

Originalfassung mit 1. Änderung

**Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung
für die Ortslagen von Undeloh und Wesel**
- Satzung -

Aufgrund der §§ 56, 97 und 91 Abs. 3 und 5 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. vom 06. 06. 1986 (Nds.GVBl. S. 157), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Abfallgesetzes vom 07.11.1991 (Nds. GVBl. S. 295) i. V.m. dem Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S.2253) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitions- erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466) i. d. F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 230), zuletzt geändert durch das Zehnte Gesetz zur Änderung der Niedersächsischen Gemeindeordnung und der Niedersächsischen Landkreisordnung vom 14.06.1993 (Nds. GVBl. S. 137 hat der Rat der Gemeinde Undeloh in seiner Sitzung am 26.07.1993 und die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschrift in seiner Sitzung am 17.11.2003 die folgende örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für die Ortslagen Undeloh und Wesel als Satzung und die Begründung beschlossen.

Hinweis

Bei Maßnahmen an denkmalgeschützten Einzelgebäuden und Gruppen baulicher Anlagen Gemäß § 3 Abs. 2 und 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) im Geltungsbereich dieser Satzung ist immer das NDSchG in seiner gültigen Fassung vorrangig und maßgebend

**§ 1
Geltungsbereich**

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für die Ortslagen von Undeloh und Wesel. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereich ergibt sich aus den als Anlagen Beigefügten beiden Ausschnitten aus der Liegenschaftskarte. Die Anlagen sind Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2
Höhen**

1. Die Höhe der Traufe darf das Maß von 3,50 m, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens, nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Wirtschaftsgebäude.
2. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf im Mittel nicht mehr als 0,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.
3. Ausnahmsweise darf die Oberkante der Erdgeschossfertigfußbodens auf die nächstgelegene öffentliche Straße bezogen werden und bis zu 0,50 m über der Straßenoberkante liegen, wenn eine Gefährdung des Gebäudes durch Oberflächenwasser zu erwarten ist.
4. Traufe im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist die Schnittlinie der Dachaußenfläche mit der Außenfläche der Außenwand

**§ 3
Dächer**

1. Bei Gebäuden sind nur gleich geneigte Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 40 – 55 Grad zulässig. Mansardedächer sind nicht zulässig. Bei Krüppelwalmdächern darf die Höhe des Walms nicht mehr als 2/3 der Höhe des Giebeldreiecks betragen. Für Dachaufbauten, Garagen, Nebenanlagen und Wirtschaftsgebäude ist eine Dachneigung von 22 – 55 Grad zulässig
2. Dachaufbauten wie Dachgauben und Zwerchgiebel dürfen je Dachseite insgesamt nicht länger als 2/3 der Trauflänge sein .
3. Einschnitte in Dachflächen wie Loggien sind nicht zulässig.
4. Als Dachdeckungsmaterialien sind nur Dachsteine aus Ziegel oder Beton und Reet zulässig. Das gilt nicht für Wirtschaftsgebäude, Gartenlauben und Wintergärten.
5. Als Farbtöne des Dachdeckungsmaterials sind nur rot bis rotbraun zulässig. Dies gilt nicht für Reeteindeckungen und Wintergärten sowie für Solarelemente und Dachflächenfenster.

**§ 4
Außenwände**

1. Als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände von Gebäuden einschließlich Garagen und Nebenanlagen sind nur zulässig
-Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen und
-sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachungen als Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen in den Farbtönen rot und rotbraun.
Dies gilt nicht für Wintergärten und Balkonbrüstungen.
2. Als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände von Wirtschaftsgebäuden, Geräteschuppen und Gartenlauben sowie Giebeldreiecke und Und Brüstungsfelder können senkrechte und waagerechte Holzverschalungen mit farblosem oder pigmentiertem Lasuranstrich verwendet werden. Beim pigmentierten Lasuranstrich sind als Farbtöne alle Holztöne und grün zulässig.

**§ 5
Türen, Fenster, Wintergärten und Markisen**

1. Zulässig sind nur Fenster, deren Verhältnis von Breite zu Höhe größer oder gleich 1 : 1,2 ist.
2. Markisen sind nur als Ausfahrmarkisen zulässig. Sie müssen eine textilähnliche, nicht glänzende Oberfläche haben. Eine Beschriftung ist nicht zulässig. Sie dürfen nicht breiter als 2,00 m sein. Ihre Ausladung darf 1,50 m nicht überschreiten.

§ 6

Werbeanlagen und Warenautomaten

1. Werbeanlagen sind nur unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig.
2. Werbeanlagen müssen horizontal lesbar sein.
3. Werbeanlagen, die vor der Schaufensterebene liegen, sind nur als Einzelbuchstaben oder Ausleger zulässig.
4. Einzelbuchstaben dürfen nicht höher als 50 cm sein.
5. Ausleger dürfen eine Größe von 80 x 80 x 20 cm nicht überschreiten. Sie dürfen nicht mehr als 1,00 m von der Außenwand vorragen.
6. Bewegliche (laufende) Werbeanlagen, reflektierende Werbeanlagen und Lichtwerbungen mit Wechselschaltung (Blinkanlagen) sind nicht zulässig.
7. Werbeanlagen sind als selbständige bauliche Anlagen nur zulässig, wenn sie nicht größer als 1,5 m² sind.
8. Warenautomaten sind als selbständige bauliche Anlagen nicht zulässig.

§ 7

Einfriedungen

Als Einfriedungen von Vorgärten sind nur zulässig:

- Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen, wie z.B. Hainbuche,
- Rotbuche, Weißdorn und Liguster
- Findlingsmauern und
- vertikal gegliederte Holzzäune z.B. Stackedäune.

Die Einfriedungen von Vorgärten dürfen nicht höher als 1,50 m sein.
Dies gilt nicht für Hecken.

§ 8

Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie Gemäß § 69 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen Die Vorschriften der §§ 2-7 dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.
2. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 91 Abs. 5 der NBauO.

§ 9

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

Undeloh, den 17. November 2003


.....Homann
Bürgermeister



Anlage zur Satzung- 2 Flurkarten für die Ortsteile Undeloh und Wesel



Samtgemeinde Hanstedt
Gemeinde Undeloh

ANLAGE zur
1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift über
Gestaltung für die Ortslage von Undeloh
- Satzung -

Ortslage von Undeloh

— — — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(=Grenze Naturschutzgebiet "Lüneburger Heide")

Bearbeitung:

Kontorstraße 14A Diplom-Vollwirts
30449 Hannover 30449 Hannover
☎ (05 11) 48 24 40 ☎ (05 11) 48 24 40
Fax (05 11) 48 24 40 E-Mail: gellers@geffers-planung.de
Internet: www.geffers-planung.de
E-Mail: gellers@geffers-planung.de

Eike Geffers
Büro: Osterstraße 1
30449 Hannover
☎ (05 11) 48 24 40
Fax (05 11) 48 24 40
E-Mail: gellers@geffers-planung.de



Samtgemeinde Hanstedt
Gemeinde Undeloh

ANLAGE zur
1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift über
Gestaltung für die Ortslage von Undeloh
 - Satzung -

Ortslage von Wesel
 - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 (=Grenze Naturschutzgebiet "Lüneburger Heide")

Bearbeitung:
 Konradstraße 14A
 30449 Hannover
 Tel (05 11) 45 24 39
 Fax (05 11) 45 24 40
 Internet: www.geffers-planung.de
 E-Mail: geffers@geffers-planung.de

Diplom-Vollwirts
Eike Geffers
 Diplomierter Vollwirts
 für kommunale und
 städtebauliche Planung