



**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
"KLEIN LAFFERDE – ALTER ORTSKERN"**

- SATZUNG -

G E M E I N D E L E N G E D E

INHALT:	SEITE
PRÄAMBEL	3
§ 1 GELTUNGSBEREICH	3
§ 2 DACHFORMEN	3
§ 3 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHDECKUNG	3
§ 4 EINFRIEDUNGEN	4
§ 5 AUSNAHMEREGLUNGEN	4
§ 6 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN	4
§ 7 INKRAFTRETEN	5
BEGRÜNDUNG	6
DENKMALSCHUTZ	7
ZU § 1: GELTUNGSBEREICH	8
ZU § 2: DACHFORMEN	8
ZU § 3: ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHDECKUNG	9
ZU § 4: EINFRIEDUNGEN	9
ZU § 5: AUSNAHMEREGLUNGEN	10
ZU § 6: ORDNUNGSWIDRIGKEITEN	10
ANLAGE	
GELTUNGSBEREICH DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT	

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 – Alter Ortskern" beschlossen.

§ 1 GELTUNGSBEREICH

(1) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH:

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den alten Ortskern der Ortschaft Klein Lafferde, Gemeinde Lengede. Der Geltungsbereich 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 (§§ 2 und 3)
- die Gestaltung der Einfriedungen (§ 4)

§ 2 DACHFORMEN

- (1) Es sind für Hauptgebäude nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zwischen 30° - 50° zulässig.

§ 3 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHDECKUNG

- (1) Für die Dachdeckung von Hauptgebäuden ist nur nichtglänzendes, naturrotes Material mit dachziegelartiger Profilierung und mit einem Erscheinungsbild wie z. B. eine Hohlpfanne, ein Hohlfalzziegel oder eine Frankfurter Pfanne in den Farben der RAL Farbkarte HR 840 zulässig:

Farbreihe ROT	Farbreihe ORANGE	Farbreihe BRAUN
RAL 3000 – Feuerrot	RAL 2001 – Rotorange	RAL 8001 – Ockerbraun
RAL 3002 – Karminrot	RAL 2002 – Blutorange	RAL 8004 – Kupferbraun
RAL 3011 – Braunrot		RAL 8023 – Orangebraun
RAL 3013 – Tomatenrot		
RAL 3016 – Korallenrot		

Zwischentöne der genannten Farbtöne 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 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)
 - Mauern aus Sichtmauerwerk oder als verputztes Mauerwerk
 - Natursteinmauern in Sandstein oder Kalkstein, jedoch nicht poliert oder bossiert
- (2) Die Höhe von Einfriedungen an der Straßenseite der Grundstücke darf maximal 1,50 m und muss mindestens 1,00 m über Oberkante Straßenachse betragen. Hiervon ausgenommen sind Tore.
- (3) Für die Farbgebung der Metallzäune sind Anstriche in den Farbreihen Braun und Schwarz der RAL-Farbkarte 840 HR zulässig:

Farbreihe BRAUN

RAL 8000 - Grünbraun	RAL 8014 - Sepiabraun
RAL 8003 - Lehmbraun	RAL 8015 - Kastanienbraun
RAL 8004 - Kupferbraun	RAL 8017 - Schokoladenbraun
RAL 8007 - Rehbraun	RAL 8022 - Schwarzbraun
RAL 8008 - Olivbraun	RAL 8024 - Beigebraun
RAL 8012 - Rotbraun	RAL 8025 - Blassbraun

Farbreihe SCHWARZ

RAL 9011 - Graphitschwarz
RAL 9005 - Tiefschwarz

Farblose Schutzanstriche und Zwischentöne der genannten Farbtöne sind zulässig. Auch ein Verzinken der Metallzäune ist zulässig.

- (4) Für die Farbgebung der Holzzäune sind Anstriche in der Farbreihe BRAUN gemäß Absatz 3 sowie farblose Schutzanstriche und Zwischentöne der genannten Farbtöne zulässig.

§ 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

Die Gemeinde Lengede erlässt für den alten Ortskern der Ortschaft Klein Lafferde diese Gestaltungsvorschrift (Örtliche Bauvorschrift).

Sie bildet den rechtlichen Rahmen für die Erhaltung und Gestaltung des typischen Ortsbildes und soll Disharmonien in der Gestaltung vermeiden. Neubauten und bauliche Erweiterungen bestehender baulicher Anlagen müssen sich nach Maßgabe der §§ 2 – 4 in das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild einfügen, ohne dass die gestalterische Eigenart verloren geht.

Klein Lafferde gehört zu den schönsten Ortschaften im Landkreises Peine. 1990 wurde Klein Lafferde wegen seiner geschichtlichen, architektonischen und städtebaulichen Bedeutung in das Dorferneuerungsprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen. Die Aussagen des Dorferneuerungsplans (u.a. zu Dachformen und -neigungen, Materialien, Farben) sind wesentliche Grundlage für die vorliegende örtliche Bauvorschrift.

Der Bereich, für den diese örtliche Bauvorschrift gilt, stellt den historischen Siedlungskern dar, der nachhaltig das Erscheinungsbild des Ortes prägt. Die Bausubstanz zeigt im alten Ortskern weitgehend noch ein von nur wenigen Gestaltungselementen bestimmtes typisches Bild. 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). Von daher sind gute Voraussetzungen gegeben, durch die Festlegung eines Gestaltungsrahmens die Ausgewogenheit im Erscheinungsbild der baulichen Anlagen und des Gebäudeumfelds auch für die künftige Ortskernentwicklung gestalterisch aus dem Bestand zu entwickeln und Disharmonien durch unpassende Baumaterialien, Bauformen und Farben entgegen zuwirken.

Die o. g. typischen Gestaltungselemente Klein Lafferdes finden sich auch in anderen historischen Ortskernen der Ortschaften Lengede; sie stellen somit regionaltypische Gestaltungselemente dar.

Unter Wahrung der in dieser Satzung festgelegten Grundsätze bestehen ausreichende Variationsmöglichkeiten, die den unterschiedlichen Ansprüchen und Gestaltungswünschen der Bauherren Rechnung tragen. Dabei besitzen bestehende Gebäude Bestandsschutz. Die Regelungen der ÖBV greifen erst bei umfangreichen Renovierungs- bzw. Sanierungsarbeiten sowie bei baulichen Erweiterungen.

DENKMALSCHUTZ

Im Geltungsbereich der vorliegenden ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT befinden sich mehrere Baudenkmale. Für diese gelten die Auflagen des Denkmalschutzes.

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

Die Belange des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bleiben durch die ÖBV unberührt.

Maßnahmen an Baudenkmalen und in der unmittelbaren Umgebung von Baudenkmalen orientieren sich grundsätzlich am historischen Befund des Baudenkmal. Es ist nicht ausgeschlossen, dass Auflagen des Denkmalschutzes in einzelnen Fällen konträr zu den Festsetzungen der vorliegenden ÖBV lauten können.

Hier müssen die Belange des Denkmalschutzes vorrangig beachtet werden.

Für Klein Lafferde sind mit Stand Juli 2005 folgende Baudenkmale in der Grundliste der Baudenkmale aufgeführt:

Im Winkel	Grenzstein
Münstedter Weg 3	Wohnwirtschaftsgebäude
Peiner Straße	Gedenkstätte 1870/71
Peiner Straße 10	Wohnwirtschaftsgebäude
Peiner Straße 17	ev. Pfarrkirche
Peiner Straße 17	Kirchhof
Peiner Straße 17	Gedenkstätte 1914/18
Peiner Straße 17	Gedenkstätte 1939/45
Salzgitter Straße 1	Wohnwirtschaftsgebäude
Salzgitter Straße 1	Scheunenanbau
Schmiedestraße 1	Wohnhaus
Schmiedestraße 1	Stall
Sölchstraße 5	Wohnwirtschaftsgebäude

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

ZU § 1: GELTUNGSBEREICH

Die örtliche Bauvorschrift gilt für den alten Ortskern Klein Lafferdes: Für die Flächen im Bereich der "Peiner Straße", der "Hinteren Straße" und der "Salzgitter Straße", südlich der Straße "Hinterm Dorf" und nördlich der "Sonnenstraße".

Auf Grund der hohen Gestaltungsqualitäten Klein Lafferdes, die 1990 zur Aufnahme in das Dorferneuerungsprogramm des Landes Niedersachsen führte, wird es als angemessen erachtet, auch im Bereich von bestehender Bebauung steuernd auf eine langfristige Sicherung und Verbesserung des Ortsbildes hinzuwirken. Letztlich ist es der alte Ortskern, an dem sich die Neubaugebiete hinsichtlich ihres Erscheinungsbildes orientieren sollen.

Dabei wird nicht gestalterische Einengung und reine Konservierung angestrebt. Vielmehr sind Gestaltungselemente zu vermeiden, die zur Nivellierung der regional typischen, dörflichen Formensprache und damit zu gestalterischen Wertverlusten führen.

Der sachliche Geltungsbereich der ÖBV - Gestaltung der Dächer und der Einfriedungen - stellt die für das Ortsbild gestalterisch bestimmenden Merkmale dar, deren Bewahrung daher Gegenstand der Satzung ist. Dächer und Einfriedungen besitzen aufgrund ihrer Fernwirkung für das Landschaftsbild eine erhebliche Bedeutung.

ZU § 2: DACHFORMEN

Ein wesentliches Gestaltungselement im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung und mit erheblicher "Außenwirkung" hinsichtlich des Ortsbildes sind die großflächigen Dachlandschaften Klein Lafferdes.

Im Dorfkern herrscht das Satteldach vor, aber auch das Krüppelwalmdach ist verbreitet. Die Neigung der typischerweise mit naturroten Hohlpannen oder Krempziegel gedeckten Dächer beträgt 45° bis 50°.



In Anlehnung an die Empfehlungen der Dorferneuerung wird der Spielraum bzgl. der Dachneigung erweitert auf 30° bis 50°, ohne dabei jedoch das Gesamterscheinungsbild der Dachlandschaft zu beeinträchtigen. Hauptanliegen der vorliegenden Regelung ist daher – bei Berücksichtigung der heutigen Nutzungsansprüche – die Bewahrung der vergleichsweise homogenen ortstypischen Dachlandschaft in Form, Farbe und Materialanmutung

ZU § 3: ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHDECKUNG

Farbe und Materialanmutung bestimmen wesentlich das Bild einer Dachlandschaft.

Typischerweise finden sich im alten Ortskern von Klein Lafferde naturrote, profilierte Dachziegel in gewellter Form.

Die gewählten Festsetzungen sorgen für die Verwendung von Dachdeckungsmaterialien, die in ihrer Erscheinung/ Anmutung auf die historischen Materialien abgestimmt sind, ohne moderne Weiterentwicklungen auszuschließen und für die Verwendung von Farben, die sich dem historischen Erscheinungsbild anpassen, dabei dem Bauherren aber einen ausreichend großen Spielraum für individuelle Entscheidungen zu ermöglichen.

Wintergärten sind für das Ortsbild von untergeordneter Bedeutung, weshalb hier Glas oder glasähnliche Kunststoffe als Dachdeckung zulässig sind.

Sonnenkollektoren prägen eine Dachlandschaft durch ihre flächenhafte Erscheinung erheblich und wirken sich damit direkt auf das Ortsbild aus. Sie sind heute jedoch - im Sinne alternativer Energiegewinnung - beinahe eine Selbstverständlichkeit. Dem wird durch die Festsetzung der Zulässigkeit von Sonnenkollektoren/ Solarzellen Rechnung getragen.



ZU § 4: EINFRIEDUNGEN

Neben den städtebaulichen Eigenheiten und dem Charakter der Einzelgebäude prägt vor allem das Hausumfeld das Erscheinungsbild eines Ortes.

In den Straßenraum bzw. in die Landschaft wirkende bauliche Anlagen, Einfriedungen und Stützmauern, aber auch Grünflächen und Bäume sind von besonderer Bedeutung für den Gesamteindruck eines Grundstückes und bestimmen in ihrer Gesamtheit das Ortsbild und das Landschaftsbild.



Neben den traditionellen Einfriedungen der landwirtschaftlichen Hofstellen aus Sichtmauerwerk oder Staketenzäune sind daher nur unaufdringliche und dem ländlichen Charakter von Klein Lafferde angemessene Einfriedungen zulässig. Die Festsetzungen für die Einfriedungen sind aus dem in Klein Lafferde vorgefundenen Bestand entwickelt. Dabei gelten die Höhenregelungen von Einfriedungen nur für die an den öffentlichen Straßenraum angrenzende Bereiche, um Grundstückseigentümer nicht unnötig in ihrem Handlungsspielraum einzuschränken.



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 der ÖBV sein. Dies muss im Einzelfall geprüft werden.

ZU § 6: ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.