

**Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung  
gemäß §§ 56 und 97 NBauO im  
Ortsteil Norddrebber der Gemeinde Gilten  
(Gestaltungssatzung)**

Aufgrund der §§ 6 und 40 Abs. 1, Ziffer 4 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in Verbindung mit den §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils gültigen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Gilten die nachstehende Satzung beschlossen:

**§ 1  
Geltungsbereich**

1. Der räumlicher Geltungsbereich dieser Satzung entspricht dem Innerortsbereich von Norddrebber , dessen Grenzen durch die Innenbereichs- und Abrundungssatzung in der geltenden Fassung festgesetzt wurden, soweit es sich nicht um Baudenkmale handelt. Hierfür gelten die Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vorrangig.
2. Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist als Anlage 1 in einem Übersichtsplan dargestellt
3. Auf die Genehmigungsbedürftigkeit von Baumaßnahmen an oder im Umfeld von Baudenkmalen nach § 10 des Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) durch die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Soltau-Fallingb. wird hingewiesen.

*Anl. 2!*

**§ 2  
Dächer**

Als zulässige Dachneigung für Wohngebäude werden nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° zugelassen. Für die Dachflächen der Wohngebäude sind Materialien in den Farben rot oder rot-braun zu verwenden. Die Dachsteinform hat sich an der ortsüblichen Hohlpfanne zu orientieren. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auch in anderen Farbtönen und Dachsteinformen möglich.

Für Garagen, Carports, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile wie Gauben, Friesengiebel und Wintergärten kann die Dachneigung unterschritten werden. Flachdächer sind zulässig.

**§ 3  
Außenwände von Wohnhäusern**

Für die Außenwände der Wohngebäude sind nur die folgenden Materialien zulässig:

- Verblendmauerwerk im Farbton rot
- konstruktives Holzfachwerk mit ausgemauerten Gefachen im Farbton rot.

Abweichend hiervon sind kleine Flächen – maximal ein Drittel der jeweiligen Außenfläche - in senkrechter Holzschalung oder großformatigen Glasflächen zulässig.

**§ 4  
Höhe der Wohngebäude**

Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens wird auf maximal 0,75 m, bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, festgelegt. Die Traufhöhe der Wohngebäude

( Schnittpunkt äußere Wandfläche und Oberkante Dachhaut ) wird auf max. 4,50 m bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, festgesetzt.

§ 5  
Grundstückseinfriedung

Die Einfriedung der Grundstücke ist straßenseitig in ortsüblicher Form zu erstellen. Eine Höhe von 1,20 m soll dabei nicht überschritten werden.

Die Verwendung von Kunststoff- und Betonfertigteilen als Zaunfüllung ist nicht zugelassen.


§ 6  
Ordnungswidrigkeiten


Ordnungswidrig handelt als Bauherr, Entwurfsverfasser und Unternehmen, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer der obigen Bestimmungen zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können gem. § 91 Abs. 3 und 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 € geahndet werden.

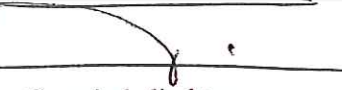
§ 7  
Inkrafttreten

Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung im Ortsteil Norddrebber der Gemeinde Gilten tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Schwarmstedt, den 04. November 2004

  
Bürgermeister

  
GEMEINDE  
GILTEN  
3

  
Gemeindedirektor

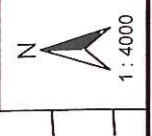


Anlage 1

Übersichtsplan zur örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung gemäß §§ 56 und 97 NBauO im Ortsteil Norddrebber der Gemeinde Gilten (Gestaltungssatzung) vom 04.11.2004







## **Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

### **Fassaden**

Das vorherrschende naturrote Ziegelmaterial für die Dach- und Fassadenflächen bestimmen den Gesamteindruck des Ortes, teilweise lediglich unterbrochen durch das Farbspiel des Eichenfachwerks und von Holzverkleidungen. Dieser Eindruck soll erhalten bleiben, insbesondere auch durch den Rückgriff auf ortstypische Materialvorgaben.

### **Dächer**

In Norddrebber herrschen Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von etwa 45 ° vor. Das Dach weist in der Regel eine naturrote Tonpfannendeckung in Hohlpfannenform auf.

Gerade die Dachlandschaft trägt viel zu dem angestrebten harmonischen Erscheinungsbild bei. Deshalb ermöglicht die örtliche Bauvorschrift nur Dächer mit einer Dachneigungen von mindestens 30°. Diese Spannweite der Dachneigung läßt individuelle bauliche Lösungen zu, die aber im vorgegebenen Rahmen bleiben.

Die zulässige Dachsteinform und Dachsteinfarbe richtet sich an der hier noch üblichen Ausführung in roten Ziegeldächern aus.

Für Garagen, Carports, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile wie Gauben, Friesengiebel und Wintergärten sind Unterschreitungen bzw. Flachdächer zugelassen.

### **Höhe der Wohngebäude**

Die Höhenlage der Häuser wird begrenzt, um eine ortsuntypische Bebauung und Unzutraglichkeiten zwischen benachbarten Häusern zu vermeiden. Typisch für die traditionelle, von der Landwirtschaft geprägten Bebauung in Norddrebber sind liegende Gebäude ohne Sockel. Dabei soll es bleiben. Außerdem entstehen Unzutraglichkeiten z.B. wenn ein Haus keinen Keller hat und der Neubau des Nachbarhauses mit einem Sockel mit 1,40 m über Geländeoberfläche gebaut wird. Deshalb wird die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens auf 0,75 m, bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, begrenzt.

### **Einfriedungen**

Mit dieser Festsetzung folgt die Gemeinde einem Leitbild der Dorferneuerung, die bestimmte Einfriedungsmaterialien als passendes, zusammenhangstiftendes Gestaltungselement betont. Auszug aus dem Dorferneuerungsplan: „Um ein harmonisches Straßenbild zu erhalten, sollten sich die Abgrenzungen in der Materialwahl beschränken zugunsten von Holzlattenzäunen ( empfohlen mit senkrechter Lattung, grünem Anstrich oder farbloser Holzschutzlasur ) und/oder Natursteinmauern, ggf. in Kombination mit schlicht gestalteten Eisenstabzäunen.“



## Begründung:

### A) Ziel und Zweck

Die Gemeinde Gilten verfolgt das Ziel, die baugestalterische Qualität ihrer Ortsteile zu erhalten und nach den Kriterien des regionaltypischen Bauens fortzuentwickeln. Das Ortsbild des Ortsteiles Norddrebber der Gemeinde Gilten ist geprägt von vielen alten, teils denkmalgeschützten Gebäuden im Fachwerkstil oder Gebäuden in Massivbauweise mit roten Klinkern. Um dieses Ortsbild und damit die dörfliche und ortsgestalterische Qualität dieses Ortsteiles zu sichern, erläßt die Gemeinde Gilten diese Gestaltungssatzung. Damit will die Gemeinde baulichen Fehlentwicklungen vorbeugen, die Ortsstruktur und Ortsbild erheblich negativ beeinträchtigen könnten.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Niedersächsische Denkmalschutzrecht Vorrang vor den Regelungen dieser Gestaltungssatzung hat.

Hinsichtlich der Grundstückseinfriedung ist eine Errichtung von Zäunen in Holzsenkrechtlattung (Staketenzaun) oder Heckenpflanzung wünschenswert.

### B) Merkmale der Satzung

Die Satzung beinhaltet neben mehr formellen Einzelheiten wie Geltungsbereich und Bußgeldhöhe Bestimmungen über Materialien und Farben für Außenwände sowie Dachneigungen, Dachfarben und Dachsteinform. Allen Bestimmungen gemeinsam ist, dass sie abgeleitet sind von orts- und landschaftsüblichen Formen und Farben. Diese sollen bei Neu- bzw. Umbauten nicht so vernachlässigt werden können, dass davon Störungen für das gewachsene Ortsbild von Norddrebber ausgehen. Dabei stellen diese Rahmenbedingungen keine unzumutbaren Schranken für individuelle Ausgestaltung der künftigen Bauten dar, weil sie durch die gerade im ländlichen Raum ansässigen Handwerker und Betriebe ohne weiteres und ohne zusätzlichen Aufwand einzuhalten sind.

## Verfahrensvermerke:

a) Der Rat der Gemeinde Gilten hat in seiner Sitzung am 11.02.2004 die Aufstellung dieser Satzung über Gestaltung beschlossen. Er hat dem Entwurf der Satzung und der Begründung dazu zugestimmt und am 28.06.2004 ihre öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.07.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf hat gem. § 97 Abs. 1 NBauO in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.07.2004 bis 20.08.2004 öffentlich ausgelegen.


Schwarmstedt, den 12.11.2004



Gemeindedirektor

b) Der Entwurf der Satzung ist gem. § 97 Abs. 1 NBauO in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB den zu beteiligenden Trägern öffentlicher Belange mit Rundschreiben vom 07.07.2004 zur Stellungnahme zugesandt worden.

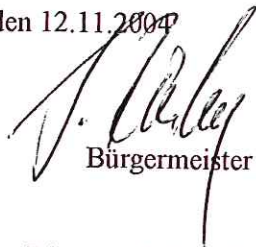
Schwarmstedt, den 12.11.2004



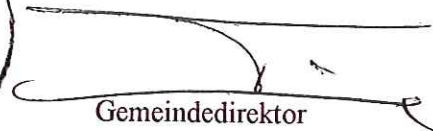
Gemeindedirektor

c) Der Rat der Gemeinde Gilten hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Satzung in seiner Sitzung am 04.11.2004 sowie die Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den 12.11.2004

  
Bürgermeister



  
Gemeindedirektor

d) Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bei ihrem Zustandekommen nicht/geltend gemacht worden.

Schwarmstedt, den 10. Jan. 2006

Gemeinde Gilten  
Der Gemeindedirektor  
In Auftrag  
  
Samtgemeindeamtsrat