

**Örtliche Bauvorschrift  
für die Ortslage von Egestorf  
mit Begründung  
- beglaubigte Abschrift -**

Ausgearbeitet im März 1996

Inhaltliche Bearbeitung:

**Friedrich Lödige**

*Dipl.-Ing., Architekt*

*Lübberstedter Straße 32*

*2115 Egestorf*

*Telefon (0 41 75) 2 05*

*Telefax (0 41 75) 2 04*

Verfahrensbearbeitung:

Konkordiastraße 14A  
30449 Hannover

☎ (05 11) 44 82 89

Fax (05 11) 45 34 40

Diplom-Volkswirt

**Eike Geffers**

Beratender Volkswirt  
für kommunale und  
staatliche Planung

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A. Örtliche Bauvorschrift für die Ortslage von Egestorf</b>	
Präambel	4
§ 1 Geltungsbereich	4
§ 2 Höhen	5
§ 3 Dächer	5
§ 4 Außenwände	6
§ 5 Fenster, Türen, Rolläden	7
§ 6 Wintergärten	7
§ 7 Werbeanlagen	8
§ 8 Einfriedungen	8
§ 9 Befestigungen	9
§ 10 Flüssiggastanks und Satellitenumfangsanlagen	9
§ 11 Ordnungswidrigkeiten	9
§ 12 Inkrafttreten	9
Anlage: Kartenausschnitte	10
<b>B. Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift für die Ortslage von Egestorf</b>	
<b>I. Allgemeines</b>	<b>12</b>
1. Allgemeine Ziele und Zwecke der örtlichen Bauvorschrift	12
2. Entwicklung des Ortes	12
3. Ortsbildtypische Bauformen und Materialien	13
a) Ursprüngliche Bebauung	13
b) Landwirtschaftliche Gebäude Ende 19. / Anfang 20. Jahrhundert	17
c) Wohnhäuser mit Zwerchgiebel	21
d) Gebäude aus den Nachkriegsjahren, gut und schlecht	23
4. Abgrenzung des Geltungsbereichs ( § 1)	24
a) Sachlicher Geltungsbereich	24
b) Räumlicher Geltungsbereich	24
<b>II. Die Regelungen der örtlichen Bauvorschrift im einzelnen</b>	<b>25</b>
1. Höhen ( § 2 )	25
2. Dächer ( § 3 )	25
3. Außenwände ( § 4)	27
4. Fenster, Türen, Rolläden( § 5)	28
5. Wintergärten ( § 6)	28

6. Werbeanlagen ( § 7 )	29
7. Einfriedungen ( § 8 )	29
8. Befestigungen ( § 9 )	30
9. Tankanlagen und Satellitenempfangsanlagen ( § 10 )	30
<b>III. Schlußvorschriften</b>	<b>31</b>
1. Ordnungswidrigkeiten ( § 11 )	31
2. Inkrafttreten ( § 12 )	31
<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>32</b>

## **Örtliche Bauvorschrift für die Ortslage von Egestorf**

### **Präambel**

Aufgrund der §§ 56, 91 Abs. 3 und 5 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 13.07.1995 ( Nds. GVBl. S. 199 ) und der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.06.1982 ( Nds. GVBl. S. 229 ), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Verbesserung der kommunalen Handlungsfähigkeit vom 28.05.1996 (Nds. GVBl. S. 242) hat der Rat der Gemeinde Egestorf die folgende örtliche Bauvorschrift als Satzung und die Begründung beschlossen.

### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

##### **1. Sachlicher Geltungsbereich**

- a. Die örtliche Bauvorschrift gilt für alle genehmigungspflichtigen und genehmigungsfreien Baumaßnahmen im Sinne von § 2 Abs. 5 NBauO.
- b. Bei Baumaßnahmen an denkmalgeschützten Einzelgebäuden und Gruppen baulicher Anlagen gem. § 3 Abs. 2 und 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) ist immer das NDSchG in seiner gültigen Fassung vorrangig und maßgebend.
- c. Werden bei der Änderung einer baulichen Anlage Bauteile in geringem Umfang von der Baumaßnahme betroffen, so können sie unabhängig von den Vorschriften dieser Satzung in der vorhandenen Bauart wieder hergestellt werden. Genehmigungspflichtige Maßnahmen gem. § 10 NDSchG sind hiervon unberührt.
- d. Werden bei der Änderung einer baulichen Anlage Bauteile in wesentlichem Umfang von einer Baumaßnahme betroffen, so müssen alle Bauteile dieser Art nach den Vorschriften dieser Satzung gestaltet werden, wenn sich die Kosten der Änderung dadurch um nicht mehr als 20 vom Hundert erhöhen (§ 99 Abs. 3 NBauO)

##### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

###### **a. Allgemeiner Bereich**

Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für die Ortslage von Egestorf (= „allgemeiner Bereich“), deren Abgrenzung sich aus dem als Anlage beigefügten Kartenausschnitt ergibt. Die **Anlage** ist Bestandteil dieser Satzung.

###### **b. Besonderer Bereich**

Innerhalb des allgemeinen Bereichs wird ein „besonderer Bereich“ festgesetzt, dessen Abgrenzung sich aus dem als **Anlage** beigefügten Kartenausschnitt ergibt. In dem „besonderen Bereich“ gelten die Vorschriften dieser Satzung für den „Besonderen Bereich“ zusätzlich oder an Stelle der Vorschriften für den „allgemeinen Bereich“.



## § 2 Höhen

1. Traufe im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist die Schnittlinie der Dachaußenfläche mit der Außenfläche der Außenwand. Die Höhe der Traufe wird von der Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens gemessen.
2. Vorschriften für den „allgemeinen Bereich“
  - a. Die Höhe der Traufe darf
    - bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß das Maß von 3,50 m nicht überschreiten und das Maß von 1,90 m nicht unterschreiten,
    - bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen das Maß von 6,50 m nicht überschreiten und
    - bei Wirtschaftsgebäuden das Maß von 5,00 m nicht überschreiten.Ausnahmsweise kann eine höhere Traufe zugelassen werden,
    - wenn ein vorhandenes Gebäude erweitert wird und wenn bei dem neuen Gebäudeteil die Höhe der Traufe des vorhandenen Gebäudeteils eingehalten wird, oder
    - wenn an ein vorhandenes Gebäude angebaut wird und wenn bei dem neuen Gebäude die Höhe der Traufe des vorhandenen Gebäudes eingehalten wird.
  - b. Die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens darf im Mittel nicht mehr als 0,50 m über der gewachsenen Geländeoberfläche (§ 16 Abs. 1 NBauO) liegen.  
Ausnahmsweise kann zugelassen werden,
    - daß bei geneigtem Gelände die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens im Mittel mehr als 0,50 m über der Geländeoberfläche liegt, wenn sie an der Hangseite nicht mehr als 0,20 m über der Geländeoberfläche liegt,
    - daß die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens auf die nächstgelegene öffentliche Straße bezogen wird und bis zu 0,50 m über der Straßenoberkante liegt, wenn eine Gefährdung des Gebäudes durch Oberflächenwasser zu erwarten ist,
    - daß eine größere Sockelhöhe entsteht, wenn ein vorhandenes Gebäude erweitert wird und wenn bei dem neuen Gebäudeteil die Sockelhöhe des vorhandenen Gebäudeteils eingehalten wird, oder
    - daß eine größere Sockelhöhe entsteht, wenn an ein vorhandenes Gebäude angebaut wird und wenn bei dem neuen Gebäude die Sockelhöhe des vorhandenen Gebäudes eingehalten wird.
3. Vorschriften für den „besonderen Bereich“  
keine

## § 3 Dächer

1. Vorschriften für den „allgemeinen Bereich“
  - a. Bei Gebäuden sind nur gleichgeneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 38 - 55 Grad zulässig. Mansarddächer sind nicht zulässig. Bei Dachaufbauten, Garagen, Nebenanlagen und Wirtschaftsgebäuden sind nur Dachneigungen von 22 bis 55 Grad zulässig.

Bei Garagen, die keinen Abstand zur Nachbargrenze einhalten, muß die Dachneigung nur mindestens 15 Grad betragen. Bei Walmen darf die Dachneigung mehr als 55 Grad betragen.

- b. Dachaufbauten, wie Dachgauben und Zwerchgiebel, dürfen je Dachseite insgesamt nicht länger als 2/3 der Trauflänge sein. Dieses Gesamtmaß gilt auch für die Summe einzelner kleinerer Aufbauten. Je Dachseite dürfen nicht mehr als 3 Dachaufbauten geschaffen werden. Der Abstand zwischen Ortgang und Dachaufbauten muß mindestens 2,50 m betragen.
  - c. Einschnitte in Dachflächen wie Loggien sind nicht zulässig.
  - d. Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachziegel, Betondachsteine und Reet zulässig. Das gilt nicht für Wirtschaftsgebäude, Gartenlauben und Wintergärten.
  - e. Als Farbtöne des Dachdeckungsmaterials sind nur rot bis rotbraun (Farbtöne nach RAL 3000 bis 3003, 3011 und 3013) zulässig. Dies gilt nicht für Reeteindeckungen, Pappdächer und Wintergärten.
2. Vorschriften für den „besonderen Bereich“
- a. Gebäude müssen so gestaltet sein, daß sie ein Hauptdach haben. Firste von Nebendächern müssen niedriger sein als der First des Hauptdaches.
  - b. Zulässig sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer. Das gilt auch für Nebenanlagen wie Carports, Gartenlauben, Geräteschuppen und Garagen.
  - c. Bei Krüppelwalmdächern darf die Höhe des Walms nicht mehr als 2/3 der Höhe des Giebeldreiecks betragen.
  - d. Die Seitenwangen von Schleppegauben müssen senkrecht stehen. Dies gilt nicht für Reetdächer und Fledermausgauben bei Hohlpfannendeckung.
  - e. Dachflächenfenster dürfen nicht größer als 80 x 140 cm sein und nur als Einzelanlage eingebaut werden, d. h. ein Sparrenfeld mit Dachdeckung muß zwischen zwei Fenstern erhalten bleiben.
  - f. Solaranlagen sind auf Dächern nicht zulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie von den öffentlichen Straßen nicht einsehbar sind.

#### § 4

#### Außenwände

1. Vorschriften für den „allgemeinen Bereich“
  - a. Als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände von Gebäuden einschließlich Garagen und Nebenanlagen sind nur zulässig:
    - Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen und
    - sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinenin den Farbtönen rot bis rotbraun (Farbtöne nach RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013 und 8004). Bei Gartenlauben, Geräteschuppen, Wintergärten, Giebel-dreiecken, Brüstungsfeldern und Sockeln ist anderes Material zulässig. aber nur in den Farbtönen rot bis rotbraun oder in den Farbtönen gem. Abs. 1 b. Bei Wintergärten ist auch weiß zulässig.

- b. Als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände von Wirtschaftsgebäuden können ausnahmsweise senkrechte Holzverschalungen mit farblosem oder pigmentiertem Lasuranstrich in Holzfarbtönen und grün (Farbtöne nach RAL 6003, 6011, 6017 und 6025) verwendet werden und Faserzementwellplatten in den Farbtönen rot bis rotbraun (Farbtöne nach RAL 3000 bis 3003, 3009, 3011, 3013 und 8004), grün (Farbtöne nach RAL 6003, 6010, 6011, 6017 und 6025) und braun (Farbtöne nach RAL 8002 und 8007 bis 8015).
  - c. Bei neuem Fachwerk muß die Holzansichtsbreite mehr als 15 cm betragen.
2. Vorschriften für den „besonderen Bereich“

Bauteile, auch die der Nebenanlagen, dürfen nicht mit grellen oder die Farbgebung der Dächer, Wände, Fenster und Türen störenden Farben gestrichen werden. Außer den Farben, die beim Dachdeckungsmaterial und bei den Ansichtsflächen der Außenwände von Gebäuden zulässig sind, sind nur Holzfarbtöne, grün (Farbtöne nach RAL 6003, 6011, 6017 und 6025) und weiß zulässig.

## § 5

### Fenster, Türen, Rolläden

1. Vorschriften für den „allgemeinen Bereich“
  - a. Fensteröffnungen sind so auszubilden, daß rechteckige Formate entstehen, und daß diese hochkant angeordnet sind. Die Fläche einer Scheibe darf 1,50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Größere Fenster sind nur in Altbauten zulässig und nur, wenn sie in der Senkrechten symmetrisch durch Pfosten gegliedert werden.
  - b. Als Farben von Holzfenstern sind nur zulässig: Holzfarbtöne und weiß. Bei Kunststoff- und Metallfenstern ist nur die Farbe weiß zulässig. Ihre Flügel und Blendrahmen müssen gegeneinander flächenversetzt sein.
2. Vorschriften für den „besonderen Bereich“
  - a. Außenrolläden mit sichtbaren Kästen sind nicht zulässig.
  - b. Als Farben von Haustüren sind nur zulässig: Holzfarbtöne, weiß und grün (Farbtöne nach RAL 6003, 6011, 6017 und 6025). Das gilt nicht beim Absetzen von Verzierungen und Leisten.
  - c. Bei Fenstern mit genauertem Rundbogen müssen Blendrahmen und Flügel oben ebenfalls mit einem Bogen hergestellt werden.

## § 6

### Wintergärten

1. Vorschriften für den „allgemeinen Bereich“

Wintergärten haben sich der Größe des Hauptgebäude unterzuordnen. Die von ihnen überbaute Fläche darf nicht mehr als 20 % der vom Hauptgebäude überbauten Fläche betragen, und sie dürfen nicht breiter als 1/2 der Länge der Außenwand sein, an die sie angebaut werden.



2. Vorschriften für den „besonderen Bereich“

Wintergärten sind nicht zulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie von öffentlichen Straßen nicht einsehbar sind.

**§ 7**

**Werbeanlagen**

1. Vorschriften für den „allgemeinen Bereich“

- a. Werbeanlagen nach § 49 NBauO sind nur an der Stätte der Leistung und nur bis zu einer Größe von maximal 1,5 m<sup>2</sup> zulässig.
- b. An Hauswänden dürfen Werbeanlagen nur unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden.
- c. Werbeanlagen müssen horizontal lesbar sein.
- d. Einzelbuchstaben der Werbung dürfen nicht höher als 50 cm sein.
- e. Ausleger dürfen die Größe von 80 x 80 x 20 cm nicht überschreiten. Sie dürfen nur mit einem Abstand von maximal 20 cm von der Hauswand entfernt angebracht werden.
- f. Leuchtwerbung und Beleuchtung als Wechsel- oder Blinkanlagen sind nicht zulässig.
- g. Warenautomaten als selbständige Anlagen und an Außenwänden sind nur bis zu einer Größe von 1 m<sup>2</sup> zulässig.

2. Vorschriften für den „besonderen Bereich“: Keine

**§ 8**

**Einfriedungen**

1. Vorschriften für den „allgemeinen Bereich“

- a. Als Einfriedungen von Vorgärten bebauter Grundstücke sind nur zulässig:
  - Findlings-, Natur- und Ziegelsteinmauern bis zu einer Höhe von 100 cm sowie Laubhecken bis zu einer Höhe von 130 cm, die Ziegelsteinmauern nur in den Farben rot bis rotbraun (Farbtöne nach RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013 und 8004).
  - Senkrecht gegliederte Holz- und Eisenzäune (Stacketzäune) bis zu einer Höhe von 100 cm.
  - Waagrecht auf Findlings- oder Natursteinmauern angebrachte Kant-hölzer in den Stärken von mindestens 6 x 6 cm und höchstens 10 x 10 cm und einer Gesamthöhe bis 100 cm.

Kaninchendrahtgeflecht ist nur als Teil dieser Einfriedungen zulässig.

- b. Als Einfriedungen von Grundstücken und Teilen von Grundstücken, die nicht Vorgärten bebauter Grundstücke sind, sind nur die Einfriedungen nach Buchstabe a, waagerechte Lattenzäune, Maschendrahtgeflechte und Stacheldrahtzaun jeweils bis zu einer Höhe von 1,70 m zulässig.

- c. Die Vorschriften über die Freihaltung von Sichtflächen an Straßeneinmündungen bleiben unberührt.

2. Vorschriften für den „besonderen Bereich“: Keine.



### **§ 9 Befestigungen**

1. Vorschriften für den „allgemeinen Bereich“  
keine
2. Vorschriften für den „besonderen Bereich“

Als Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen ist nur Naturpflaster, Pflasterklinker, Betonpflaster in den Farbtönen grau, rot oder rotbraun und Kies- oder Mineralgemisch zulässig.

### **§ 10 Flüssiggastanks und Satellitenempfangsanlagen**

1. Vorschriften für den „allgemeinen Bereich“

Oberirdische Tankanlagen für Flüssiggas sind in Vorgärten nicht zulässig. Sie sind auf dem übrigen Grundstück nur zulässig, wenn sie so abgepflanzt werden, daß der Tank von öffentlichen Straßen nicht einsehbar ist.

2. Vorschriften für den „besonderen Bereich“

Satellitenempfangsanlagen sind auf Dächern und an Giebeln nicht zulässig, die von öffentlichen Straßen einsehbar sind.

### **§ 11 Ordnungswidrigkeiten**

1. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlaßt, auch wenn sie gem. § 69 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, die gegen die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung verstoßen.
2. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag der Geldbuße ergibt sich aus § 91 Abs. 5 NBauO.

### **§ 12 Inkrafttreten**

Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens im Amtsblatt für den Landkreis Harburg in Kraft.

Egestorf, den 05. Juni 1996

gez. Meyer

1. stellvertr. Bürgermeister

gez. Kruse

Gemeindedirektor

Siegel

Anlagen: Kartenausschnitte für den Bereich der Ortslage von Egestorf

# Begründung

## zur örtlichen Bauvorschrift für die Ortslage von Egestorf

### I. Allgemeines

#### 1. Allgemeine Ziele und Zwecke der örtlichen Bauvorschrift

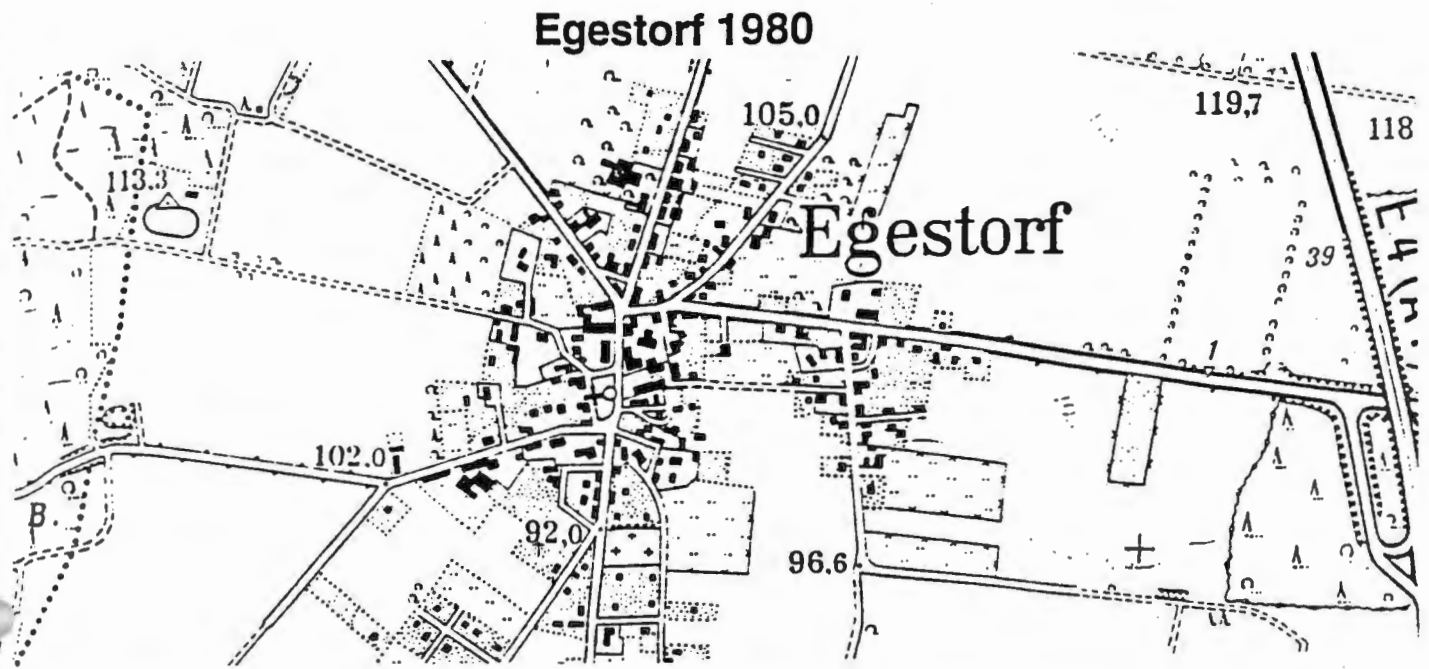
Die örtlichen Bauvorschrift soll die bauliche Entwicklung der Gemeinde Egestorf den historisch gewachsenen Strukturen anpassen und den dörflichen Charakter der vorhandenen Ortsbilder erhalten. Sie hat den Sinn, die Identifikation des Bürgers mit seinem Ort zu erleichtern. Ein Ort, der an charakteristischen Merkmalen und harmonischem Erscheinungsbild leicht zu erkennen ist, fördert dies. Dafür muß die gestalterische Qualität weiter verbessert, die Eigenart des Ortsbildes herausgearbeitet und erhalten werden. Fehlentwicklungen in der Gestaltung müssen unterbunden werden. Bei Neubauten und Veränderungen an vorhandenen Gebäuden dürfen Bauformen und -materialien aus anderen Gegenden und Bereichen nicht verwendet werden, soweit sie für das historische Ortsbild fremd sind. Sie stören die Harmonie und erschweren die Identifikation. Um negative Veränderungen des historisch gewachsenen Ortsbildes zu verhindern, soll die örtliche Bauvorschrift einen Rahmen schaffen, der wesentliche ortstypische Formen und Materialien beschreibt und zum Maßstab baulicher Gestaltung macht.

#### 2. Entwicklung des Ortes

Das Dorf hat sich auf dem westlichen Rand einer Senke entwickelt. Mittelpunkt ist heute die Kirche, die 1337 erstmalig als Kapelle erwähnt wurde. Hier stoßen die früheren Kirchwege mit den anderen Straßen zusammen. Um die Kirche herum und entlang der spinnennetzartigen Wege entwickelte sich das Dorf. Diese alten Strukturen sind noch heute deutlich sichtbar. Um 1450 sollen zehn Häuser, 1823 dreißig den Ortskern gebildet haben. Der Kartenausschnitt von 1848/49 zeigt die damalige Größe. Das Ostende ist erst später besiedelt worden. Zum Vergleich ist auch ein Kartenausschnitt von 1980 beigelegt.

### Egestorf 1848/49





### 3. Ortsbildtypische Bauformen und Materialien

#### a) Ursprüngliche Bebauung

Die ursprüngliche Bebauung bestand aus breitgelagerten langgestreckten, eingeschossigen niederdeutschen Hallenhäusern mit tiefliegender Traufe und Krüppelwalmdach. Sie sind aus einem regionalen und handwerklichen Bauverständnis im Zusammenwirken mit typischen Bewirtschaftungsformen und klimatischen Bedingungen entstanden. Die vorherrschenden und bestimmenden Baumaterialien beschränken sich auf roten Mauerwerksziegel im Fachwerk, roten Dachziegel oder Reet, Holzfenster in weiß, Türen und Tore in Holz mit gedeckten Farben, Naturstein für Sockel und Eingangsstufen. Beispiele für diesen Gebäudetyp sind die ursprünglichen Hauptgebäude auf folgenden Grundstücken:

Sudermühler Weg 3 und 4

Barkhof 2

Alte Dorfstraße 1

Garlstorfer Straße 3

Im Sande 3

Lübbestedter Straße 5, 17 und 20

Vergleiche die folgende Fotodokumentation von Dipl. Ing. Friedrich Lödige, Architekt.



Sudermühler Weg 3



Sudermühler Weg 4



Barkhof 2





Alte Dorfstr. 1



Garlstorfer Str. 3



Im Sande 3





Lübbestedter Str. 5



Lübbestedter Str.17



Lübbestedter Str.20





**b) Landwirtschaftliche Gebäude Ende 19. / Anfang 20. Jahrhundert**

Weitere landwirtschaftliche Gebäude vom Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts zeigen ähnliche Bauformen wie die Fachwerkhäuser, sind jedoch in der Regel kleiner und aus Ziegelsichtmauerwerk:

Garlstorfer Straße 8 und 12

Alte Dorfstraße 8, 10 und 17

Im Sande 7

Ostende 3, 5 und 10

**Friedrich Lödige**

Dipl.-Ing., Architekt

Garlstorfer Str. 8



Garlstorfer Str. 12



Alte Dorfstr. 8



Alte Dorfstr. 10



Alte Dorfstr. 17





Im Sande 7



Ostende 3



Ostende 5



Ostende 1o





**c) Wohnhäuser mit Zwerchgiebel**

Eine weitere Bauform sind die zweigeschossigen Gebäude mit Sattel- oder Walmdach und Zwerchgiebeln, auf einem erhöhten Sockel stehend. Im Vergleich mit den "liegenden" Hallenhäusern wirken sie hochstehend. Durch die gleiche Materialwahl wie bei den vorhandenen Bauten und ähnlichen Proportionen der Details passen sie sich der traditionellen Bauform teilweise an.

Hinter der Kirche Nr. 2

Hauskoppelweg Nr. 11

Lübberstedter Str. Nr. 1, 2

**Friedrich Lödige**

Dipl.-Ing., Architekt

Hinter der Kirche 2



Hauskoppelweg 11



Lübbestedter Str. 1



Lübbestedter Str. 2





**d) Gebäude aus den Nachkriegsjahren, gut und schlecht**

Schließlich ist auch eine kleine Anzahl von Gebäuden aus den Nachkriegsjahren zu erwähnen, die sich durch ihre Materialwahl in das gewachsene Ortsbild einfügen, auch wenn die Proportionen und Formate im Detail nicht stimmen:

Alte Dorfstraße 3 und 5

In neuerer Zeit sind aber auch einige Bauwerke errichtet worden, die der ländlichen Gestaltung und dem Maßstab des Ortsbildes nicht gerecht werden. Diese stören das Gesamtbild, weil sie fremde Proportionen, Formen, Details und Farben verwenden: - Flachdachbauten - große einteilige Fensterflächen - Walmdachwinkelbungalow - helle Putzfassaden oder helle Verblendsteine. Sie sind nicht dokumentiert. Schließlich soll niemand an den Pranger gestellt werden.

**Friedrich Lödige**

Dipl.-Ing., Architekt

Alte Dorfstr. 3



Alte Dorfstr. 5



#### 4. Abgrenzung des Geltungsbereichs ( § 1)

##### a) Sachlicher Geltungsbereich

In § 1 wird zunächst der sachliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift festgelegt. Sie soll nicht nur für genehmigungspflichtige Baumaßnahmen gelten, sondern auch für genehmigungsfreie. Im Zuge der Bemühungen um Vereinfachung der Vorschriften werden inzwischen auch größere Baumaßnahmen, die sich spürbar auf das Ortsbild auswirken können von der Genehmigung freigestellt. Wenn die Satzung ihre Ziele erreichen soll, muß sie auch für diese Maßnahmen gelten.

Damit bei Veränderungen an bestehenden Gebäuden klar ist, wann die örtliche Bauvorschrift einzuhalten ist, wird dies ausdrücklich geregelt.

##### b) Räumlicher Geltungsbereich

In den räumlichen Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift wird der gesamte Ortsteil Egestorf einschließlich der Waldsiedlung einbezogen. Ausgenommen bleibt lediglich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Egestorf-Nord A“, der zwischen Schätzendorfer Straße und Garlstorfer Straße liegt. Für ihn gilt bereits eine örtliche Bauvorschrift, die als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wurde. Sie entspricht im wesentlichen dieser örtlichen Bauvorschrift.

Der so abgegrenzte räumliche Geltungsbereich bildet den "allgemeinen Bereich". Hierzu gehört der historische Kern ebenso wie die Siedlungen der Nachkriegsjahre und die heutige Bautätigkeit. Das gesamte Bild des Ortes soll in den Proportionen und Materialien eine harmonische Einheit bilden. Deshalb erschien es nicht vertretbar, einzelne Bereiche aus dem Geltungsbereich herauszulassen. Die Bebauung entspricht bereits heute bis auf wenige Ausnahmen den Vorschriften der Satzung.

Innerhalb des „allgemeinen Bereichs“ wird ein "besonderer Bereich" abgegrenzt. Er beschränkt sich auf den historischen Kern, der insbesondere durch die Kirche und die in Abschnitt 3.a) und 3.b) beschriebenen Gebäude geprägt wird. Im „besonderen Bereich“ liegen alle Baudenkmale des Ortes. Einbezogen sind auch unmittelbar angrenzende Baugrundstücke, deren Bebauung die historische Substanz berührt, oder deren vorhandene neuere Bebauung sich deren Maßstäben annähert.

Der besondere Bereich wird durch die gestrichelte Linie in der Karte, die der Satzung als Anlage beigefügt ist, eingegrenzt. Diese umschreibt die Flächen des alten Ortskerns:

- Im Nordwesten an der Schätzendorfer Straße wird der gesamte Geltungsbereich einbezogen.
- Im Nordosten östlich des Bebauungsplangebiets „Egestorf-Nord A“ wird die vorhandene ältere Bebauung an der Garlstorfer Straße und an der Straße „Im Sande“ einbezogen.
- Im Süden begrenzen der Nordrand des Friedhofs und seine Verlängerung nach Westen bis zum Sudermühler Weg den Ortskern.
- Im Westen bildet der Ortsrand die Grenze des Ortskerns. Die anschließenden Freiflächen liegen im Landschaftsschutzgebiet.
- Im Osten bildet ebenfalls der heutige Ortsrand die Grenze des Ortskerns. Zwischen dem Ortsrand und dem Siedlungsbereich „Ostende“ liegt ein Trockental, das nicht bebaut werden kann.

Diese Abgrenzungen sind den Karten, die der Satzung als Anlage beigefügt sind, eindeutig zu entnehmen.



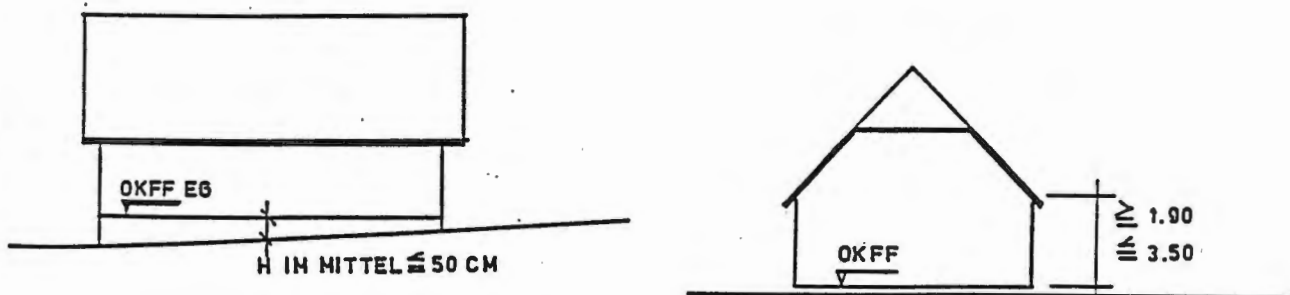
## II. Die Regelungen der örtlichen Bauvorschrift im einzelnen

### 1. Höhen ( § 2 )

Typisch für die überlieferte Bauweise sind "liegende" Baukörper mit großer Ausdehnung in der Länge. Meist standen sie als Einzelgebäude auf dem Grundstück. Weitere Bauten (Speicher, Schafstall, Backhaus, Remise) wurden ebenfalls als Einzelgebäude mit ausreichendem Abstand (Brandschutz) errichtet. So blieben die Baukörper in ihrem typischen Ausdruck, abgeleitet aus ihrer Funktion, immer erkennbar. Diesem Vorbild, das noch auf vielen Egestorfer Grundstücken anzutreffen ist, sollen die Festsetzungen dienen. Hochstehende Baukörper, die den ortsbildprägenden Maßstab nicht einhalten, werden vermieden. Die Bebauung wirkt eingeschossig, obwohl bei entsprechender Dachneigung baurechtlich zwei Vollgeschosse möglich sind.

Die das historisch Ortsbild prägenden "liegenden" Gebäude haben eine niedrige Traufe und einen hohen First. Das Verhältnis von Traufhöhe zu Firsthöhe beträgt etwa 1/3 zu 2/3. Die örtliche Bauvorschrift berücksichtigt diese Bauweise durch die Festlegung einer Minimal- und Maximalhöhe der Traufe. Auf die Festlegung einer Firsthöhe wird verzichtet, da diese große Höhe bei Neubauten mit oft kleinen Grundrißausmaßen zu mißgestalteten Baukörpern führen würde.

Die historischen Häuser hatten nur einen niedrigen Sockel aus Feld- oder Ziegelsteinen. Hoch herausgebaute Kellergeschosse sind ortsuntypisch. Sie würden die gewachsene Struktur stören, insbesondere bei kleinen Grundrissen. Diesem historischen Erscheinungsbild soll durch die Festlegung einer niedrigen Sockelhöhe gefolgt werden. Die Festsetzung der Sockelhöhe "im Mittel.... über der Geländeoberfläche" entspricht der Regelung des § 2 Abs. 4 NBauO. Auf einigen wenigen Baugrundstücken sind diese Höhen nur mit großen Geländeänderungen einzuhalten. Hier sollen im Einzelfall abweichende Lösungen möglich sein, da hier ein höherer Sockel der Geländeänderung vorzuziehen ist.

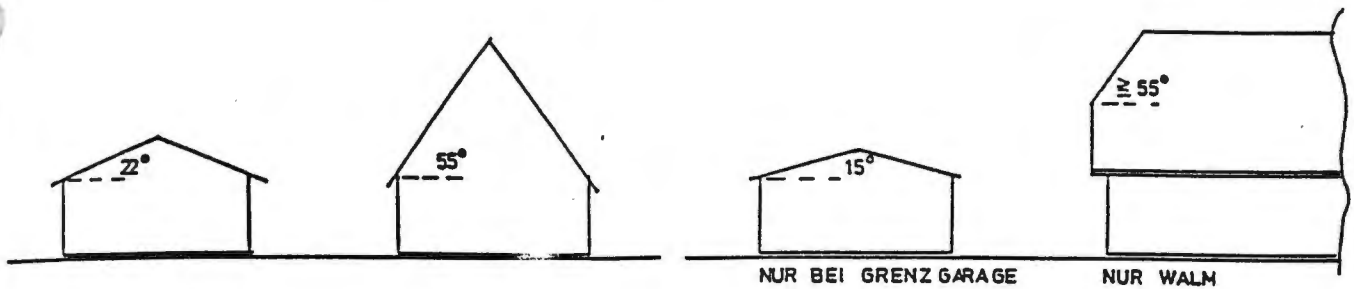


### 2. Dächer ( § 3 )

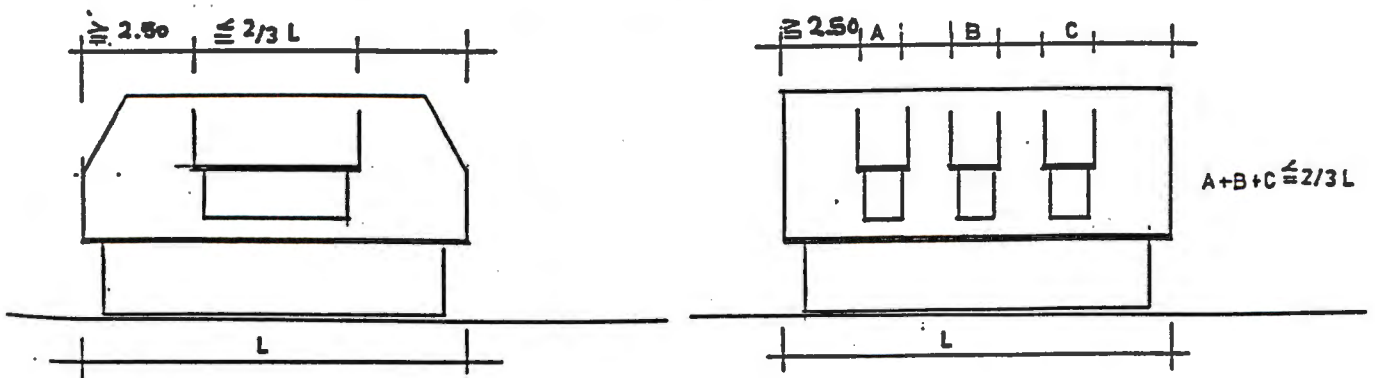
Ortstypisch sind bei den historischen Gebäuden in Egestorf die großen und steilen, den Gesamteindruck beherrschenden Dachflächen als Krüppelwalmdächer über einem niedrigen Erdgeschoß, gedeckt mit Reet. Dachausbauten kommen nur in Einzelfällen vor, und zwar sehr klein. Die Giebel tragen einen Krüppelwalm, dessen Höhe etwa 2/3 der Dachhöhe ausmacht. Die spätere Bebauung zeigt Sattel oder Krüppelwalmdächer mit rot bis rot-brauner Ziegeldeckung. In diese Dächer sind häufig kleine Zwerchgiebel oder Schleppgauben eingebaut. Bei der Dachform, der Neigung, dem Deckungsmaterial und dessen Farbe sind viele Einzelpunkte zu regeln, da das Dach einen sehr bestimmenden Teil eines Gebäudes darstellt.

Die örtliche Bauvorschrift ermöglicht und fordert - dem historischen Vorbild entsprechend - gleichgeneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer, um ein harmonisches Ortsbild zu erhalten. Im allgemeinen Bereich werden auch Walmdächer zugelassen, die hier schon vielfach vertreten sind. Mansarddächer sind völlig ortsuntypisch und werden daher ausgeschlossen.

Dachneigungen von 38 bis 55 Grad, lassen das Dach als selbständiges, beherrschendes Bauteil erscheinen. Für Dachaufbauten, Nebenanlagen und Wirtschaftsgebäude sind Dachneigungen ab 22 Grad zugelassen. Das ist vertretbar, da landwirtschaftliche und gewerbliche Wirtschaftsgebäude in Egestorf an Bedeutung verloren haben. Darüber hinaus würden höhere Dachneigungen bei großen Gebäudeausmaßen zu sehr großen Bauvolumen führen, die wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll und gestalterisch problematisch sind. Bei Dachaufbauten sind die flacheren Bauteile vom großen Dach umschlossen, Nebenanlagen sind untergeordnet, so daß beide nicht bestimmend sind. Bei 15 Grad Dachneigung ist eine Doppelgarage auf der Grenze mit einer zulässigen Höhe von 3,00 m und einer Außenwandhöhe von 2,20 m möglich.



Die historischen Dachaufbauten sind bei Reetdächern als kleine Fledermausgaube, bei Pfannendächern als Einzelgaube in der Breite eines Sparrenfeldes hergestellt worden. Diese Gauben ordneten sich der Hauptdachfläche unter. Später wurden sie zur Vergrößerung der Räume in ganzer Raumbreite hergestellt. Hieraus erwachsen die Dachaufbauten über ganze Hauslängen. Dieses soll unterbunden werden. Es wird erreicht, wenn einzelne Dachaufbauten oder die Summe mehrerer nicht länger sind als  $2/3$  der Trauflänge, und wenn diese Aufbauten von den Ortsgängen einen Abstand von mindestens 2,50 m halten.



Die historischen Häuser hatten keine Dacheinschnitte. Um die Wirkung der Dächer und damit das Ortsbild nicht zu stören, werden Einschnitte nicht zugelassen.



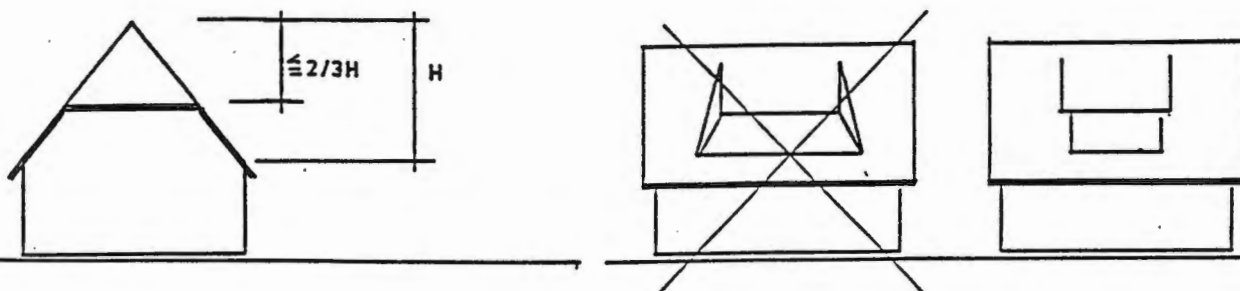
Die gewünschten Dachdeckungsmaterialien richten sich nach der historischen und ortstypischen Ausführung der Dächer in Reet, und roten bis rotbraunen Dachziegeln. Den Dachziegeln werden Dachsteine gleichgesetzt. Reetdächer werden auf Grund des notwendigen Grenzabstandes von 12 m bei Neubauten sicher nur noch in Ausnahmefällen gebaut werden, haben aber für wesentliche Teile des historischen Ortskernes eine prägende Bedeutung, und sollten unbedingt erhalten werden. Für Wirtschaftsgebäude von Landwirtschaft und Gewerbe werden andere Dachdeckungsmaterialien (z.B. Faserzement-Well-Platten) zugelassen, um wirtschaftlich unzumutbare Kosten zu vermeiden und technisch einwandfreie Dächer zu ermöglichen. Dasselbe gilt für Gartenlauben und Wintergärten

Alle Dachdeckungen sollen sich in der Farbe den ortstypischen Dächern angleichen, deshalb wird nur rot bis rot-braun als Farbe zugelassen, ausgenommen Reetdeckung, Pappdächer und Wintergärten. Das Farbenspektrum wird mit RAL-Nummern eingegrenzt.

Im besonderen Bereich werden auch die Walmdächer ausgeschlossen. Diese Dachform kommt bei den historischen Gebäuden nicht vor (Walmdachwinklungsalow). Des weiteren sollen auch alle Nebenanlagen mit geeigneten Dächern versehen sein, um ein harmonisches und typisches Ortsbild zu erhalten.

Die Höhe eines Krüppelwalmes sollte nicht mehr als  $\frac{2}{3}$  der Giebelhöhe betragen, da tiefer heruntergezogene Walme nicht typisch sind, und da eine Annäherung an das Walmdach verhindert werden soll.

Im besonderen Bereich sollen sich die Dachausbauten stärker als im allgemeinen Bereich dem historischen Vorbild angleichen.



Dachflächenfenster können eine Dachfläche erheblich stören, insbesondere als Reihenanlage. Sie werden daher nur als Einzelfenster zugelassen. Ihre Breite wird auf den üblichen Sparrenabstand ohne Auswechslung begrenzt, gleiches gilt für den Abstand untereinander.

Auch Solaranlagen stören eine Dachfläche erheblich, insbesondere weil viele Quadratmeter Fläche für eine wirkungsvolle Anlage nötig sind. Sie werden daher im besonderen Bereich nur eingeschränkt zugelassen.

### 3. Außenwände ( § 4)

Nach dem Dach wird das Aussehen eines Gebäudes von den Außenwänden bestimmt, diese wiederum prägen das Ortsbild mit. Hierbei sind die Gliederung der Fassade, ihr Material und ihre Farbe wichtig. Dies gilt auch für einzelne Bauteile wie Sockel, Eingangstreppe, Türen, Tore, Fenster, Vordächer. Die örtliche Bauvorschrift macht hier Angaben zu den wesentlichen Merkmalen, die in Eggestorf die ortstypische Bauweise ausmachen.

Die traditionellen Materialien für Außenwände von Gebäuden sind Holzfachwerk mit Ziegelausmauerungen und Ziegelmauerwerk in rot bis rot-braunen Farbtönen. Helle Verblendsteine und Putzfassaden gibt es nur in wenigen Ausnahmefällen. Die Festsetzung

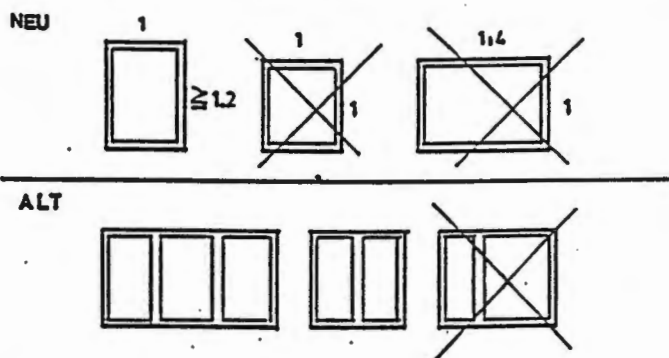
typischer Baustoffe und Farben verhindert Fehlentwicklungen. Um wirtschaftliche Härten in Landwirtschaft und Gewerbe zu vermeiden, werden bei Wirtschaftsgebäuden Außenwandbekleidungen aus Holz und Faserzementplatten zugelassen. Diese kommen bereits an Scheunen und Remisen vor.

Um dem historischen Vorbild nahezukommen, werden bei Fachwerk Balkenbreiten von mehr als 15 cm für erforderlich gehalten.

Die alten Gebäude waren und sind von roten bis braunen Farbtönen beherrscht. Nur nicht behandeltes Holz, Reet, und die Fenster machten Ausnahmen. Die Farbgebung aller Bauteile, speziell im besonderen Bereich, soll daher in diesen Farbkanon hineinpassen. Gedecktes grün wird als zusätzliche Farbe zugelassen.

#### 4. Fenster, Türen, Rolläden( § 5)

Das Fensterformat der historischen Fachwerkhäuser ist abweichend von den ausgemauerten Gefachen fast immer stehend. Auch die massiven Häuser der späteren Zeit zeigen dieses Format, oft sogar noch deutlicher. An diese Tradition soll angeknüpft werden, um die Auswüchse der breitgelagerten Fenster zu verhindern. Das Fensterformat wird im Verhältnis von Breite zu Höhe (mindestens 1 : 1,2), die Scheibe wird in der Größe festgeschrieben. Ein größeres Verhältnis von Breite zu Höhe ergibt nicht mehr den gewünschten Eindruck. Mit dieser Festlegung wird verhindert, daß aus der traditionellen Lochfassade eine die Proportionen der ländlichen Bebauung sprengende Fassadengestaltung wird. Breit gelagerte Fenster in vorhandenen Öffnungen sollen so gegliedert werden, daß sich gleichmäßige Teilungen ergeben. Das 1/3 zu 2/3 gegliederte Fenster soll vermieden werden.

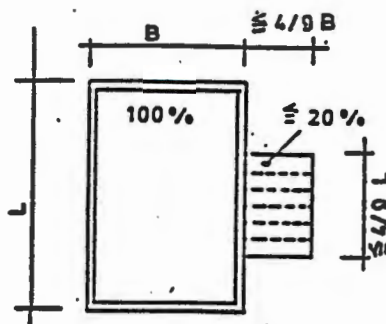


Fenster, Türen, Tore, Brüstungsfelder usw. bleiben in der Materialwahl freigestellt, sie müssen jedoch, soweit nicht aus Holz, flächenversetzt sein um die räumliche Wirkung des Holzfensters zu erreichen.

Für die Farbgebung gilt das zu den Außenwänden Gesagte sinngemäß.

#### 5. Wintergärten (§ 6)

Wintergärten müssen sich in Größe und Form dem Hauptgebäude unterordnen. Deshalb werden Größenbeschränkungen für Fläche und Länge vorgeschrieben. Sie richten sich nach bebauter Fläche und Länge des Hauptgebäudes und sind so gewählt, daß eine Unterordnung gewährleistet ist.





## 6. Werbeanlagen ( § 7 )

Werbeanlagen nach unserem heutigen Verständnis als Leuchtbuchstaben oder Leuchtschrift sind fremd und ortsuntypisch in einem Dorf wie Egestorf. Schilder und Zunftzeichen o. ä. sind eigentlich angebracht und typisch. Um dem Interesse des Gewerbes nach Darstellung und Erhaschen von Aufmerksamkeit nachzukommen, werden Werbeanlagen nicht ausgeschlossen. Es werden aber Anforderungen an Größe, Anbringungsort und Beschaffenheit gestellt.

Werbeanlagen werden in der Größe so begrenzt, daß sie verträglich an einer Fassade untergebracht werden können und noch eine ausreichende Werbeaussage erlauben.

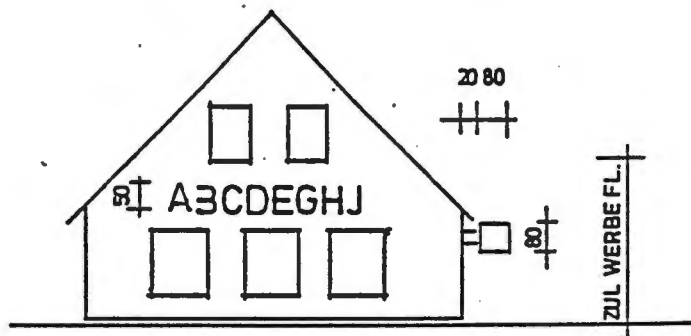
Da eine weitreichende Lesbarkeit auf dem Dorf nicht erforderlich ist, und bei ein- bis zweigeschossiger Bauweise die Anbringung der Werbeanlagen oben am Gebäude gestalterisch störend ist, wird die Oberkante der Fensterbrüstung des ersten Obergeschoßes als höchster Ort für die Anbringung festgesetzt.

Die horizontale Lesbarkeit ist der Beschriftung der Werbeschilder angelehnt. Bei der gering erlaubten Traufenhöhe ist eine senkrechte Lesbarkeit kaum möglich und nicht erwünscht.

Ausleger sind den alten Zunftzeichen von der Anbringungsart her am ähnlichsten. Sie müssen aber in der Größe begrenzt bleiben. Darüber hinaus sollten sie nicht unmittelbar auf die Fassade geschraubt werden.

Störender und dorfuntypischer als Wechsel- oder Blinkanlagen lassen sich Werbungen in Egestorf nicht vorstellen, sie sind städtischer Natur. Deshalb werden sie ausgeschlossen.

Für die Größe von Warenautomaten und Schaukästen gilt das zu den Werbeanlagen Gesagte sinngemäß.



## 7. Einfriedungen ( § 8 )

Die Flächen vor den Gebäuden nehmen mit ihrem Aussehen und der Einfriedung entscheidenden Einfluß auf das Ortsbild. Deshalb werden für die Einfriedung der Vorgärten im allgemeinen Bereich Festlegungen getroffen.

Findlingsmauern, gemauert oder trocken aufgesetzt, rund oder behauen, sind seit altersher Grundstücksbegrenzungen in Egestorf. Sie erreichen nur geringe Höhen und sind oft auf der Rückseite gegen einen Hang oder Erdwall gesetzt und mit Hecken bepflanzt. In späterer Zeit sind Mauern aus Ziegelstein dazugekommen. Diese Bauweise ist ortstypisch und soll erhalten werden. Die Höhenbegrenzung richtet sich nach den vorhandenen Beispielen und Gegebenheiten.

Eisenzäune als Staketzaun sind im Ort ebenfalls typisch und sollen daher auch weiter möglich sein. Staketzäune in Holz sind landschaftstypisch, aber zur Zeit nur wenig vertreten. Dieser



Bauweise wird bei Holzzäunen der Vorzug gegeben, um die untypischen Jäger-, Bonanza-, Bohlenzäune usw. zurückzudrängen.

Quadratische Kanthölzer, über Eck gestellt, zwischen Mauerpfeilern aus Mauern sollen zugelassen werden. Sie kommen im Ortsbild vor und wirken mehr durch die Dominanz der massiven Mauer als der waagerechten Hölzer.

Kaninchendrahtgeflecht wird als Ergänzung der zulässigen Einfriedungen benutzt, damit Kleintiere (Hühner, Enten) nicht weglafen. Sie werden daher im Vorgartenbereich als Teil der zulässigen Einfriedungen zugelassen.

Einfriedungen dienen in einem Dorf auch dazu, die Nutztiere, die auf den landwirtschaftlichen Hofstellen gehalten werden, am Weglaufen zu hindern. Darauf muß die örtliche Bauvorschrift Rücksicht nehmen. Deshalb werden die dafür erforderlichen Einfriedungen (waagerechte Lattenzäune, Maschendrahtzäune, Stacheldrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,70 m) dort zugelassen, wo es sich nicht um Vorgärten bebauter Grundstücke handelt. Die Höhe von 1,70 m ist für Pferde erforderlich, die nicht über den Zaun springen sollen.

## **8. Befestigungen ( § 9 )**

Die historische Hofpflasterung der Heidehöfe, soweit überhaupt vorhanden, bestand aus Findlingspflaster. Hierfür gibt es in Egestorf noch viele Beispiele. Die Auswahl des zulässigen Pflasters orientiert sich an diesem Vorbild. Sie wurde aber erweitert, um Beläge mit glatterer Oberfläche und um wirtschaftlich vertretbarere Lösungen. Die Vorschrift wird auf den „besonderen Bereich“ beschränkt. Befestigungen sind für das Erscheinungsbild eines Grundstücks nicht so entscheidend, daß sie auch im „allgemeinen Bereich“ erforderlich sind.

## **9. Tankanlagen und Satellitenempfangsanlagen ( § 10 )**

Tankanlagen für Flüssiggas können das Bild des Ortes erheblich beeinträchtigen, besonders wenn sie im Vorgartenbereich aufgestellt werden. Sie werden dort ausgeschlossen. In aller Regel können sie auch im rückwärtigen Bereich untergebracht werden. Da ein Bedürfnis für diese Anlagen besteht, werden sie dort zugelassen, wenn sie entsprechend abgepflanzt werden.

Satellitenempfangsanlagen sind im Vormarsch. Sie stören das Erscheinungsbild eines Gebäudes erheblich. Obwohl Egestorf fast vollständig verkabelt ist, gibt es Informationsbedürfnisse, die nur über Satellitenempfangsanlagen zu befriedigen sind. Deshalb werden diese Anlagen nur im besonderen Bereich eingeschränkt. Dort werden sie auf Dächern und Giebeln nur zugelassen, wenn sie von öffentlichen Straßen nicht einsehbar sind.



**Örtliche Bauvorschrift  
für die Ortslage von Egestorf  
mit Begründung  
- beglaubigte Abschrift -**

Ausgearbeitet im März 1996

Inhaltliche Bearbeitung:

**Friedrich Lödige**  
Dipl.-Ing., Architekt  
Lübberstedter Straße 32  
2155 Egestorf  
Telefon (04175) 209  
Telefax (04175) 204

Verfahrensbearbeitung:

Konkordstraße 14A  
30449 Hannover  
☎ (05 11) 44 82 89  
Fax (05 11) 45 34 40

Diplom-Volkswirt  
**Eike Geffers**  
Berater-Volkswirt  
für kommunale und  
städtische Planung

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A. Örtliche Bauvorschrift für die Ortslage von Egestorf</b>	
Präambel	4
§ 1 Geltungsbereich	4
§ 2 Höhen	5
§ 3 Dächer	5
§ 4 Außenwände	6
§ 5 Fenster, Türen, Rollläden	7
§ 6 Wintergärten	7
§ 7 Werbeanlagen	8
§ 8 Einfriedungen	8
§ 9 Befestigungen	9
§ 10 Flüssiggastanks und Satellitenempfangsanlagen	9
§ 11 Ordnungswidrigkeiten	9
§ 12 Inkrafttreten	9
Anlage: Kartenausschnitte	10
<b>B. Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift für die Ortslage von Egestorf</b>	
<b>I. Allgemeines</b>	<b>12</b>
1. Allgemeine Ziele und Zwecke der örtlichen Bauvorschrift	12
2. Entwicklung des Ortes	12
3. Ortsbildtypische Bauformen und Materialien	13
a) Ursprüngliche Bebauung	13
b) Landwirtschaftliche Gebäude Ende 19. / Anfang 20. Jahrhundert	17
c) Wohnhäuser mit Zwerchgiebel	21
d) Gebäude aus den Nachkriegsjahren, gut und schlecht	23
4. Abgrenzung des Geltungsbereichs (§ 1)	24
a) Sachlicher Geltungsbereich	24
b) Räumlicher Geltungsbereich	24
<b>II. Die Regelungen der örtlichen Bauvorschrift im einzelnen</b>	<b>25</b>
1. Höhen (§ 2)	25
2. Dächer (§ 3)	25
3. Außenwände (§ 4)	27
4. Fenster, Türen, Rollläden (§ 5)	28
5. Wintergärten (§ 6)	28

6. Werbeanlagen (§ 7)	29
7. Einfriedungen (§ 8)	29
8. Befestigungen (§ 9)	30
9. Tankanlagen und Satellitenempfangsanlagen (§ 10)	30
<b>III. Schlußvorschriften</b>	<b>31</b>
1. Ordnungswidrigkeiten (§ 11)	31
2. Inkrafttreten (§ 12)	31
<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>32</b>

**Örtliche Bauvorschrift  
für die Ortslage von Egestorf**

**Präambel**

Aufgrund der §§ 56, 91 Abs. 3 und 5 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199) und der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Verbesserung der kommunalen Handlungsfähigkeit vom 28.05.1996 (Nds. GVBl. S. 242) hat der Rat der Gemeinde Egestorf die folgende örtliche Bauvorschrift als Satzung und die Begründung beschlossen.

**§ 1  
Geltungsbereich**

- Sachlicher Geltungsbereich
  - Die örtliche Bauvorschrift gilt für alle genehmigungspflichtigen und genehmigungsfreien Baumaßnahmen im Sinne von § 2 Abs. 5 NBauO.
  - Bei Baumaßnahmen an denkmalgeschützten Einzelgebäuden und Gruppen baulicher Anlagen gem. § 3 Abs. 2 und 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) ist immer das NDSchG in seiner gültigen Fassung vorrangig und maßgebend.
  - Werden bei der Änderung einer baulichen Anlage Bauteile in geringem Umfang von der Baumaßnahme betroffen, so können sie unabhängig von den Vorschriften dieser Satzung in der vorhandenen Bauart wieder hergestellt werden. Genehmigungspflichtige Maßnahmen gem. § 10 NDSchG sind hiervon unberührt.
  - Werden bei der Änderung einer baulichen Anlage Bauteile in wesentlichem Umfang von einer Baumaßnahme betroffen, so müssen alle Bauteile dieser Art nach den Vorschriften dieser Satzung gestaltet werden, wenn sich die Kosten der Änderung dadurch um nicht mehr als 20 vom Hundert erhöhen (§ 99 Abs. 3 NBauO).
- Räumlicher Geltungsbereich
  - Allgemeiner Bereich  
Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für die Ortslage von Egestorf (= „allgemeiner Bereich“), deren Abgrenzung sich aus dem als Anlage beigefügten Kartenausschnitt ergibt. Die Anlage ist Bestandteil dieser Satzung.
  - Besonderer Bereich  
Innerhalb des allgemeinen Bereichs wird ein „besonderer Bereich“ festgesetzt, dessen Abgrenzung sich aus dem als Anlage beigefügten Kartenausschnitt ergibt. In dem „besonderen Bereich“ gelten die Vorschriften dieser Satzung für den „besonderen Bereich“ zusätzlich oder an Stelle der Vorschriften für den „allgemeinen Bereich“.

**§ 2  
Höhen**

- Traufe im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist die Schnittlinie der Dachaußenfläche mit der Außenfläche der Außenwand. Die Höhe der Traufe wird von der Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens gemessen.
- Vorschriften für den „allgemeinen Bereich“
  - Die Höhe der Traufe darf
    - bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß das Maß von 3,50 m nicht überschreiten und das Maß von 1,90 m nicht unterschreiten,
    - bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen das Maß von 6,50 m nicht überschreiten und
    - bei Wirtschaftsgebäuden das Maß von 5,00 m nicht überschreiten.
 Ausnahmsweise kann eine höhere Traufe zugelassen werden, wenn ein vorhandenes Gebäude erweitert wird und wenn bei dem neuen Gebäudeteil die Höhe der Traufe des vorhandenen Gebäudeteils eingehalten wird, oder wenn an ein vorhandenes Gebäude angebaut wird und wenn bei dem neuen Gebäude die Höhe der Traufe des vorhandenen Gebäudes eingehalten wird.
  - Die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens darf im Mittel nicht mehr als 0,50 m über der gewachsenen Geländeoberfläche (§ 16 Abs. 1 NBauO) liegen. Ausnahmsweise kann zugelassen werden,
    - daß bei geneigtem Gelände die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens im Mittel mehr als 0,50 m über der Geländeoberfläche liegt, wenn sie an der Hangseite nicht mehr als 0,20 m über der Geländeoberfläche liegt,
    - daß die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens auf die nächstgelegene öffentliche Straße bezogen wird und bis zu 0,50 m über der Straßenoberkante liegt, wenn eine Gefährdung des Gebäudes durch Oberflächenwasser zu erwarten ist,
    - daß eine größere Sockelhöhe entsteht, wenn ein vorhandenes Gebäude erweitert wird und wenn bei dem neuen Gebäudeteil die Sockelhöhe des vorhandenen Gebäudeteils eingehalten wird, oder
    - daß eine größere Sockelhöhe entsteht, wenn an ein vorhandenes Gebäude angebaut wird und wenn bei dem neuen Gebäude die Sockelhöhe des vorhandenen Gebäudes eingehalten wird.
- Vorschriften für den „besonderen Bereich“  
keine

**§ 3  
Dächer**

- Vorschriften für den „allgemeinen Bereich“
  - Bei Gebäuden sind nur gleichgeneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalm-dächer mit einer Dachneigung von 38-55 Grad zulässig, Mansarddächer sind nicht zulässig. Bei Dachaufbauten, Garagen, Nebenanlagen und Wirtschaftsgebäuden sind nur Dachneigungen von 22 bis 55 Grad zulässig.

**§ 9  
Befestigungen**

- Vorschriften für den „allgemeinen Bereich“  
keine
- Vorschriften für den „besonderen Bereich“  
Als Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen ist nur Naturpflaster, Pflasterklinker, Betonpflaster in den Farbtönen grau, rot oder rotbraun und Kies- oder Mineralgemisch zulässig.

**§ 10  
Flüssiggastanks und Satellitenempfangsanlagen**

- Vorschriften für den „allgemeinen Bereich“  
Oberirdische Tankanlagen für Flüssiggas sind in Vorgärten nicht zulässig. Sie sind auf dem übrigen Grundstück nur zulässig, wenn sie so abgepflanzt werden, daß der Tank von öffentlichen Straßen nicht einsehbar ist.
- Vorschriften für den „besonderen Bereich“  
Satellitenempfangsanlagen sind auf Dächern und an Giebeln nicht zulässig, die von öffentlichen Straßen einsehbar sind.

**§ 11  
Ordnungswidrigkeiten**

- Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlaßt, auch wenn sie gem. § 69 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, die gegen die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung verstoßen.
- Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag der Geldbuße ergibt sich aus § 91 Abs. 5 NBauO.

**§ 12  
Inkrafttreten**

Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens im Amtsblatt für den Landkreis Harburg in Kraft.

Egestorf, den 05. Juni 1996

gez. Meyer  
1. stellvert. Bürgermeister

gez. Kruse  
Gemeindedirektor

Siegel

Anlagen: Kartenausschnitte für den Bereich der Ortslage von Egestorf

**§ 4  
Außenwände**

- Bei Garagen, die keinen Abstand zur Nachbargrenze einhalten, muß die Dachneigung nur mindestens 15 Grad betragen. Bei Walmen darf die Dachneigung mehr als 55 Grad betragen.
- Dachaufbauten, wie Dachgauben und Zwerchgiebel, dürfen je Dachseite insgesamt nicht länger als 2/3 der Traufänge sein. Dieses Gesamtmaß gilt auch für die Summe einzelner kleinerer Aufbauten. Je Dachseite dürfen nicht mehr als 3 Dachaufbauten geschaffen werden. Der Abstand zwischen Ortsgang und Dachaufbauten muß mindestens 2,50 m betragen.
  - Einschnitte in Dachflächen wie Loggien sind nicht zulässig.
  - Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachziegel, Betondachsteine und Reet zulässig. Das gilt nicht für Wirtschaftsgebäude, Gartenlauben und Wintergärten.
  - Als Farbtöne des Dachdeckungsmaterials sind nur rot bis rotbraun (Farbtöne nach RAL 3000 bis 3003, 3011 und 3013) zulässig. Dies gilt nicht für Reeteindeckungen, Pappdächer und Wintergärten.
- Vorschriften für den „besonderen Bereich“
    - Gebäude müssen so gestaltet sein, daß sie ein Hauptdach haben. Firste von Nebendächern müssen niedriger sein als der First des Hauptdaches.
    - Zulässig sind nur Sattel- und Krüppelwalm-dächer. Das gilt auch für Nebenanlagen wie Carports, Gartenlauben, Geräteschuppen und Garagen.
    - Bei Krüppelwalm-dächern darf die Höhe des Walmes nicht mehr als 2/3 der Höhe des Giebeldreiecks betragen.
    - Die Seitenwangen von Schieppgauben müssen senkrecht stehen. Dies gilt nicht für Reetdächer und Fledermausgauben bei Hohlflächendeckung.
    - Dachflächenfenster dürfen nicht größer als 80 x 140 cm sein und nur als Einzelanlage eingebaut werden, d. h. ein Spartenfeld mit Dachdeckung muß zwischen zwei Fenstern erhalten bleiben.
    - Solaranlagen sind auf Dächern nicht zulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie von den öffentlichen Straßen nicht einsehbar sind.

**§ 5  
Fenster, Türen, Rollläden**

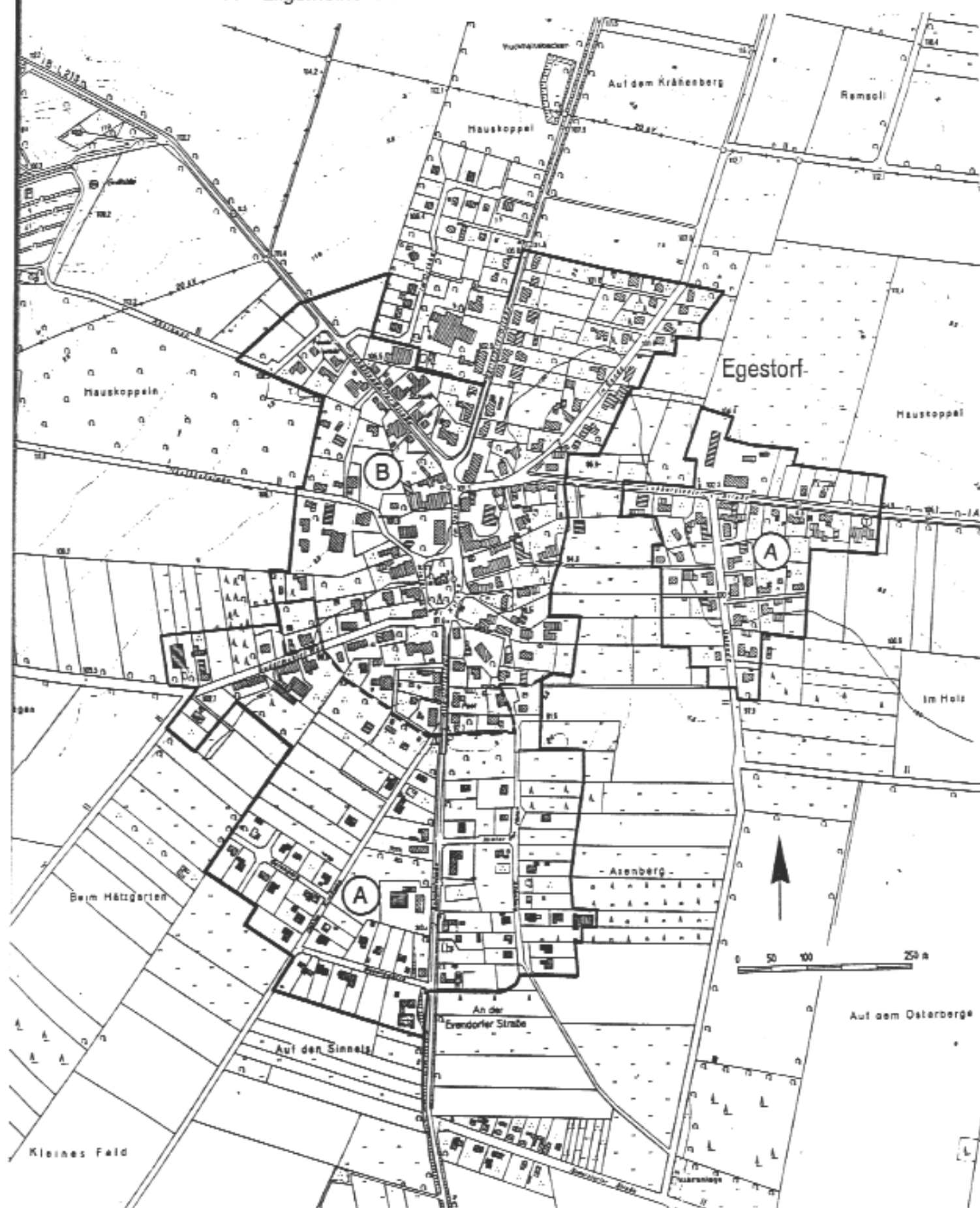
- Vorschriften für den „allgemeinen Bereich“
  - Fensteröffnungen sind so auszubilden, daß rechteckige Formate entstehen, und daß diese hochkant angeordnet sind. Die Fläche einer Scheibe darf 1,50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Größere Fenster sind nur in Altbauten zulässig und nur, wenn sie in der Senkrechten symmetrisch durch Pfosten gegliedert werden.
  - Als Farben von Holzfenstern sind nur zulässig: Holzfarbtöne und weiß. Bei Kunststoff- und Metallfenstern ist nur die Farbe weiß zulässig. Ihre Flügel und Blendrahmen müssen gegeneinander flächenversetzt sein.
- Vorschriften für den „besonderen Bereich“
  - Außenrolläden mit sichtbaren Kästen sind nicht zulässig.
  - Als Farben von Haustüren sind nur zulässig: Holzfarbtöne, weiß und grün (Farbtöne nach RAL 6003, 6011, 6017 und 6025). Das gilt nicht beim Absetzen von Verzierungen und Leisten.
  - Bei Fenstern mit gemauertem Rundbogen müssen Blendrahmen und Flügel oben ebenfalls mit einem Bogen hergestellt werden.

**§ 6  
Wintergärten**

- Vorschriften für den „allgemeinen Bereich“  
Wintergärten haben sich der Größe des Hauptgebäude unterzuordnen. Die von ihnen überbaute Fläche darf nicht mehr als 20 % der vom Hauptgebäude überbauten Fläche betragen, und sie dürfen nicht breiter als 1/2 der Länge der Außenwand sein, an die sie angebaut werden.

**Anlage  
zur örtlichen Bauvorschrift für die Ortslage von Egestorf**

A = allgemeiner Bereich B = besonderer Bereich



**Kartenausschnitt „Waldsiedlung“**

