2003	vom 01.02.2005 bis 01.03.2005	ortsüblich bekannt gemacht am 22.01.2005
Satzungsbeschluss	§ 97 NBauO i.V.m. § 10 BauGB	gefasst vom Rat am 21.11.2005		
Inkrafttreten	§ 97 NBauO i.V.m. § 10 BauGB			ortsüblich bekannt gemacht am <i>23.12.2005</i>
Verletzung von Verfahrens- und Form vorschriften	§ 97 NBauO i.V.m. § 215 BauGB			innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten geltend gemacht/ nicht geltend gemacht ¹⁾

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen

Landesbergen, den *25.12.2005* L.S.

[Handwritten Signature]
Bürgermeister



[Handwritten Signature]
Gemeindedirektor