

Gemeinde Rullstorf

Landkreis Lüneburg



Örtliche Bauvorschrift „Altdorf Rullstorf“

Satzungstext mit Begründung

Beglaubigung

Die Abschrift stimmt mit der Urschrift der Örtlichen Bauvorschrift „Altdorf Rullstorf“ überein.

Rullstorf, den

.....

Bürgermeister

ABSCHRIFT

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Rullstorf durch:

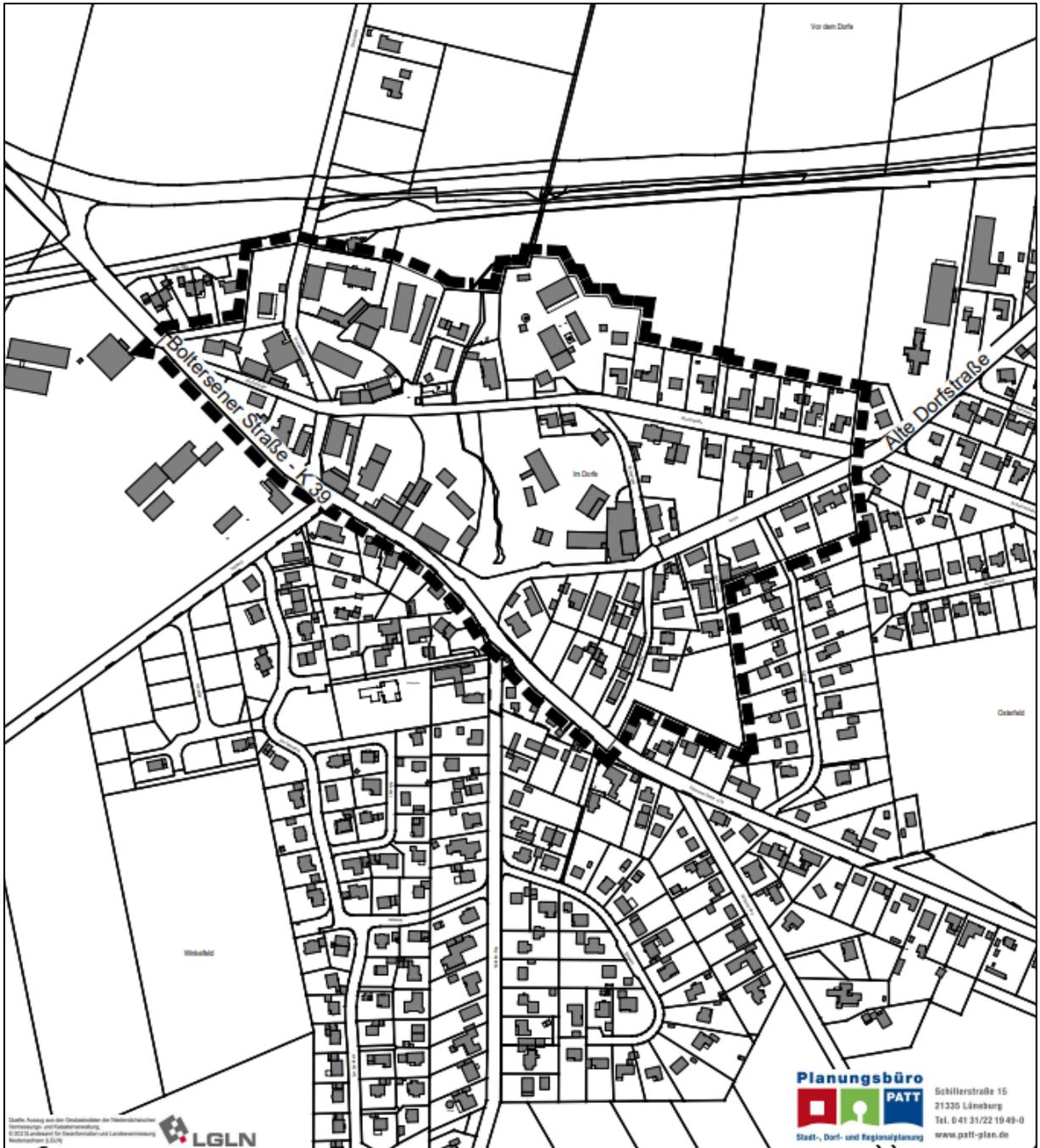
Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Übersichtsplan



Übersichtsplan, ohne Maßstab

INHALT

I. Örtliche Bauvorschrift „Altdorf Rullstorf“	4
Präambel	4
§ 1 Geltungsbereich / Wirkungsbereich.....	4
§ 2 Höhenbegrenzungen.....	4
§ 3 Fassadengestaltung.....	5
§ 4 Nebengebäude, Carports und Garagen	5
§ 5 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung	5
§ 6 Einfriedungen / nicht überbaute Grundstücksflächen	6
§ 7 Stellplätze	6
§ 8 Oberflächenwasser	7
§ 9 Werbeanlagen.....	7
§ 10 Abweichungen und Hinweise	7
§ 11 Ordnungswidrigkeiten	7
§ 12 Inkrafttreten.....	8
II. Verfahrensvermerke	8
III. Begründung	10
0. Vorbemerkung	10
1. Ziel.....	10
2. Die Gestaltungsvorschriften	10
2.1 zu § 1 Geltungsbereich / Wirkungsbereich	11
2.2 zu § 2 Höhenbegrenzung.....	11
2.3 zu § 3 Fassadengestaltung	12
2.4 zu § 4 Nebengebäude, Carports und Garagen.....	13
2.5 zu § 5 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung.....	13
2.6 zu § 6 Einfriedungen	16
2.7 zu § 7 Stellplätze.....	16
2.8 zu § 8 Oberflächenwasser	17
2.9 zu § 9 Werbeanlagen und Antennen	17
2.10 zu § 10 Abweichungen und Hinweise.....	18

Anlagen-Pläne

- Bestandsplan: Fassadenmaterial und Fassadenfarbe
- Bestandsplan: Dachform und Dachfarbe

I. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT „ALTDORF RULLSTORF“

Präambel

Der Rat der Gemeinde Rullstorf hat auf Grundlage der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) – jeweils in den zurzeit gültigen Fassungen – am 24.04.2024 die örtliche Bauvorschrift „Altdorf Rullstorf“ beschlossen.

Rullstorf, den 25.4.2024

- Siegel -

gez. P. Müller

.....
Bürgermeister

§ 1 Geltungsbereich / Wirkungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den historischen Ortskern von Rullstorf, dessen Abgrenzung in dem vorstehenden Übersichtsplan durch eine starke schwarze unterbrochene Linie gekennzeichnet ist. Dieser Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

Die §§ 2 bis 6, § 7 (2-4) und die §§ 8 und 9 dieser Satzung werden im übertragenen Wirkungsbereich erlassen, der § 7 (1) dieser Satzung wird im eigenen Wirkungsbereich erlassen.

§ 2 Höhenbegrenzungen

(1) Der Bezugspunkt bezüglich der Höhenbegrenzung unterscheidet sich nach Lage des Hauptgebäudes ober- bzw. unterhalb der maßgebenden Erschließungsstraße.

Für Hauptgebäude, die oberhalb der maßgebenden Erschließungsstraße liegen, darf die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFF) maximal 10 cm über der gewachsenen Geländeoberfläche gemäß § 5 Abs. 9 NBauO gemessen an der Mitte der maßgebenden Erschließungsstraße zugewandten Gebäudefassade liegen.

Für Hauptgebäude, die unterhalb der maßgebenden Erschließungsstraße liegen, darf die OKFF maximal 50 cm über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen. Als Bezugspunkt gilt die Mitte der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudefassade am nächstgelegenen Punkt dieser Straße (Fahrbahnrand / Gosse).

(2) Die Höhe der Traufe des Hauptdaches für Hauptgebäude darf:

- a. das Maß von 4,30 m nicht überschreiten und das Maß von 1,90 m nicht unterschreiten. Für Dachgauben gilt eine Traufhöhe von max. 6 m.
- b. bei Wirtschaftsgebäuden das Maß von 5,00 m nicht überschreiten.

Traufe im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift ist die Schnittlinie der Dachaußenfläche mit der Außenfläche der Außenwand. Die Höhe der Traufe wird von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens gemessen.

(3) Der First des Hauptgebäudes darf 10,00 m gemessen von der Oberkante des Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFF) nicht überschreiten.

§ 3 Fassadengestaltung

(1) Die Außenwände von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 36 qm sind wie folgt auszuführen:

- Sicht- oder Verblendmauerwerk aus Ziegelsteinen in den Farbtönen Rot bis Rotbraun, (RAL 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder ähnliche).
- Sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen in den vorgenannten Farbtönen oder mit Weiß (RAL 1013, 9001, 9010) verputzen Gefachen.
- Ganzflächige Holzverschalung in den Farbtönen Rot bis Rotbraun (RAL 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder ähnliche) oder unbehandelt, mit farblosem oder pigmentierten Lasuranstrich in Holzfarbtönen.

(2) Fenster von Gebäuden nach Abs. 1, die vom öffentlichen Raum eingesehen werden können, müssen ein stehendes Format aufweisen. Die Höhe der Öffnung muss mindestens das 1,2 fache der Öffnungsbreite betragen. Bereits vorhandene Fensteröffnungen in liegenden Formaten über 50 cm Höhe sind durch Pfosten oder Sprossen so zu untergliedern, dass die hierdurch entstehenden Fensterelemente ein stehendes Format aufweisen. Zwischen den Glasscheiben liegende Fensterteilungen sind nicht zulässig.

(3) Außenrollläden mit sichtbaren Kästen sind nicht zulässig.

§ 4 Nebengebäude, Carports und Garagen

(1) Die Außenwände von Gebäuden mit einer Grundfläche von 16 qm bis höchstens 36 qm sind in Material und Farbe den Hauptgebäuden anzugleichen oder aus Holz mit Anstrichen in den Farbtönen Grau, Rotbraun, Grün oder Holz Natur auszuführen (Farbtöne siehe § 3 Abs. 1). Blockbohlenbauweise ist nicht zulässig.

§ 5 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung

(1) Die Dächer von Gebäuden über 36 qm Grundfläche sind als Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit Hauptdachneigungen zwischen 30° und 50° herzustellen.

Für Vordächer, Dächer von untergeordneten Bauteilen, wie Erker, kleine Giebel (Zwerchhäuser) sowie untergeordnete Anbauten sind ausnahmsweise Über- oder Unterschreitungen der festgesetzten Dachneigung zulässig.

Für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude und Hallen reicht eine Mindestdachneigung von 15° aus; Pultdächer als Anbau und seitliche Überdachungen sind zulässig, wenn sie in Dachneigung und -deckung des Hauptdaches ausgeführt werden bzw. nicht wesentlich davon abweichen.

Die Firstlänge muss mindestens die Hälfte der Trauflänge betragen.

(2) Dachgauben dürfen nur ausgeführt werden bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 40°.

Die Länge einer Gaube oder die Summe der Längen mehrerer Gauben darf nicht breiter als 2/3 der Trauflänge der zuzuordnenden Dachseite sein. Der obere Abschluss von Gauben muss einen Abstand von mindestens 1 m (gemessen an der Dachhaut in der Senkrechten) zum First einhalten.

Dacheinschnitte entlang der Straße bebauter Grundstücke sind nicht zulässig.

Die Seitenwangen von Schleppegauben müssen senkrecht stehen.

Dachgauben sind nur in einer Dachebene je Dachfläche zulässig.

(3) Dacheindeckungen von Gebäuden über 36 qm Grundfläche sind als Pfannendeckung in den Farben Rot bis Rotbraun (RAL Nr. 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder ähnliche) oder als weiche Dachdeckung (Reetdach) auszuführen.

Für landwirtschaftliche Wirtschafts- und Nebengebäude, Garagen und Carports sind auch andere Materialien zur Dacheindeckung zulässig. Als Farbton wird neben Rot- und Rotbraun (s.o.) auch Grau (RAL Nr. 7015, 7016, 7031, 7042 oder ähnliche) zugelassen.

(4) Glänzende Dachoberflächenmaterialien (engobiert oder glasiert) sind nicht zulässig. Dachbegrünungen sowie solartechnische Anlagen sind allgemein zulässig.

(5) Dachflächenfenster sind nur ebenengleich zur Dachhaut zulässig.

§ 6 Einfriedungen / nicht überbaute Grundstücksflächen

(1) Als Einfriedungen parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen sind

- Findlings-, Natursteinmauern oder Ziegelsteinmauern (in Farben Rot-rotbraun siehe Fassadengestaltung) bis zu einer Höhe von 120 cm,
- Laubhecken,
- senkrecht gegliederte Holz- und Eisenzäune bis zu einer Höhe von 120 cm

zulässig. Kombinationen sind ebenfalls zulässig. Nicht zulässig sind Nadelgehölze (Koniferen) mit Ausnahme von Eiben, Gabionen oder Einfriedungen aus Kunststoff oder Materialien, die andere vortäuschen. Bezugspunkt der Höhe ist die angrenzende Verkehrsfläche beziehungsweise das vorhandene Gelände.

(2) Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, gemäß § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

§ 7 Stellplätze

(1) Je Wohneinheit mit bis zu 50 m² ist mindestens ein Stellplatz auf dem Grundstück herzustellen bzw. nachzuweisen. Je Wohneinheit ab 50 m² sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen bzw. nachzuweisen.

(2) Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen sind zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit einer Mauer gemäß § 6 (1) abzugrenzen.

(3) Bei Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen sind die Stellplätze in offener Bauweise oder in versickerungsfähigem Pflaster anzulegen. Alternativ ist nach jedem 5. Stellplatz ein standortheimischer Baum in einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

(4) Je Grundstück gilt ein Überfahrts-/Zufahrtsrecht von ≤ 5,00 m Breite.

§ 8 Oberflächenwasser

Unbelastete Niederschlagswasser sind grundsätzlich auf den Grundstücken zu verdunsten und zu versickern. Wenn aufgrund der Bodenbeschaffenheit eine solche dezentrale Rückhaltung nicht mit verhältnismäßigen Maßnahmen erreicht werden kann, ist im Einzelfall ein Antrag auf gedrosselte Einleitung der überschüssigen Wässer in die gemeindliche Regenwasserkanalisation bei der Samtgemeinde einzureichen. Eine Brauchwassernutzung der Dachflächenwässer ist zulässig.

§ 9 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind ausschließlich als Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig.

(2) Je Gebäude und Grundstück darf nur eine Werbeanlage und bis zu einer maximalen Flächengröße von 1,5 m² angebracht werden.

(3) Selbstleuchtende oder hinterleuchtete Werbeanlagen sind nicht zulässig. Bei angeleuchteten Werbeanlagen ist grelles, bewegliches oder wechselndes Licht jeder Art unzulässig.

(4) An Hauswänden dürfen Werbeanlagen nur unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Auf Dachflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig.

§ 10 Abweichungen und Hinweise

(1) Wiedererrichtungen, Reparaturen und Erweiterungen von ordnungsgemäß errichteten Gebäuden und Bauteilen können - auch abweichend von den Bestimmungen dieser Satzung - in gestalterischer Anpassung an den Bestand sowie den Ensemblebestand vorgenommen werden.

(2) Weitere Abweichungen von der örtlichen Bauvorschrift sind gemäß § 66 (1) NBauO zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Zu dessen Beurteilung ist ein Antrag auf Abweichung bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

(3) Bestimmungen und Anforderungen aufgrund des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes gehen den Bestimmungen dieser Satzung vor. Gebäude in der Umgebung von Baudenkmalen (§ 4 NDSchG) dürfen gemäß § 8 NDSchG das Erscheinungsbild des betreffenden Denkmals nicht beeinträchtigen. Eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 10 NDSchG ist ggf. erforderlich und bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

(4) Im Geltungsbereich gilt eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB.

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

§ 12 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Rullstorf, den 25.4.2024

gez. P. Müller

.....
Bürgermeister

II. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rullstorf hat in seiner Sitzung am 20.09.2023 die Aufstellung der örtlichen Bauvorschrift „Altdorf Rullstorf“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Rullstorf, den 25.4.2024

gez. P. Müller

.....
Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von



Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Lüneburg, den 23.4.2024

gez. F. Patt

.....
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rullstorf hat in seiner Sitzung am 20.09.2023 dem Entwurf der örtlichen Bauvorschrift „Altdorf Rullstorf“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift „Altdorf Rullstorf“ inkl. Begründung hat vom 22.01.2024 bis 23.02.2024 öffentlich ausgelegen.

Rullstorf, den 25.4.2024

gez. P. Müller

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Rullstorf in seiner Sitzung am 24.04.2024 die örtliche Bauvorschrift „Altdorf Rullstorf“ als Satzung und die zugehörige Begründung beschlossen.

Rullstorf, den 25.4.2024

gez. P. Müller
.....
Bürgermeister

Ausfertigung

Die Satzung der örtlichen Bauvorschrift bestehend aus den textlichen Festsetzungen der §§ 1 bis 12 wird hiermit ausgefertigt.

Rullstorf, den 25.4.2024

gez. P. Müller
.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Die örtliche Bauvorschrift „Altdorf Rullstorf“ wurde am 16.09.2024 im Amtsblatt Nr. 9 / 2024 für den Landkreis Lüneburg bekannt gemacht. Die örtliche Bauvorschrift „Altdorf Rullstorf“ wurde damit am 16.09.2024 rechtsverbindlich.

Rullstorf, den 17.9.2024

gez. P. Müller
.....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der örtlichen Bauvorschrift „Altdorf Rullstorf“ sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB beim Zustandekommen der örtlichen Bauvorschrift „Altdorf Rullstorf“ nicht geltend gemacht worden.

Rullstorf, den

.....
Bürgermeister

III. BEGRÜNDUNG

0. Vorbemerkung

Für den Bereich des Altdorfes von Rullstorf gelten bislang keine gestalterischen Vorschriften. Um die historisch gewachsene Struktur von Rullstorf zu schützen, zu erhalten und wiederherzustellen, wird nun eine eigenständige Gestaltungssatzung für den „Ortskern“ aufgestellt. Ergänzend wird hierzu eine Erhaltungssatzung erlassen, um über die in der örtlichen Bauvorschrift genannten Vorgaben hinaus zusätzlich die städtebaulichen Eigenheiten des Gebietes zu sichern. Dazu gehören neben den baulichen Anlagen auch die städtebauliche Gestaltung inklusive der Grüngestaltung.

1. Ziel

Die Satzung hat das Ziel, die Eigenart des Gebietes und die äußere Gestalt von baulichen Anlagen zu schützen und die städtebauliche Qualität zu wahren oder wiederherzustellen. Auf der Grundlage der Erfassung und Bewertung der ortstypischen und prägenden Gestaltungsmerkmale wurden Festsetzungen formuliert, die den historischen Ortskern von Rullstorf charakterisieren.

Der Ortsteil Rullstorf weist einen historisch ausgeprägten Haufendorfcharakter auf, der durch die alten Hofstellen und Wirtschaftsgebäude geprägt wird. Das Altdorf wird neben den begrenzenden Straßen „Boltersener Straße“, „Im Ort“ und „Alte Dorfstraße“ durch weitere Erschließungswege – „Zum Bahnhof“, „Postweg“, „Hasenwinkel“ und „Bäckerstraße“ – durchzogen. Die alten Hofstellen, die im westlichen Teil des Altdorfes liegen, weisen zum großen Teil einen sehr ursprünglichen und einheitlichen Charakter auf. Im östlichen Teil befinden sich zusätzlich auch Einfamilienhäuser, die ab der Mitte des 19. Jahrhunderts gebaut wurden. Dieser Bereich weist noch weitgehend die baukulturellen Merkmale der regionaltypischen Gebäude in Nord-Ost-Niedersachsen auf, die insbesondere durch Backsteingebäude geprägt wird.

Die Gebäude im Rullstorfer Ortskern sind sehr stark durch ihr Fassadenmaterial geprägt, insbesondere dem rot bis rotbraunen Klinkerstein, welcher charakteristisch für norddeutsche Dörfer ist. Neben dem Fassadenmaterial sind die regionaltypischen Sattel- und Krüppelwalmdächer prägend, die ursprünglich überwiegend mit rot- oder rotbraunen Dachziegeln gedeckt waren und so dem Ortskern eine harmonische Dachlandschaft gaben. Auch typisch für den Ortskern von Rullstorf ist die Verwendung von Holz als Baumaterial, eingesetzt als Holzverkleidung und / oder Fachwerk.

Die Gestaltungsvorschriften dienen dem Erhalt, der Wiederherstellung und dem Schutz der besonderen baulichen und gestalterischen Qualitäten des Ortskernes von Rullstorf. Die Festsetzungen wurden so formuliert, dass sie im Rahmen der Material- und Formenvielfalt der Gebäude einen angemessenen Handlungsspielraum zulassen.

2. Die Gestaltungsvorschriften

Den jeweiligen Begründungen sind zur Nachvollziehbarkeit jeweils noch einmal die dazugehörigen Gestaltungsvorschriften vorangestellt.

2.1 zu § 1 Geltungsbereich / Wirkungskreis

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den historischen Ortskern von Rullstorf, dessen Abgrenzung in dem vorstehenden Übersichtsplan durch eine starke schwarze unterbrochene Linie gekennzeichnet ist. Dieser Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

Die §§ 2 bis 6, § 7 (2-4) und die §§ 8 und 9 dieser Satzung werden im übertragenen Wirkungskreis erlassen, der § 7 (1) dieser Satzung wird im eigenen Wirkungskreis erlassen.

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung umfasst den zusammenhängenden und das Ortsbild wesentlich bestimmenden Bereich des Ortskerns von Rullstorf. Im Gefüge lässt sich der historische Dorfkern erkennen, wie nachfolgender Karten-Ausschnitt der Preußischen Landesaufnahme belegt.



Ausschnitt Preußische Landesaufnahme (Quelle: Geobasis Niedersachsen)

Die Gestaltungssatzung gilt für alle baulichen Maßnahmen, die sich auf die äußere Gestaltung von Gebäuden, Bauteilen und baulichen Anlagen beziehen. Für die Gestaltung dieser Bereiche besteht ein öffentliches Interesse an der Erhaltung und Pflege des überlieferten Erscheinungsbildes.

Die Anwendung des Denkmalschutzgesetzes bleibt von den Festsetzungen dieser Satzung unberührt. In das Denkmalschutzgesetz kann durch eine örtliche Bauvorschrift nicht eingegriffen werden. Bei allen Vorhaben im Bereich von Baudenkmalern sind deshalb die Belange des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vorrangig zu berücksichtigen.

2.2 zu § 2 Höhenbegrenzung

(1) Der Bezugspunkt bezüglich der Höhenbegrenzung unterscheidet sich nach Lage des Hauptgebäudes ober- bzw. unterhalb der maßgebenden Erschließungsstraße.

Für Hauptgebäude, die oberhalb der maßgebenden Erschließungsstraße liegen, darf die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFF) maximal 10 cm über der gewachsenen Geländeoberfläche gemäß § 5 Abs. 9 NBauO gemessen an der Mitte der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudefassade liegen. Für Hauptgebäude, die unterhalb der maßgebenden Erschließungsstraße liegen, darf die OKFF maximal 50 cm über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen. Als Bezugspunkt gilt die Mitte der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudefassade am nächstgelegenen Punkt dieser Straße (Fahrbahnrand / Gosse).

(2) Die Höhe der Traufe des Hauptdaches für Hauptgebäude darf:

- a) das Maß von 4,30 m nicht überschreiten und das Maß von 1,90 m nicht unterschreiten. Für Dachgauben gilt eine Traufhöhe von max. 6 m.
- b) bei Wirtschaftsgebäuden das Maß von 5,00 m nicht überschreiten.

Traufe im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift ist die Schnittlinie der Dachaußenfläche mit der Außenfläche der Außenwand. Die Höhe der Traufe wird von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens gemessen.

(3) Der First des Hauptgebäudes darf 10,00 m gemessen von der Oberkante des Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFF) nicht überschreiten.

Der Zweck dieser Vorschriften ist es, dass sich Neubauten hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung harmonisch in das bewegte Relief von Rullstorf einfügen. Vermieden werden sollen zu große zusätzliche Aufschüttungen, die zum einen das Ortsbild beeinträchtigen aber auch nachbarschaftliche Konflikte auslösen könnten. Der untere Bezugspunkt ist nach dieser Gestaltungsvorschrift die gewachsenen Geländeoberfläche gemäß § 5 Abs. 9 NBauO, an der sich die Oberkante des Erdgeschossfertigfußboden (OKFF) orientieren muss und von der aus dann die Höhe der Traufe ermittelt wird.

Für die Dachgaube wurde eine maximale Traufhöhe festgesetzt, da eine Gaube in der Länge oder der Summe der Länge mehrerer Dachgauben von $\geq 1/3$ der zugeordneten Dachseite gilt nicht als untergeordnetes Bauteil.

Durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe sollen sehr hohe Gebäude vermieden werden. Bei sehr großen Grundstücken sind auch sehr breite Gebäude möglich, die bei einer Dachneigung von 50° übermäßig hoch werden.

2.3 zu § 3 Fassadengestaltung

(1) Die Außenwände von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 36 qm sind wie folgt auszuführen:

- Sicht- oder Verblendmauerwerk aus Ziegelsteinen in den Farbtönen Rot bis Rotbraun, (RAL 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder ähnliche).
- Sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen in den vorgenannten Farbtönen oder mit Weiß (RAL 1013, 9001, 9010) verputzten Gefachen.
- Ganzflächige Holzverschalung in den Farbtönen Rot bis Rotbraun (RAL 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder ähnliche) oder unbehandelt, mit farblosem oder pigmentierten Lasuranstrich in Holzfarbtönen.

(2) Fenster von Gebäuden nach Abs. 1, die vom öffentlichen Raum eingesehen werden können, müssen ein stehendes Format aufweisen. Die Höhe der Öffnung muss mindestens das 1,2 fache der Öffnungsbreite betragen. Bereits vorhandene Fensteröffnungen in liegenden Formaten über 50 cm Höhe sind durch Pfosten oder Sprossen so zu untergliedern, dass die hierdurch entstehenden Fensterelemente ein stehendes Format aufweisen. Zwischen den Glasscheiben liegende Fensterteilungen sind nicht zulässig.

(3) Außenrollläden mit sichtbaren Kästen sind nicht zulässig.

Für Fassaden und Dächer baulicher Anlagen werden nur bestimmte Materialien und Farben zugelassen. Diese Vorschrift zielt auf einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung ab. Die zulässigen Materialien und die Farbgebung sind bereits heute ortstypisch für die bestehende Bebauung im Satzungsgebiet (siehe Anlage).

Rote Ziegelmauerwerkfassaden, auch in Kombination mit Fachwerk, sind vorherrschend und prägen den Rullstorfer Ortskern. Die vorgeschriebene Ausführung von Ziegelmauerwerk orientiert sich an der Farbpalette des orts- und regionaltypischen Ziegels und soll beibehalten werden. Neben dem vorherrschenden Ziegelmauerwerk sind in dem durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägten Ortsbild ergänzend Holzfassaden oder Holzanbauten ortstypisch und sollen auch weiterhin zulässig sein. Die zulässige Holzfassaden in Naturtönen oder in den Farbtönen Rot bis Rotbraun geben den Bauherren Gestaltungsspielraum, wobei den Gesamteindruck störende Farbtöne nicht zulässig sind.

Die Fenster von Gebäuden beeinflussen das Erscheinungsbild eines Gebäudes wesentlich. In der Vergangenheit wurden (auch aus technischen Gründen) nahezu ausnahmslos „stehende“ Fensterformate verwendet. Unter „stehenden“ Formaten wird verstanden, dass die Höhe der Fenster größer ist als deren Breite. Es muss hier mindestens das Verhältnis 1,2 : 1,0 eingehalten werden. Dies gilt allerdings nur für Fassaden, die vom öffentlichen Raum aus eingesehen werden können. Mit Fenstern sind keine großflächigen Glasfassaden gemeint.

Außenrollläden mit sichtbaren Kästen sind Merkmale jüngerer baulicher Entwicklungen und wirken störend. Aus diesem Grund sind diese nicht zulässig.

Die Gemeinde ist der Ansicht, dass mit diesen Regeln zum einen ausreichend Spielraum für individuell gestaltete Häuser gegeben wird zum anderen aber auch langfristig das vorhandene harmonische Gesamtbild des Dorfes nicht durch gestalterische und ortsuntypische „Ausreißer“ gestört wird.

2.4 zu § 4 Nebengebäude, Carports und Garagen

- (1) *Die Außenwände von Gebäuden mit einer Grundfläche von 16 qm bis höchstens 36 qm sind in Material und Farbe den Hauptgebäuden anzugleichen oder aus Holz mit Anstrichen in den Farbtönen, Grau, Rotbraun, Grün oder Holz Natur auszuführen (Farbtöne siehe § 2 Abs. 1). Blockbohlenbauweise ist nicht zulässig.*

Nebengebäude, die aufgrund ihrer Größe eine gewisse Ortsbildprägung besitzen, müssen in Oberfläche und Farbe der Hauptanlage angeglichen werden oder sind aus Holz in den Farbtönen, Grau, Rotbraun, Grün oder Holz natur auszuführen, damit diese nicht als selbstständige Architekturelemente das Ortsbild beeinträchtigen. Aus demselben Grund sind Gebäude in Blockbohlenbauweise nicht zulässig, denn diese entsprechen nicht der historischen Bauweise. Kleinere Nebengebäude fallen nicht darunter.

2.5 zu § 5 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung

- (1) *Die Dächer von Gebäuden über 36 qm Grundfläche sind als Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit Hauptdachneigungen zwischen 30° und 50° herzustellen.*

Für Vordächer, Dächer von untergeordneten Bauteilen, wie Erker, kleine Giebel (Zwerchhäuser) sowie untergeordnete Anbauten sind ausnahmsweise Über- oder Unterschreitungen der festgesetzten Dachneigung zulässig.

Für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude und Hallen reicht eine Mindestdachneigung von 15° aus; Pultdächer als Anbau und seitliche Überdachungen sind zulässig, wenn sie in Dachneigung und -deckung des Hauptdaches ausgeführt werden bzw. nicht wesentlich davon abweichen.

Die Firstlänge muss mindestens die Hälfte der Trauflänge betragen.

- (2) *Dachgauben dürfen nur ausgeführt werden bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 40°.*

Die Länge einer Gaube oder die Summe der Längen mehrerer Gauben darf nicht breiter als 2/3 der Trauflänge der zuzuordnenden Dachseite sein. Der obere Abschluss von Gauben muss einen Abstand von mindestens 1 m (gemessen an der Dachhaut in der Senkrechten) zum First einhalten.

*Dacheinschnitte zu öffentlich einsehbaren Verkehrsflächen sind nicht zulässig.
Die Seitenwangen von Schleppgauben müssen senkrecht stehen.
Dachgauben sind nur in einer Dachebene je Dachfläche zulässig.*

(3) Dacheindeckungen von Gebäuden über 36 qm Grundfläche sind als Pfannendeckung in den Farben Rot bis Rotbraun (RAL Nr. 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder ähnliche) oder als weiche Dachdeckung (Reetdach) auszuführen.

Für landwirtschaftliche Wirtschafts- und Nebengebäude, Garagen und Carports sind auch andere Materialien zur Dacheindeckung zulässig. Als Farbton wird neben Rot- und Rotbraun (s.o.) auch Grau (RAL Nr. 7015, 7016, 7031, 7042 oder ähnliche) zugelassen.

(4) Glänzende Dachoberflächenmaterialien (engobiert oder glasiert) sind nicht zulässig. Dachbegrünungen sowie solartechnische Anlagen sind allgemein zulässig.

(5) Dachflächenfenster sind nur ebenengleich mit der Dachfläche zulässig.

Dachform und -neigung

Die Dachform einer Siedlungslandschaft hat durch ihre gestalterische Ausprägung der Hauptdachflächen einen entscheidenden Einfluss auf das städtebaulich-baugestalterische Gesamterscheinungsbild eines Siedlungsgefüges, da Dächer oft weithin sichtbar sind.

Das Ortsbild von Rullstorf wird vorrangig durch Satteldächer und Krüppelwalmdächer bestimmt. Außerdem sind vereinzelt Walmdächer anzutreffen. Die Dachneigungen sind je nach Dachform unterschiedlich. Mit der Zulässigkeit von Sattel- und Krüppelwalmdächern, die eine Neigung von 30° - 50° aufweisen, wird daher ein ortstypisches Gestaltungsmerkmal aufgenommen (siehe Anlage).

Den künftigen Bauherren verbleiben mit der getroffenen Vorschrift zur Dachform und Neigung ausreichende Gestaltungsspielräume bei der Planung der Dachkonstruktion.

Für Wirtschaftsgebäude und Hallen gelten die o.g. Mindestdachneigungen nicht, da hier aufgrund der Funktion und der Nutzungsanforderungen dieser Gebäude solche Dachneigungen wirtschaftlich nicht zumutbar wären und zudem aufgrund der damit einhergehenden Höhenentwicklung eine ungewollte städtebauliche Dominanz bewirken würden, die dem Erhalt des Ortsbildes entgegenstehen würde. Für diese Gebäude reicht daher eine Mindestdachneigung von 15° aus. Ortsbild- und regionaltypische Pultdächer als Anbau und seitliche Überdachungen sind zulässig, wenn sie in Dachneigung und -deckung des Hauptdaches ausgeführt werden bzw. nicht wesentlich davon abweichen.

Für kleinere Gebäude (bis 36 qm Grundfläche) wie Garagen und Carports gelten diese Regelungen nicht, da sich kein direkter zwingender Gestaltungsgrund ergibt, um Dachneigungen vorzuschreiben. Hier soll es den Bauherren freigestellt werden, welche Dachneigung sie unter Berücksichtigung sonstiger Bindungen für ihr Nebengebäude wählen.

Mit der Festsetzung der Mindestlänge des Firstes von mindestens der Hälfte der Trauflänge wird verhindert, dass gebietsuntypische Zeltdächer oder Abwandlungen hiervon im Ortskern entstehen. Durch einen sehr kurz konstruierten First ist diese Dachform dem Walmdach zuzuordnen, de facto macht es allerdings den Eindruck eines Zeltdachs.

Dachgauben, Dacheinschnitte

In Verbindung mit Dachsanierungen tritt der Ausbau der Dächer zunehmend in den Vordergrund. Dabei werden Maßnahmen zur Belichtung und Erweiterung der Raumhöhe zur besseren Nutzung in vielen Fällen erforderlich, die durch Aufbau von Gauben oder Dachfenstern

realisiert werden. Bei diesen Veränderungen darf der geschlossene Eindruck der Dachlandschaft nicht zerstört werden.

Durch die einschränkenden Vorschriften bezüglich der Gesamtlänge der Aufbauten von maximal 2/3 der Trauflänge soll erreicht werden, dass einerseits die Dachfläche noch weiterhin als vorherrschendes Gestaltungselement erkennbar bleibt und andererseits auch nach Ausbildung von Dachgauben die Geschoszahl am Gebäude ablesbar bleibt und zumindest eine teilweise gliedernde Funktion gewahrt ist.

Der vorgeschriebene Abstand zum First von 1,0 m gewährleistet, dass der First als oberer Abschluss erkennbar bleibt.

Als Dacheinschnitte werden in die Dachfläche eingelassene Balkone oder Terrassen bezeichnet (auch "Negativgaube" genannt). Dacheinschnitte beeinträchtigen die geschlossene Wirkung der Dachlandschaft stärker als Dachaufbauten und sind daher auf Dächern, die vom öffentlichen Raum einsehbar sind, unzulässig. In Hofbereichen oder anderen vergleichbaren Situationen können sie als Möglichkeit zur Gestaltung des dahinterliegenden Wohnraums genutzt werden.

Die Seitenwangen von Schleppegauben müssen senkrecht stehen. Die in den letzten Jahrzehnten in Mode gekommenen abgeschrägten und mit der Dacheindeckung versehenen Seitenwangen entsprechen nicht der historischen Bauweise und stören das Erscheinungsbild der Dachlandschaft erheblich.

Dachgauben in einer dritten Geschossebene von $\leq 1/3$ der zugeordneten Dachseite gelten als untergeordnetes Bauteil und sind aus gestalterischer Sicht nicht zu empfehlen. Deswegen sind Dachgauben nur in einer Dachebene je Dachfläche zulässig. Eine Belichtung einer möglichen dritten Ebene kann über Dachflächenfenster erfolgen.

Dacheindeckungen

Historisch ist die Verwendung von rotbraunen bis naturroten Dachziegeln typisch. Deshalb sollen im Altdorf künftig nur diese Farben zulässig sein, auch wenn in den letzten Jahrzehnten einige Dächer in der Farbe Anthrazit hergestellt wurden (siehe Bestandsaufnahme der Dachfarben und Dachformen in der Anlage). Die Farben Rot bis Rotbraun haben zudem den Vorteil, dass sie sich im Sommer bei starker Sonneneinstrahlung weniger stark erhitzen als anthrazitfarbene Dacheindeckungen.

Als Material sind Dachpfannen vorgesehen. Bis auf die ebenfalls zulässige traditionelle Reeteindeckung sind andere Dacheindeckungen oder andere Farben ausgeschlossen. Sie würden auf lange Sicht das harmonische Bild der Dachlandschaft stören.

Für Nebengebäude, Garagen und Carports gelten diese Regelungen, bis auf die Farbvorgaben, nicht, da sich kein direkter zwingender Gestaltungsgrund ergibt, für untergeordnete und somit das Ortsbild wenig bestimmende Gebäude die Art der Dachdeckung vorzugeben.

Bei Wirtschaftsgebäuden dürfen geringere Dachneigungen verwendet werden. Da flachere Dächer im Ortsbild weniger in Erscheinung treten, sind auch andere Dacheindeckungen zulässig. Damit wird den Bauherren für gewerblich bzw. landwirtschaftlich genutzten Gebäude aus Kostengründen alternative Dacheindeckungen, wie die Siegener Pfanne, ermöglicht.

Grundsätzlich bleibt bei der Dachgestaltung die Verwendung von glänzenden und glasierten Oberflächen ausgeschlossen. Hierzu zählen auch engobierte Oberflächen, die eine ähnliche oder gleichartige Wirkung hervorrufen und somit als störend einzuordnen sind.

Dachflächenfenster müssen in einer Ebene zur Dachfläche eingebaut werden, damit das Bild einer ruhigen Dachlandschaft gewährleistet werden kann.

2.6 zu § 6 Einfriedungen

(1) Als Einfriedungen parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen sind

- *Findlings-, Natur- und Ziegelsteinmauern (in Farben rot-rotbraun siehe Fassadengestaltung) bis zu einer Höhe von 120 cm,*
 - *Laubhecken,*
 - *senkrecht gegliederte Holz- und Eisenzäune bis zu einer Höhe von 120 cm*
- zulässig. Kombinationen sind ebenfalls zulässig. Nicht zulässig sind Nadelgehölze (Koniferen) mit Ausnahme von Eiben, Gabionen oder Einfriedungen aus Kunststoff oder Materialien, die andere vortäuschen. Bezugspunkt der Höhe ist die angrenzende Verkehrsfläche beziehungsweise das vorhandene Gelände.*

(2) Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, gemäß § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Mit den einschränkenden Festlegungen bezüglich bestimmter Materialien bei Einfriedungen wird das Ziel verfolgt, den Vorgartenbereich in den erlebbaren Straßenraum einzubeziehen und zu erhalten. Daher werden ortsbilduntypische Einfriedungen und im dörflichen Zusammenhang verunstaltend wirkende Materialien, wie Gabionen oder Einfriedungen aus Kunststoff oder solche Materialien, die andere vortäuschen, ausgeschlossen. Der Ausschluss trägt zu einer positiven Gesamtgestaltung des Ortsbildes bei.

Die verbleibende Auswahl der zulässigen Einfriedungen sind ausreichend, die jeweiligen Grundstücke zum Straßenraum abzugrenzen. Dazu zählen Einfriedungen aus Findlings-, Natur- und Ziegelsteinmauern in den Farbtönen rot-rotbraun siehe § 2 (1) bis zu 120 cm, Laubhecken und senkrecht gegliederte Holz- und Eisenzäune bis zu 120 cm. Diese maximalen Höhen von Mauern und Zäunen tragen zu einer weiteren Verbesserung des erlebbaren Straßenraums bei. Eine höhere zulässige Einfriedung würde einen Tunneleffekt im Straßenraum hervorrufen.

2.7 zu § 7 Stellplätze

(1) Je Wohneinheit mit bis zu 50 m² ist mind. ein Stellplatz auf dem Grundstück herzustellen bzw. nachzuweisen. Je Wohneinheit ab 50 m² sind mind. zwei Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen bzw. nachzuweisen.

(2) Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen sind zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit einer Mauer gemäß § 6 (1) abzugrenzen.

(3) Bei Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen sind die Stellplätze in offenerporiger Bauweise oder in versickerungsfähigem Pflaster anzulegen. Alternativ ist nach jedem 5. Stellplatz ein standortheimischer Baum in einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

(4) Je Grundstück gilt ein Überfahrts-/Zufahrtsrecht von ≤ 5,00 m Breite.

Der festgesetzte Stellplatzschlüssel entspricht dem mittlerweile ortsüblichen Standard, dass fast jeder Haushalt in ländlich geprägten Räumen über zwei Autos verfügt. Da kleinere Wohneinheiten erfahrungsgemäß im Durchschnitt nur über ein Auto verfügen, muss bei Wohneinheiten bis zu 50 m² nur ein Stellplatz hergestellt werden. Hierdurch wird sichergestellt, dass genügend Parkmöglichkeiten auf dem jeweiligen Baugrundstück hergestellt werden und der öffentliche Straßenraum entsprechend entlastet wird.

Bei künftig neugeplanten Mehrfamilienhäusern, bei denen das Parken der Bewohnerfahrzeuge nicht in Tiefgaragen, sondern oberirdisch auf den Grundstücken organisiert ist, besteht die Gefahr von großflächiger Versiegelung durch eintönige Pflasterflächen, die das Ortsbild negativ beeinflussen. Um größere versiegelte Stellplatzflächen aufzulockern, wird festgesetzt, dass entweder nach jedem 5. Stellplatz ein standortheimischer Baum mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzupflanzen ist. Alternativ können diese Stellplätze in offenporiger Bauweise oder versickerungsfähigem Pflaster hergestellt werden. Zudem sollen größere Stellplatzanlagen, die entlang öffentlicher Verkehrsflächen angelegt werden durch eine Mauer abgegrenzt werden, damit das Ortsbild in diesem Bereich nicht durch parkende Autos dominiert wird.

Je Grundstück gilt ein Überfahrts-/Zufahrtsrecht mit einer Breite von höchstens 5,00 m. Bei Einzel- und Doppelhäusern könnten nach der bisherigen Verordnung bis zu 4 Pkw-Stellplätzen (ca. b= 10m) direkt an den öffentlichen Verkehrsweg errichtet werden. Diese Breite würde etwa der Hälfte der durchschnittlichen Grundstücksbreiten entsprechen und damit das Straßenbild empfindlich stören. Das charakteristische dörfliche Straßenbild wird bisher durch breite Grünstreifen geprägt. Mit der Begrenzung der Zufahrtsbreite wird es langfristig gesichert.

2.8 zu § 8 Oberflächenwasser

Unbelastete Niederschlagswasser sind grundsätzlich auf den Grundstücken zu verdunsten und zu versickern. Wenn aufgrund der Bodenbeschaffenheit eine solche dezentrale Rückhaltung nicht mit verhältnismäßigen Maßnahmen erreicht werden kann, ist im Einzelfall ein Antrag auf gedrosselte Einleitung der überschüssigen Wässer in die gemeindliche Regenwasserkanalisation zulässig. Eine Brauchwassernutzung der Dachflächenwässer ist bei der Samtgemeinde einzureichen.

Zum Schutz des Grundwassers wird durch diese Regel festgelegt und klargestellt, dass das anfallende unbelastete Niederschlagswasser auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen ist oder alternativ (oder zusätzlich) in einer Zisterne gesammelt und als Brauchwasser genutzt wird.

2.9 zu § 9 Werbeanlagen und Antennen

- (1) Werbeanlagen sind ausschließlich als Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig.*
- (2) Je Gebäude und Grundstück darf nur eine Werbeanlage und bis zu einer maximalen Flächengröße von 1,5 m² angebracht werden.*
- (3) Selbstleuchtende oder hinterleuchtete Werbeanlagen sind nicht zulässig. Bei angeleuchteten Werbeanlagen ist grelles, bewegliches oder wechselndes Licht jeder Art unzulässig.*
- (4) An Hauswänden dürfen Werbeanlagen nur unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Auf Dachflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig.*

Werbeanlagen können einen sehr starken Einfluss auf das Ortsbild haben. Demnach ist es wichtig die Gestaltung der Werbeanlagen mit einem groben Rahmen zu regulieren.

Um unnötige Werbeanlagen zu vermeiden, sind diese nur an der Stätte der Leistungserbringung zulässig. Die maximale Flächengröße wird auf 1,5 m² beschränkt. Dies reicht aus, um auf die gewerbliche Nutzung aufmerksam zu machen und den Gewerbebetrieb auch für Fremde auffindbar zu machen. Die Werbeanlage ist bei höchstens 1,5 m² aber nicht so dominant, dass sie das Erscheinungsbild des Ortskernes wesentlich beeinträchtigt.

Bei selbstleuchtenden, hinterleuchteten oder angeleuchteten Werbeanlagen sind grelles, bewegliches oder wechselndes Licht jeder Art unzulässig, da sie insbesondere bei Dunkelheit stark dominieren und das Ortsbild äußerst negativ beeinflussen.

Um außerdem ein einheitliches Erscheinungsbild zu schaffen, darf die Werbeanlage an Hauswänden nur unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Somit sind Werbeanlagen auf Dachflächen nicht zulässig.

2.10 zu § 10 Abweichungen und Hinweise

(1) Wiedererrichtungen, Reparaturen und Erweiterungen von ordnungsgemäß errichteten Gebäuden und Bauteilen können - auch abweichend von den Bestimmungen dieser Satzung - in gestalterischer Anpassung an den Bestand sowie den Ensemblebestand vorgenommen werden.

(2) Weitere Abweichungen von der örtlichen Bauvorschrift sind gemäß § 66 (1) NBauO zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Zu dessen Beurteilung ist ein Antrag auf Abweichung bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

(3) Bestimmungen und Anforderungen aufgrund des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes gehen den Bestimmungen dieser Satzung vor. Gebäude in der Umgebung von Baudenkmalen (§ 4 NDSchG) dürfen gemäß § 8 NDSchG das Erscheinungsbild des betreffenden Denkmals nicht beeinträchtigen. Eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 10 NDSchG ist ggf. erforderlich und bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

(4) Im Geltungsbereich gilt eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB.

Da sich innerhalb des Geltungsbereichs der örtlichen Bauvorschrift auch einzelne Gebäude befinden, die nicht den Anforderungen an diese örtliche Bauvorschrift entsprechen, sollen bei etwaigen Erweiterungen dieser Gebäude oder Instandsetzungen die heutigen Gestaltelemente beibehalten werden können, damit der Charakter des Einzelgebäudes harmonisch weiterentwickelt werden kann. Eine strikte Anwendung der örtlichen Bauvorschrift auf diese Bestandsgebäude würde zum einen eine nicht gewollte Härte darstellen, zum anderen würden hierdurch im Einzelfall Gebäude entstehen, die erst recht das Ortsbild beeinträchtigen können, da plötzlich unterschiedliche Formen, Farben und Materialien verwendet werden. Die Vorschriften für den Gebäudebestand beziehen sich auf Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Wiederaufbaumaßnahmen von Bestandsgebäuden, die nicht den Regeln der örtlichen Bauvorschrift entsprechen. Im besonderen Fokus stehen dabei große landwirtschaftliche genutzte Hofstellen, die künftig eine Umnutzung erfahren könnten. Wird ein solches Gebäude zur Wohnnutzung umgebaut, können durch die festgesetzten Abweichungen bestehende Fassaden und die Dachlandschaft im Ortsbild erhalten bleiben und somit den Charakter durch die Umstrukturierung nicht verändert werden. So kann z.B. durch erteilte Abweichung der Charakter einer Scheune oder eines ehemaligen Stallgebäudes erhalten werden, obwohl das Gebäude nun einer Wohnnutzung dient.

Gleichzeitig sollen sich Neubauvorhaben in die vorhandene städtebauliche und architektonische Gestaltung einfügen und unterliegen in diesem Sinne den Festsetzungen. Abweichungen

sind zulässig, wenn diese aus städtebaulicher Sicht und denkmalrechtlichen Aspekten begründet werden, bedürfen aber immer einer Ausnahmegenehmigung durch die Gemeinde Rullstorf.

Im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift befinden sich Handwerksbetriebe. Die Anforderungen für gewerbliche Anlagen und Betriebsstandorte sind oftmals baulich nicht umsetzbar oder wirtschaftlich nicht tragbar, weshalb vor allem in Bezug auf diese Betriebe Abweichungen gelten gemacht werden können. Handwerksbetriebe müssen ihre gewerblichen Anlagen nach betrieblichen Gesichtspunkten errichten und betreffenden Gebäude wurden oftmals seit Jahrzehnten für gewerbliche Tätigkeiten ausgerichtet oder umgebaut.

Neben den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift gelten unverändert die Vorgaben des Denkmalschutzes, die ggf. Vorrang vor der örtlichen Bauvorschrift besitzen. Gleiches gilt für die Erhaltungssatzung gemäß § 172 (1) Nr. 1 BauGB, nach der jede Baumaßnahme zuvor von der Gemeinde zu genehmigen ist. Auch hier hat das Versagen der Genehmigung Vorrang vor der örtlichen Bauvorschrift. Das heißt, dass ein Bauvorhaben gemäß örtlicher Bauvorschrift zulässig sein kann, die Genehmigung aber dennoch nicht erteilt wird, da das Vorhaben der städtebaulichen Eigenart des Gebiets entgegensteht.



Quelle: Auszug aus dem Ortsverzeichnis der Niedersächsischen Landesvermessungs- und Katasterämter
© 2023 LGLN

Legende

- Klinkerstein Rotton
- Klinkerstein Weißton
- Klinkerstein Gelbton
- Holz Giebel
- Weiße Putzfassade
- FW
- Fachwerk

Gemeinde Rullstorf
Landkreis Lüneburg



Örtliche Bauvorschrift „Aldorf Rullstorf“

Bestandsplan Fassade: Material und Farbe

Planungsbüro
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31 22 19 49-0
www.patt-plan.de

Stand: Juni 2023



M. 1 : 2.000



- Legende**
- Rotton
 - Anthrazitton
 - FD Flachdach
 - SD Satteldach
 - WD Walmdach
 - KWD Krüppelwalmdach

Gemeinde Rullstorf
Landkreis Lüneburg



Örtliche Bauvorschrift „Aldorf Rullstorf“

Bestandsplan Dach: Form und Farbe

Stand: Juni 2023

M. 1 : 2.000



Planungsbüro PATT
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Quelle: Auszug aus dem Katasterplan der Gemeinde Rullstorf, Stand: Juni 2023. © LGLN