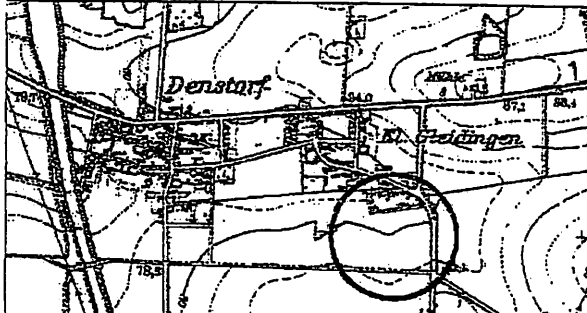
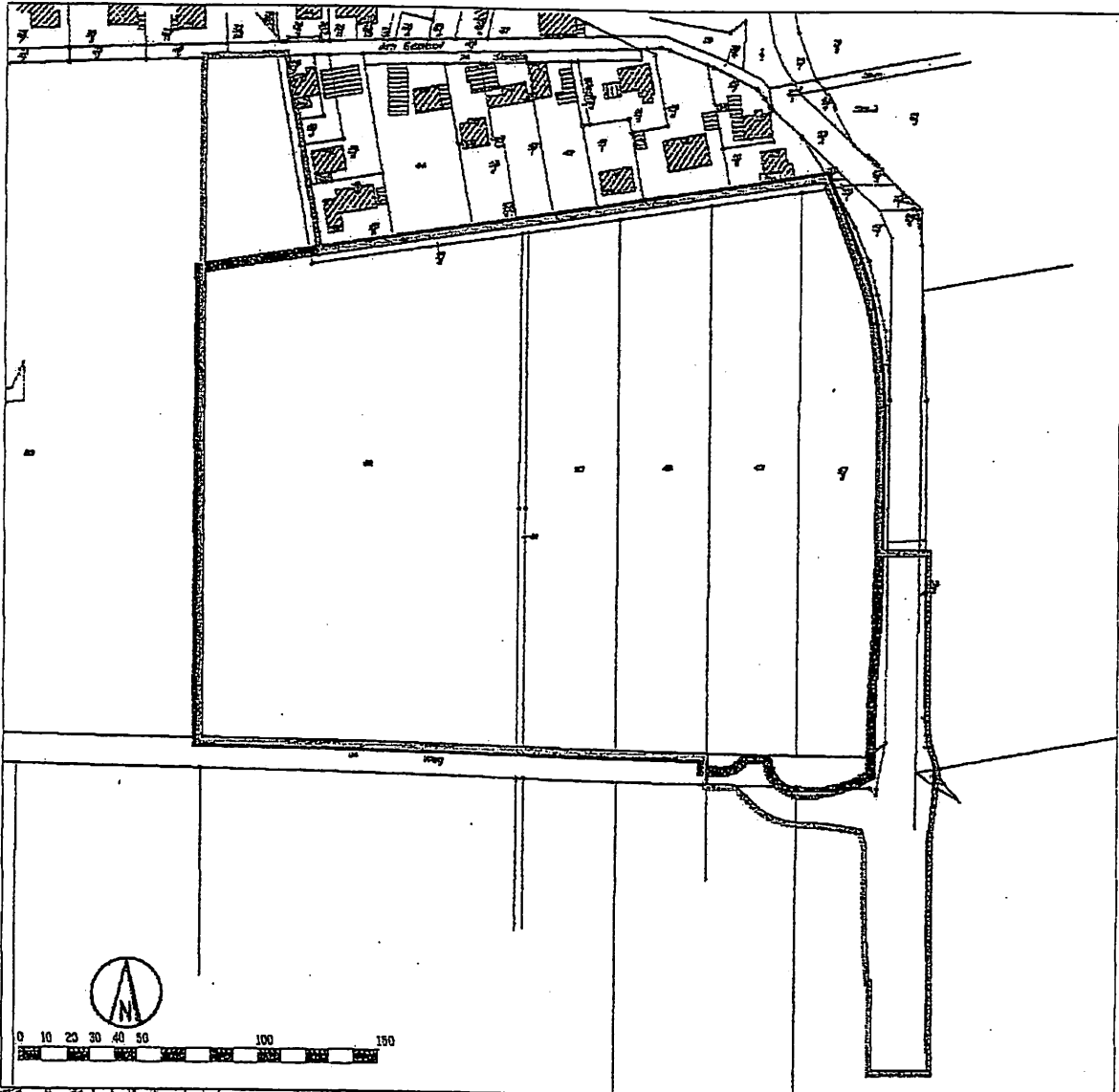


**GEMEINDE VEHELDE, GEMEINDETEIL KLEIN GLEIDINGEN
LANDKREIS PEINE**

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
AM EDELHOF, 2. ÄNDERUNG**

GEBIETSABGRENZUNG

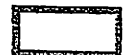


PLANZEICHENERKLÄRUNG (Zus. NVO 80, PlanzV 80)

Sonstige Planzeichen

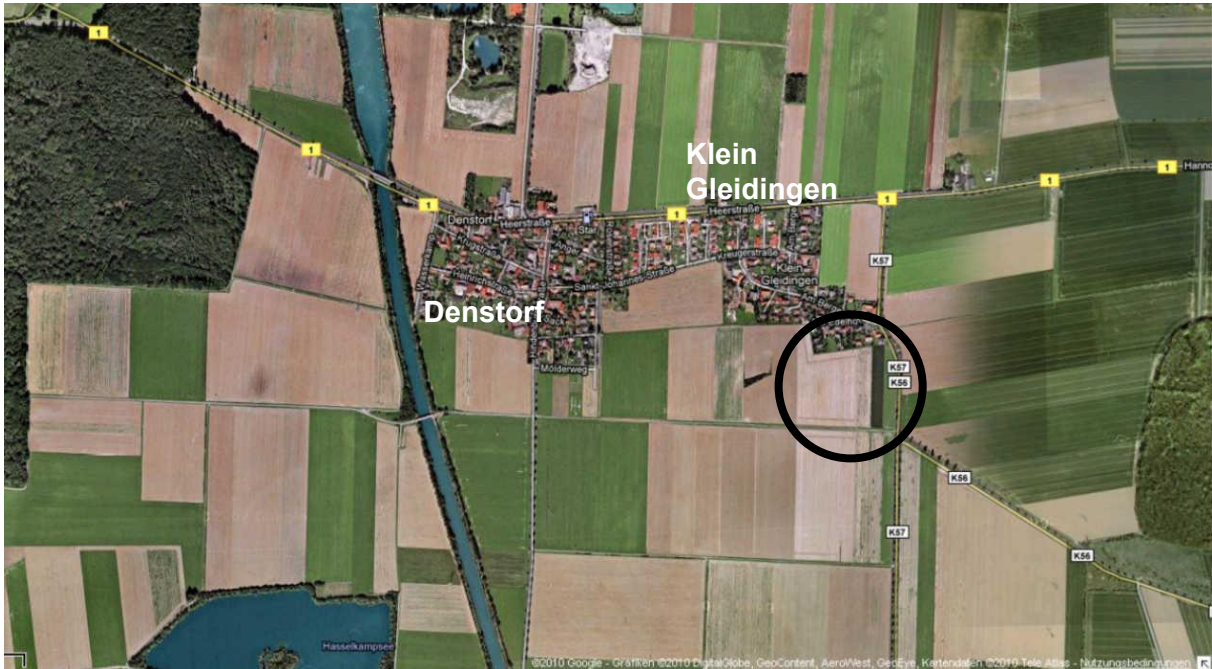


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Örtlichen Bauvorschrift zum B-Plan 'Am Edelhof'



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 'Am Edelhof'

Satzung mit Begründung zur 2. Änderung der örtlichen Bauvorschrift "Am Edelhof"



In Kraft getretene Fassung

Gemeinde Vechelde, Gemeindeteil Klein Gleidingen, Landkreis Peine

Inhaltsverzeichnis:	Seite
Präambel	3
Örtliche Bauvorschrift "Am Edelhof", 2. Änderung	3
§ 1 Geltungsbereich	4
§ 2 Dachformen	4
§ 3 Anforderungen an die Gestaltung der Dachdeckung	5
§ 4 Außenwandflächen	5
§ 5 Einfriedungen	6
§ 6 Ordnungswidrigkeiten	6
§ 7 Inkrafttreten	6
Begründung der Satzung	7
Zu § 1: Geltungsbereich	7
Zu § 2: Dachformen	7
Zu § 3: Anforderungen an die Gestaltung der Dachdeckung	8
Zu § 4: Außenwandflächen	8
Zu § 4: Einfriedungen	9
Zu § 6: Ordnungswidrigkeiten	9
Begründung zur 2. Änderung der örtlichen Bauvorschrift	10
Anlage	
Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift	

Gemeinde Vechelde, Gemeindeteil Klein Gleidingen, Landkreis Peine

Präambel

Der Rat der Gemeinde Vechelde hat in seiner Sitzung am 27.10.2011 gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in i. V. m. §§ 6 und 40 Abs. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) die folgende Satzung "Am Edelhof", 2. Änderung sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Vechelde, den 03. NOV. 2011

Gez. Marotz
(Bürgermeister)

Siegel

Örtliche Bauvorschrift "Am Edelhof", 2. Änderung

§ 1 Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich:

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für die Sondergebiete "Wohndorf" im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Edelhof". Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem anliegenden Plan M 1 : .2500, der Bestandteil dieser örtlichen Bauvorschrift ist.

(2) Sachlicher Geltungsbereich:

Diese örtliche Bauvorschrift regelt:

- die Gestaltung der Dächer (§§ 2 und 3)
- die Gestaltung der Außenwände (§ 4)
- die Gestaltung der Einfriedungen (§ 5)

§ 2 Dachformen

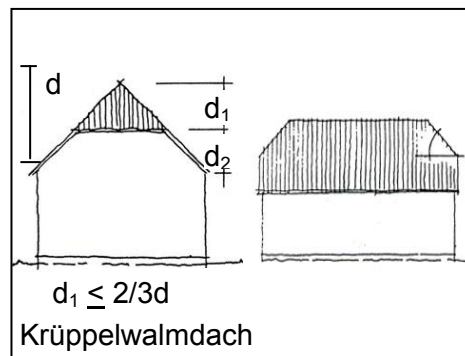
(1) Für Haupt- und Nebengebäude sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Ein **Satteldach** im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das aus zwei Dachflächen mit gemeinsamem horizontalem First und senkrechten Giebelflächen gebildet wird.

Ein **Walmdach** im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das aus zwei Dachflächen mit gemeinsamem horizontalem First und zwei zum First hin geneigten Giebeldachflächen gebildet wird.

Die Giebeldachflächen müssen eine gleichseitige Neigung von mindestens 25° aufweisen. Die Länge des Dachfirsts zwischen den gleich auszubildenden Giebeldachflächen muss mindestens 40 % der zugehörigen Trauflänge betragen.

Die **Krüppelwalmdächer** dürfen an der Giebelseite bis zu 2/3 der Höhe des Giebeldreieckes abgewalmt werden. Die Neigung muss mindestens 45° betragen. Der Krüppelwalm ist an beiden Giebeln gleich auszubilden.



Ein Krüppelwalm im Sinn dieser Festsetzung ist das als Dachfläche ausgebildete, zum First hin geneigte obere Dreieck der Giebelhöhe.

(2) Für die Dachflächen ist nur eine beidseitig gleiche Dachneigung von mind. 25° zulässig.

(3) Auch Dachflächen bei **Nebengebäuden** und **Garagen** müssen beidseitig eine Neigung von mindestens 25° aufweisen. Ausnahmen bilden dem Hauptbaukörper untergeordnete Anbauten, die als Schleppdach ausgeführt werden können oder Schauer mit einer flachen Neigung von min. 3°.

Gemeinde Vechelde, Gemeindeteil Klein Gleidingen, Landkreis Peine

§ 3 Anforderungen an die Gestaltung der Dachdeckung

- (1) Als Dachdeckungsmaterialien sind nur naturrote Dachziegel, naturbraune oder gräuliche Dachsteine, Grün- und Reetdächer, Holzmaterialien und nicht glänzende Kupfer- und Zinkeindeckungen ohne Farbbeschichtung mit matter bzw. patinierter Oberfläche zulässig.
- (2) Für Schauer können ausnahmsweise als Dachdeckungsmaterialien auch nicht glänzendes Trapez- oder Wellblech sowie Bleche mit Ziegelprofilierung zugelassen werden, wenn Sie in der Farbe soweit wie objektiv möglich der Farbe der Dachdeckung des zugehörigen Hauptgebäudes angepasst sind. Dachbegrünungen sind zulässig.
- (4) Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien ist der Einbau von **Sonnenkollektoren und Solarzellen** in die Dachfläche zulässig.

Der Abstand von Sonnenkollektoren bzw. Solarzellen zum Ortsgang muss mindestens 1,50 m, zum Grat mindestens 0,80 m und zur Firstlinie mindestens 0,80 m bzw. mindestens 3 Pfannenreihen betragen. Die Unterkante der Sonnenkollektoren bzw. Solarzellen muss vom Schnittpunkt der Fassade mit der Dachfläche einen Abstand von ebenfalls mindestens 0,80 m bzw. mindestens 3 Pfannenreihen einhalten.

§ 4 Außenwandflächen

- (1) Für Hauptgebäude sind massive Bauweise als Sichtmauerwerk oder Fachwerkbauweisen zulässig. Die Gefache können als Sichtmauerwerk oder verputzt ausgeführt werden.
Mischkonstruktionen von Fachwerk und massiver Bauweise (in Sichtmauerwerk oder verputzt) sind zulässig.
- (2) Für Nebengebäude ist ergänzend zu (1) eine reine massive Bauweise in Sichtmauerwerk oder verputzt zulässig.
- (3) Sichtmauerwerk ist aus nicht genarbt und nicht besandeten Ziegelsteinen als gemauerter Vormauerziegel bzw. –klinker in den Steinformaten OF, DF, HF, RF und NF zulässig. Das Farbspektrum für den Ziegelstein nicht glänzend aus dem Spektrum der Grundtöne Rot und Oker in natürlicher Farbgebung.
Für **Putzflächen** gilt, dass sie als glatt- bis mittelkörniger Putz mit gleichmäßiger Oberfläche auszuführen sind.
- (4) Für die **Fachwerkkonstruktion** sind nichtglänzende und diffusionsoffene Schutzanstriche in den Farben der RAL Farbreihe 840 HR, Farbreihe Braun und Farbreihe Grau, zulässig:

Farbreihe BRAUN	Farbreihe GRAU	Farbreihe GRÜN
RAL 8012 – Rotbraun	RAL 7000 – Fehgrau	RAL 6005 - Moosgrün
RAL 8014 – Sepiabraun	RAL 7001 – Silbergrau	RAL 6009 - Tannengrün
RAL 8015 – Kastanienbraun	RAL 7023 – Betongrau	RAL 6010 - Grasgrün
RAL 8017 – Schokoladenbraun	RAL 7030 – Steingrau	RAL 6011 - Resedagrün
RAL 8022 – Schwarzbraun	RAL 7032 – Kieselgrau	RAL 6013 - Schilfgrün
RAL 8024 – Beigebraun	RAL 7038 – Achatgrau	RAL 6021 - Blassgrün
		RAL 6028 - Kieferngrün

Gemeinde Vechelde, Gemeindeteil Klein Gleidingen, Landkreis Peine

Farblose Schutzanstriche

Zwischentöne der genannten Farbtöne sind innerhalb einer Farbe zulässig.

Für **Putzflächen** sind die folgenden Farben der RAL Farbkarte 840 HR, Farbreihen Weiß, Gelb und Rot, zulässig:

Farbreihe GELB

Farbreihe WEISS

Farbreihe ROT

RAL 1013 - Perlweiß

RAL 9001 - Cremeweiß

RAL 3000 - Feuerrot

RAL 1014 - Elfenbein

RAL 9010 - Reinweiß

RAL 3002 - Karminrot

RAL 1015 - Hellelfenbein

RAL 3011 - Braunrot

RAL 1001 - Beige

RAL 3013 - Tomatenrot

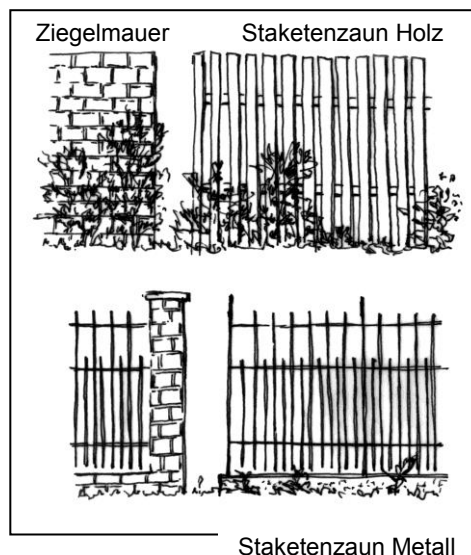
RAL 3016 - Korallenrot

- (5) Als Material für **Verkleidungen** sind nur zulässig:
- Ziegel in den Farben gemäß § 3(1) dieser Satzung.
 - Holz in senkrechter oder waagerechter Schalung sowie als Schindeln. Farbbeschichtungen sind gemäß § 4 (4) dieser Satzung zulässig.
 - Zink und Kupfer gemäß den Anforderungen des § 3 (1) dieser Satzung.

§ 5 Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke zu öffentlichen Flächen und sonstigen Erschließungsflächen sind nur zulässig als

- lebende Hecken oder lebende Hecken in Verbindung mit grünem Maschendrahtzaun,
- Staketenzäune aus Holz und/ oder aus Metall mit senkrechten Latten bzw. Stäben und geradem horizontalem Abschluss,
- Mauern aus rotem Ziegelsichtmauerwerk gemäß § 4 Abs. 4 dieser Gestaltungssatzung.
- Kombinationen der Einfriedungen gemäß der Buchstaben a, b und c



§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer gegenüber den §§ 2 bis 6 dieser **örtlichen Bauvorschrift** zuwider handelt (§ 91 Abs. 3 NBauO). Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 91 Abs. 5 NBauO).

§ 7 Inkrafttreten

Diese Örtliche Bauvorschrift tritt mit dem Tag der amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Vechelde, Gemeindeteil Klein Gleidingen, Landkreis Peine

Begründung der Satzung

Die Gestaltungsvorschrift bildet den rechtlichen Rahmen für die Gestaltung typischer Ortsbilder und soll Disharmonien in der Gestaltung verhindern. Neubauten bzw. wieder aufgebaute historische Gebäude müssen sich nach Maßgabe der §§ 2 – 5 in das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild einfügen, ohne dass die gestalterische Eigenart verloren geht.

Der Bereich für den diese Örtliche Bauvorschrift gilt, befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Altdorf von Klein Gleidingen. Dieses prägt nachhaltig das Erscheinungsbild des Ortes. Die Bausubstanz des Altdorfes zeigt weitgehend noch ein von nur wenigen Gestaltungselementen bestimmtes typisches Bild. Hierzu zählen u. a. Gebäude in Fachwerkbau- oder in Mischbauweise mit Sattel- und Krüppelwalmdächern und ruhigen, großen Dachflächen mit wenigen Dachaufbauten sowie Einfriedungen u. a. in Form von Staketenzäunen oder Sichtmauerwerk. Es dominieren naturrote Farbtöne (z. B. Dächer) und Brauntöne (z. B. Fachwerk oder Holzzäune).

Durch den parallel aufgestellten Bebauungsplan "Am Edelhof" soll ein Wohndorf für besondere Ansprüche entwickelt werden, innerhalb dessen u. a. der Wiederaufbau historischer Gebäude- bzw. Ensembles auf großen Grundstücken vorgesehen ist.

Die Gemeinde Vechelde beabsichtigt mit der Festlegung des Gestaltungsrahmens eine Ausgewogenheit im Erscheinungsbild der neu entstehenden baulichen Anlagen sowie der Einfriedungen zu erzielen. Innerhalb großer Baugrundstücke, im Bebauungsplan "Am Edelhof" mit Mindestgrößen von 1.500 m² festgesetzt, werden somit Gebäude entstehen, deren vorherrschende Gestaltungselemente der regional typischen Bauweise entsprechen.

Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Bauvorschriften ausreichende Variationsmöglichkeiten, die den unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauherren Rechnung tragen.

Im Folgenden werden die Festsetzungen zu den Gestaltungsmerkmalen begründet. Neben der Wahrung typischer Gestaltungselemente sind es vor allem eine nachhaltige Nutzung der baulichen Anlagen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß vom Gesetzgeber vorgegebener Standards sowie ein gewisser individueller Gestaltungsspielraum, die bei den gewählten Festsetzungen von Bedeutung gewesen sind.

Zu § 1: Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift umfasst ausschließlich das im Bebauungsplan "Am Edelhof" als besonderes Wohngebiet festgesetzte "Wohndorf". Die örtliche Bauvorschrift dient dazu, die Besonderheit der hier zulässigen Nutzungen in der Form zu unterstreichen, dass hier auch in gestalterischer Hinsicht ein besonderer Ensemblecharakter entsteht.

Der sachliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer, Außenwandflächen und Einfriedungen.

Zu § 2: Dachformen

Die Ortslage von Klein Gleidingen ist durch Satteldächer mittlerer bis steiler Neigung geprägt. Vereinzelt sind auch Krüppelwalmdächer zu finden. Neben der Außenwandfläche ist

Gemeinde Vechelde, Gemeindeteil Klein Gleidingen, Landkreis Peine

es gerade die "Dachlandschaft", welche das Ortsbild insbesondere in der Fernwirkung oder im Vorbeifahren innerorts prägt.

Mit der Festsetzung der Dachformen für Haupt- und Nebengebäude erfolgt eine Eingrenzung, die sich auf die typischen Dachformen des norddeutschen Raums, insbesondere auch von Klein Gleidingen, beschränken und somit für die einheitlichere Wirkung des Ortes als Gesamtheit, auch im Hinblick auf den Wiederaufbau historischer Gebäude, von Bedeutung ist.

Aufgrund der ordnenden Wirkung einer einheitlichen, ruhigen Dachlandschaft sind die Dächer der zu erwartenden unterschiedlichen Nebengebäude mit einbezogen (Einheit in der Vielfalt). Im Interesse der Handhabbarkeit der örtlichen Bauvorschrift und wegen ihres meist geringen Bauvolumens gelten diese Regelungen nicht für Anbauten, die als Schleppdach ausgeführt sind sowie für Schauer (vorstehende Bauteile zum Unterstellen vor allem landwirtschaftlicher Geräte).

Zu § 3: Anforderungen an die Gestaltung der Dachdeckung

Farbe und Material der Dachdeckung bestimmen wesentlich das Bild einer Dachlandschaft. In Klein Gleidingen dominieren naturrote Dacheindeckungen das Erscheinungsbild der Gebäude. Aufgrund des geplanten Wiederaufbaus historischer Gebäude/ Gehöfte innerhalb des Bereiches werden zudem Reeteindeckungen zugelassen. Neben dem "traditionellen" Tonziegel ist auch Dachsteine aus Beton – da optisch selbst vom Fachmann kaum von Ton zu unterscheiden – als Dachdeckungsmaterial zulässig.

Wellblech findet sich bereits seit rund 100 Jahren bei landwirtschaftlichen Nebengebäuden, Schauern etc.. Trapezblech kommt seit dem 1. Weltkrieg zur Anwendung und ist als Dachdeckungsmaterial in der Landwirtschaft fest etabliert. Gleiches gilt für Bleche mit Ziegelprofilierung, die ebenfalls zulässig sind.

Aus ökologischen Gründen sowie als harmonisches Element zur Einbindung in die Landschaft ist die Begrünung von Dachflächen zugelassen. Große Dachflächen bieten sich für die Anbringung von Sonnenkollektoren an – einer Maßnahme, die im Sinne der Nutzung regenerativer Energien sinnvoll und daher zulässig ist. Sonnenkollektoren sind jedoch in der Regel schwarz, so dass sie bei einer vollflächigen, ungeordneten Inanspruchnahme der Dachfläche das Ortsbild erheblich beeinträchtigen. Um der Nutzung regenerativer Energien einerseits und dem Ortsbild andererseits Rechnung zu tragen, erfolgen Festsetzungen zur Einbindung der Sonnenkollektoren in die Dachfläche.

Zu § 4: Außenwandflächen

Die für das Ortsbild Klein Gleidingen sowie für historische Hofanlagen typischen Außenwandflächen aus Fachwerk und Sichtmauerwerk bzw. aus verputzten Mauerflächen werden als prägender "Maßstab" für die vorliegenden Festsetzungen herangezogen. Auf Augenhöhe des Betrachters befindlich sind es insbesondere die Fassaden, die den Ortsbildeindruck prägen. Es werden nur ortstypische Konstruktionen, Materialien und Farben zugelassen.

Gemeinde Vechelde, Gemeindeteil Klein Gleidingen, Landkreis Peine

Zu § 4: Einfriedungen

Die Festsetzungen zu Material und Farbe der Einfriedungen gewährleisten eine Integration in die Bautypologie der Hauptgebäude und unterstützen so das harmonische Ortsbild.

Zu § 6: Ordnungswidrigkeiten

Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

Gemeinde Vechelde, Gemeindeteil Klein Gleidingen, Landkreis Peine

Begründung zur 2. Änderung der örtlichen Bauvorschrift

Die Gemeinde hat aus Gründen der besonderen Intention, die mit der Festsetzung eines Sondergebiets "Wohndorf" innerhalb des Bebauungsplans "Am Edelhof" (Rechtskraft des Ursprungsplans am 11.05.2007) verbunden war, parallel eine örtliche Bauvorschrift für das Sondergebiet erlassen, die einen gestalterischen Rahmen im Sinne eines harmonischen Gesamtbildes dieses besonderen Wohngebiets zum Ziel hat. Die örtliche Bauvorschrift erlangte gleichzeitig mit dem Bebauungsplan am 11.05.2007 Rechtskraft.

Im Jahre 2008 wurde die örtliche Bauvorschrift in ihren Regelungsinhalten geringfügig geöffnet. So wurden die Vorschriften zur Mindestdachneigung zugunsten stärker geneigten Dächern gelockert. Die 1. Änderung der Satzung erlangte mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 28.04.2008 Rechtskraft.

Auf Empfehlung der ehemaligen Landeskommission für Gestaltungssatzungen hat die Gemeinde für die justiziable Bestimmung von zulässigen Farben in ihren Gestaltungssatzungen RAL-Nummern aufgeführt. Da sich insbesondere natürliche Baustoffe, wie beispielsweise Ton, dieser industriellen Klassifizierung teilweise entziehen, wurden entsprechend auch Mischöne dieser Farben zugelassen. Trotz dieser klaren Regelungen entbrennen bei der Durchsetzung der örtlichen Bauvorschrift immer wieder Diskussionen über diesen Punkt, so dass sich die Gemeinde entschlossen hat, die örtliche Bauvorschrift erneut anzupassen (2. Änderung). Als Ersatz der RAL-Farbpalette werden nun lediglich die zulässigen Farben als Grundtöne bestimmt.

Daneben wird die in der Urfassung der örtlichen Bauvorschrift recht eng gefasste Palette an zulässigen Ziegelformate für Sichtmauerwerk – es waren nur das Normalformat und das Reichsformat zugelassen – auf andere übliche Kleinformate und noch der Formensprache der historischen Bebauung im Denstorf und im weiteren Umfeld entsprechende Formate erweitert.

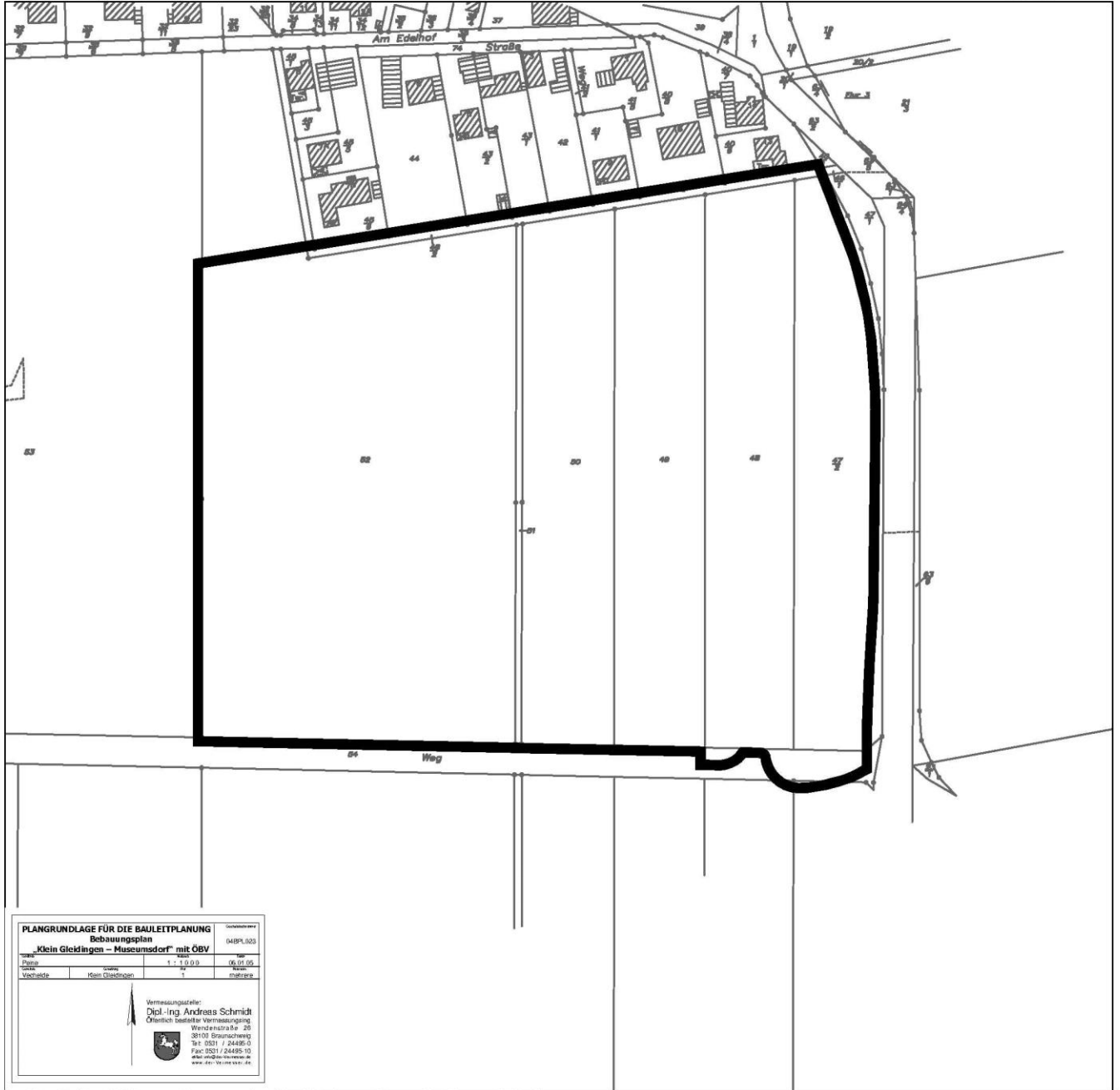
Für Fassaden aus Holz werden neben senkrechter Schalung nun auch waagerechte Anordnungen und auch (Holz)Schindeln zugelassen.

Die veränderte Definition der unverändert zulässigen Dach- und Fassadenfarben sowie die geringen Anpassungen in Bezug auf die zulässigen Ziegelformate und die Holzverkleidungen berühren die Grundzüge der bisher geltenden Fassung der örtlichen Bauvorschrift nicht, so dass die Gemeinde für die Änderung der Satzung die Verfahrensaufstellung nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) gewählt hat, zumal die Änderung der örtlichen Bauvorschrift offensichtlich nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet, und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Wegen der überschaubaren Planungsabsicht – die örtlichen Bauvorschrift bleibt weiterhin bestehen – werden die Möglichkeiten des § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB aufgegriffen und auf die frühzeitigen Unterrichts- und Erörterungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Örtliche Bauvorschrift Am Edelhof 2. Änderung



Gebietsabgrenzung



Das Plangebiet befindet sich im Süden der bebauten Ortslage Klein Gleidingen, wie dargestellt.



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der örtlichen Bauvorschrift