



**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT  
"KLEIN LAFFERDE – ALTE NEUBAUGEBIETE"**

**- SATZUNG -**

**G E M E I N D E   L E N G E D E**

<b>INHALT:</b>	<b>SEITE</b>
<b>PRÄAMBEL</b>	<b>3</b>
<b>§ 1 GELTUNGSBEREICH</b>	<b>3</b>
<b>§ 2 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHFORMEN</b>	<b>3</b>
<b>§ 3 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHDECKUNG</b>	<b>3</b>
<b>§ 4 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG VON EINFRIEDUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>§ 5 AUSNAHMEREGLUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>§ 6 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN</b>	<b>4</b>
<b>§ 7 INKRAFTRETEN</b>	<b>4</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>5</b>
<b>DENKMALSCHUTZ</b>	<b>6</b>
<b>ZU § 1: GELTUNGSBEREICH</b>	<b>6</b>
<b>ZU § 2: ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG VON DACHFORMEN</b>	<b>7</b>
<b>ZU § 3: ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHDECKUNG</b>	<b>7</b>
<b>ZU § 4: ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG, ART UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN</b>	<b>8</b>
<b>ZU § 5: AUSNAHMEREGLUNGEN</b>	<b>8</b>
<b>ZU § 6: ORDNUNGSWIDRIGKEITEN</b>	<b>8</b>
 <b>ANLAGE</b>	
<b>GELTUNGSBEREICH DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT</b>	

## **PRÄAMBEL**

---

Der Rat der Gemeinde Lengede hat in seiner Sitzung am ..... aufgrund der §§ 6 und 40 Abs. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22. August 1996 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. April 2005 (Nds. GVBl. S. 110) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 5. November 2004 (Nds. GVBl. S. 404) die folgende Satzung "Klein Lafferde – Alte Neubaugebiete" beschlossen.

## **§ 1 GELTUNGSBEREICH**

---

### (1) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH:

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für drei Teilgebiete, die direkt an den alten Ortskern der Ortschaft Klein Lafferde, Gemeinde Lengede, grenzen und die teilweise den heutigen Ortsrand – und damit den Übergang zur Landschaft – bilden.

Der räumliche Geltungsbereich mit den drei Teilgebieten ergibt sich aus dem anliegenden Plan M 1:5.000, der Bestandteil dieser örtlichen Bauvorschrift ist.

### (2) SACHLICHER GELTUNGSBEREICH:

Diese örtliche Bauvorschrift regelt:

- die Gestaltung der Dächer
- die Gestaltung der Einfriedungen

## **§ 2 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHFORMEN**

---

- (1) Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer, Walmdächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von 30° - 50° zulässig.

## **§ 3 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHDECKUNG**

---

- (1) Für die Dachdeckung der Hauptgebäude ist nur nichtglänzendes Material mit dachziegelartiger Profilierung in den Farben der RAL Farbkarte HR 840 zulässig:

Farbreihe ORANGE	Farbreihe GRAU
RAL 2001 Rotorange	RAL 7016 Anthrazitgrau
RAL 2002 Blutorange	RAL 7021 Schwarzgrau
Farbreihe ROT	Farbreihe BRAUN
RAL 3000 Feuerrot	RAL 8001 Ockerbraun
RAL 3002 Karminrot	RAL 8004 Kupferbraun
RAL 3011 Braunrot	RAL 8023 Orangebraun
RAL 3013 Tomatenrot	
RAL 3016 Korallenrot	Farbreihe SCHWARZ
	RAL 9011 Graphitschwarz

Zwischentöne sind zulässig.

---

- (2) Für Wintergärten sind auch Dachdeckungen aus Glas oder glasähnlichem Kunststoff zulässig.
- (3) Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien ist die Integration von Sonnenkollektoren/ Solarzellen in die Dachfläche zulässig.

#### **§ 4 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG VON EINFRIEDUNGEN**

---

- (1) Einfriedungen der Grundstücke sind nur zulässig als
  - lebende Hecken oder lebende Hecke in Verbindung mit grünem Maschendrahtzaun oder Doppelstabmatten
  - Metall- und Holzzäune mit senkrechten Latten/ Stäben (Staketenzaun: Rund-, Halbrund- oder Rechteckstäbe) sowie Jägerzäune, Schwartenbretter
  - Mauern aus Sichtmauerwerk oder als verputztes Mauerwerk
  - Natursteinmauern in Sandstein oder Kalkstein, jedoch nicht poliert
- (2) Die Höhe von Einfriedungen an der Straßenseite der Grundstücke darf maximal 1,00 m über Oberkante Straßenachse betragen. Ausgenommen hiervon sind Tore.

#### **§ 5 AUSNAHMEREGLUNGEN**

---

Von den Festsetzungen dieser Satzung können Abweichungen zugelassen werden, wenn diesen Festsetzungen Belange landwirtschaftlicher Betriebe entgegenstehen.

#### **§ 6 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

---

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 – 4 dieser ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 91 (5) NBauO).

#### **§ 7 INKRAFTRETEN**

---

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

---

## BEGRÜNDUNG

---

Klein Lafferde in der Gemeinde Lengede zählt zu den schönsten Ortschaften im Landkreis Peine. Wegen ihrer geschichtlichen, architektonischen und städtebaulichen Bedeutung erfolgte 1990 die Aufnahme der Ortschaft in das Dorferneuerungsprogramm des Landes Niedersachsen.

Die typischen Gestaltungsmerkmale Klein Lafferdes – hierzu zählen unter anderem Gebäude in Fachwerkbauweise oder in Mischbauweise (meist Fachwerk auf Massivsockel) mit Sattel- oder 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) – finden sich auch in den anderen historischen Ortskernen der Ortschaften Lengedes. Basierend auf diesen regionalen Gestaltungsmerkmalen entwickelte die Gemeinde eine "Örtliche Bauvorschrift" (ÖBV), die sie für neue Baugebiete im Zusammenhang mit verbindlichen Bauleitplänen beschloss, mit dem Ziel, die Erscheinung der regional typischen Ortsbilder zu wahren insbesondere in seiner "Außenwirkung" für das Landschaftsbild.

Für den alten Ortskern erlässt die Gemeinde Lengede die örtliche Bauvorschrift "Klein Lafferde - Alter Ortskern" mit detaillierten Festsetzungen zur Dachform, Dachfarbe und zu Einfriedungen.

Für die o. g., nach dem zweiten Weltkrieg entstandenen Baugebiete der Ortschaft ohne örtliche Bauvorschrift erlässt die Gemeinde Lengede die vorliegende Gestaltungssatzung (Örtliche Bauvorschrift) "Klein Lafferde – Alte Neubaugebiete", die mit ihren Festsetzungen hinter der Detaillierungsschärfe der ÖBV für den alten Ortskern zurückbleibt. So sind zusätzliche Dachformen und –farben zulässig, das Erscheinungsbild der Dachdeckungsmaterialien ist weniger detailliert vorgegeben und auch die Regelungen zu den Einfriedungen sind weiter gefasst.

Anders als bei Neubaugebieten – wo die Gebäude bereits von Baubeginn an die ÖBV berücksichtigen müssen – wird die Umsetzung in den bereits bebauten Gebieten erst im Laufe der kommenden Jahre zu sehen sein, da die Berücksichtigung der ÖBV nur im Rahmen von Sanierungen (z. B. neues Dach) oder ggf. bei Nachverdichtungen erfolgen kann. Bestehende Gebäude besitzen Bestandsschutz. Die Regelungen der ÖBV greifen nur bei umfangreichen Renovierungsarbeiten bzw. Sanierung sowie baulichen Erweiterungen.

Im Geltungsbereich der vorliegenden Satzungen befinden sich u. a. bauliche Anlagen, die in ihrer Erscheinung der Bautypologie aus der Zeit der 70er Jahre des 20. Jahrhunderts entsprechen. Diese baulichen Anlagen stellen ein aufeinander abgestimmtes Gestaltungskonzept dar – bestehend aus einem dunkelgrau oder schwarz gedecktem Walmdach, gelber Klinkerfassade und Jägerzaun – und sind als solches noch überwiegend originalgetreu erhalten.

Neben den Gestaltungselementen, die sich aus dem alten Dorfkern Klein Lafferdes bzw. aus der regionaltypischen Bauweise ableiten lassen, sind daher auch diese typischen Gestaltungselemente der o. g. baulichen Anlagen zulässig. Dabei ist festzuhalten, dass die Bebauung entsprechend der genannten Bautypologie im vorliegenden Geltungsbereich weniger ortsbildprägend ist, als die vorhandene Bebauung mit ortsbildtypischen Gestaltungsmerkmalen.

Unter Wahrung der in dieser Satzung festgelegten Grundsätze bestehen ausreichende Variationsmöglichkeiten, die den unterschiedlichen Ansprüchen und Gestaltungswünschen der Bauherren Rechnung tragen.

## **DENKMALSCHUTZ**

---

In der Nachbarschaft zum Geltungsbereich dieser ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT befinden sich mehrere Baudenkmale, für die die Auflagen des Denkmalschutzes gelten.

Auch für bauliche Anlagen in der Nachbarschaft von Baudenkmalen sind die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Maßnahmen in der unmittelbaren Umgebung von Baudenkmalen orientieren sich grundsätzlich am historischen Befund des Baudenkmal. Somit ist nicht ausgeschlossen, dass der Befund beim Baudenkmal die Verwendung bspw. von anderen Materialien oder Farben i. S. d. Denkmalschutzes bedingt, als dies die vorliegenden Festsetzungen für das benachbarte Gebäude vorschreiben.

Die Belange des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bleiben jedoch durch die ÖBV unberührt, die Regelungen der ÖBV treten hinter denen des Denkmalschutzes zurück. Die Belange des Denkmalschutzes müssen vorrangig beachtet werden.

Der östliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift befindet sich in der unmittelbaren Umgebung des Baudenkmal:

Salzgitter Straße 1    Wohnwirtschaftsgebäude

Salzgitter Straße 1    Scheunenanbau

Der nordwestliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift befindet sich in der unmittelbaren Umgebung des Baudenkmal:

Sölchstraße 5        Wohnwirtschaftsgebäude.

Maßnahmen in der unmittelbaren Umgebung von Baudenkmalen sind nach § 10 NDSchG immer genehmigungspflichtig.

## **ZU § 1: GELTUNGSBEREICH**

---

Der Geltungsbereich dieser Örtlichen Bauvorschrift erstreckt sich auf die drei Teilgebiete, welche zwischen dem alten Ortskern und der freien Landschaft liegen:

- Teilgebiet nördlich des alten Ortskerns, im Bereich der Straßen Hinterm Dorfe, Vor dem Walde, Münstedter Weg.
- Teilgebiet südlich des alten Ortskerns im Bereich der Straßen Sonnenstraße, An der Kegelbahn, Mohlenstieg.
- Teilgebiet östlich des alten Ortskerns im Bereich der Straßen Drohneweg, L 473, Im Katzenwinkel.

Nicht von dieser ÖBV erfasst sind die Bereiche, für die es im Zusammenhang mit rechtskräftigen Bebauungsplänen bereits örtliche Bauvorschriften mit gleicher Zielsetzung wie vorliegende gibt. Dies sind die Bereiche südöstlich des Ortskerns, östlich der Salzgitter Straße (Bebauungsplan Nr. 013 "Katzenwinkel" mit ÖBV, 1. Änderung)

und nördlich der Straße 'Vor dem Walde' (Bebauungsplan Nr. 27 "Vor dem Walde" mit ÖBV).

Der sachliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Dächer und Einfriedungen, da diese insbesondere aufgrund ihrer "Außenwirkung" hohe Bedeutung sowohl für das - innere – Ortsbild, als auch für das - äußere - Landschaftsbild (Fernwirkung) besitzen.

## ZU § 2: ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG VON DACHFORMEN

In der Ortschaft Klein Lafferde sind prinzipiell bei den Hauptgebäuden geneigte Dächer typisch. Historisch begründet sind das Sattel- und Krüppelwalmdach. Zulässig sind auch gegeneinander versetzte Pultdächer, die eine "moderne" Interpretation des historischen Satteldaches darstellen sowie die der Bautypologie der 70er Jahre entsprechenden Walmdächer. Diese Vorschrift zur Gestaltung der Dachformen stellt sicher, dass das Ortsbild nicht durch Vielfalt und atypische Gestaltung von Dachformen (z. B. flachgeneigte oder Flachdächer) verunstaltet wird. Dies gilt insbesondere durch die direkte Nähe zum alten Ortskern. Durch die Zulässigkeit von Dachneigungen von 30° - 50° werden ausreichende Spielräume gewährleistet, die maximale und minimale Dachneigung entsprechen der zulässigen Dachneigung im alten Ortskern.

## ZU § 3: ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHDECKUNG

Durch die Festsetzung der Gestaltung der Dachdeckungsmaterialien und der Dachfarben wird für den Bereich der alten Neubaugebiete eine ruhige, in sich zusammenhängende Dachlandschaft gewährleistet. Dabei ist das Spektrum zulässiger Farben im Vergleich zum alten Ortskern um Farben der Farbreihen Braun, Grau und Schwarz ergänzt worden entsprechend der vorhandenen, "jüngeren" Bebauung in den alten Neubaugebieten.

Durch die in den drei unterschiedlichen Geltungsbereichen der Satzungen – Alte Neubaugebiete, Neubaugebiete (Bebauungspläne), Alter Ortskern – vorgegebenen, gemeinsamen Regelungen u.a. der Dachfarben entsteht ein zusammenhängender Gesamteindruck der Dachlandschaft. Dabei werden die jeweiligen, in der Regel durch die Entstehungszeit der Bebauung begründeten Besonderheiten der einzelnen Baugebiete Klein Lafferdes berücksichtigt.

Sonnenkollektoren und Solarzellen sind – im Sinne der Nutzung regenerativer Energien – ebenso zulässig, wie auch in den Baugebieten, für die eine ÖBV im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan beschlossen wurde.

Transparente Dacheindeckungen von Wintergärten sind zulässig, da diese für das Ortsbild von nur untergeordneter Bedeutung sind.

---

**ZU § 4: ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG, ART UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN**

---

Die Vorschriften zur Gestaltung der Art und Höhe der straßenseitigen Einfriedungen soll auch weiterhin ein offenes Erscheinungsbild des Straßenraumes in den alten Neubaugebieten gewährleisten. Die Abgrenzung der Grundstücke in Klein Lafferde ist in der Regel durch natürliche Hecken, Staketenzäune und Mauern aus Natur- und Ziegelsteinen gekennzeichnet, die mit Ausnahme einiger höherer Hecken weit unter Augenhöhe errichtet wurden. Jägerzäune entsprechen der Bautypologie der 70er Jahre des 20. Jahrhunderts und sind entsprechend zulässig.

Das private Grün in den Vorgärten von Wohngrundstücken trägt wesentlich zu einer aufgelockerten, lebendigen Gestaltung des Straßenraumes bei.

Am Übergang zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen wird die Einfriedung daher auf eine maximale Höhe von einem Meter beschränkt, so dass der individuelle Handlungsspielraum nur um das Notwendigste eingeschränkt ist.

---

**ZU § 5: AUSNAHMEREGLUNGEN**

---

In landwirtschaftlich geprägten Ortschaften wie Klein Lafferde, in denen es seit Anfang an das Ortsbild prägende, landwirtschaftliche Betriebe gibt, dürfen die gestalterischen Regelungen nicht zu einer Behinderung der heute noch vorhandenen, landwirtschaftlichen Betriebe führen. Die heutige Landwirtschaft sind i. d. R. moderne Wirtschaftsbetriebe, die hinsichtlich ihrer Anforderungen auch an bauliche Anlagen nicht grundsätzlich mit "historischen Bauernhöfen" gleichgesetzt werden können. Daher können die Belange landwirtschaftlicher Betriebe Voraussetzung für die Zulässigkeit von Abweichungen von den Festsetzungen dieser Satzung sein. Dies muss im Einzelfall geprüft werden.

---

**ZU § 6: ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

---

Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten ist durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.