Gemeinde Echem

Landkreis Lüneburg

Örtliche Bauvorschrift „Altdorf Echem“

Satzungstext mit Begründung

Satzungsbeschluss, Februar 2023

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Echem durch:

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

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

INHALT

I. Örtliche Bauvorschrift „Altdorf Echem“

Übersichtsplan 3
§ 1 Geltungsbereich 4
§ 2 Fassadengestaltung 4
§ 3 Nebengebäude, Carports und Garagen 5
§ 4 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung 5
§ 5 Einfriedungen 6
§ 6 Stellplätze 6
§ 7 Werbeanlagen 6
§ 8 Abweichungen und Hinweise 6
§ 9 Ordnungswidrigkeiten 7
§ 10 Inkrafttreten 7

II. Begründung

0. Vorbemerkung 8
1. Ziel 8
2. Die Gestaltungsvorschriften 8
2.1 zu § 1 Geltungsbereich 8
2.2 zu § 2 Fassadengestaltung 9
2.3 zu § 3 Nebengebäude, Carports und Garagen 11
2.4 zu § 4 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung 11
2.4 zu § 5 Einfriedungen 14
2.6 zu § 6 Stellplätze 14
2.7 zu § 7 Werbeanlagen und Antennen 15
2.8 zu § 8 Abweichungen und Hinweise 15

III. Verfahrensvermerke 17

Anlagen-Pläne Bestandsaufnahme Echem:

- Fassaden: Material und Farbe
- Dächer: Dachform und Farbe

I. Örtliche Bauvorschrift „Altdorf Echem“

Übersichtsplan

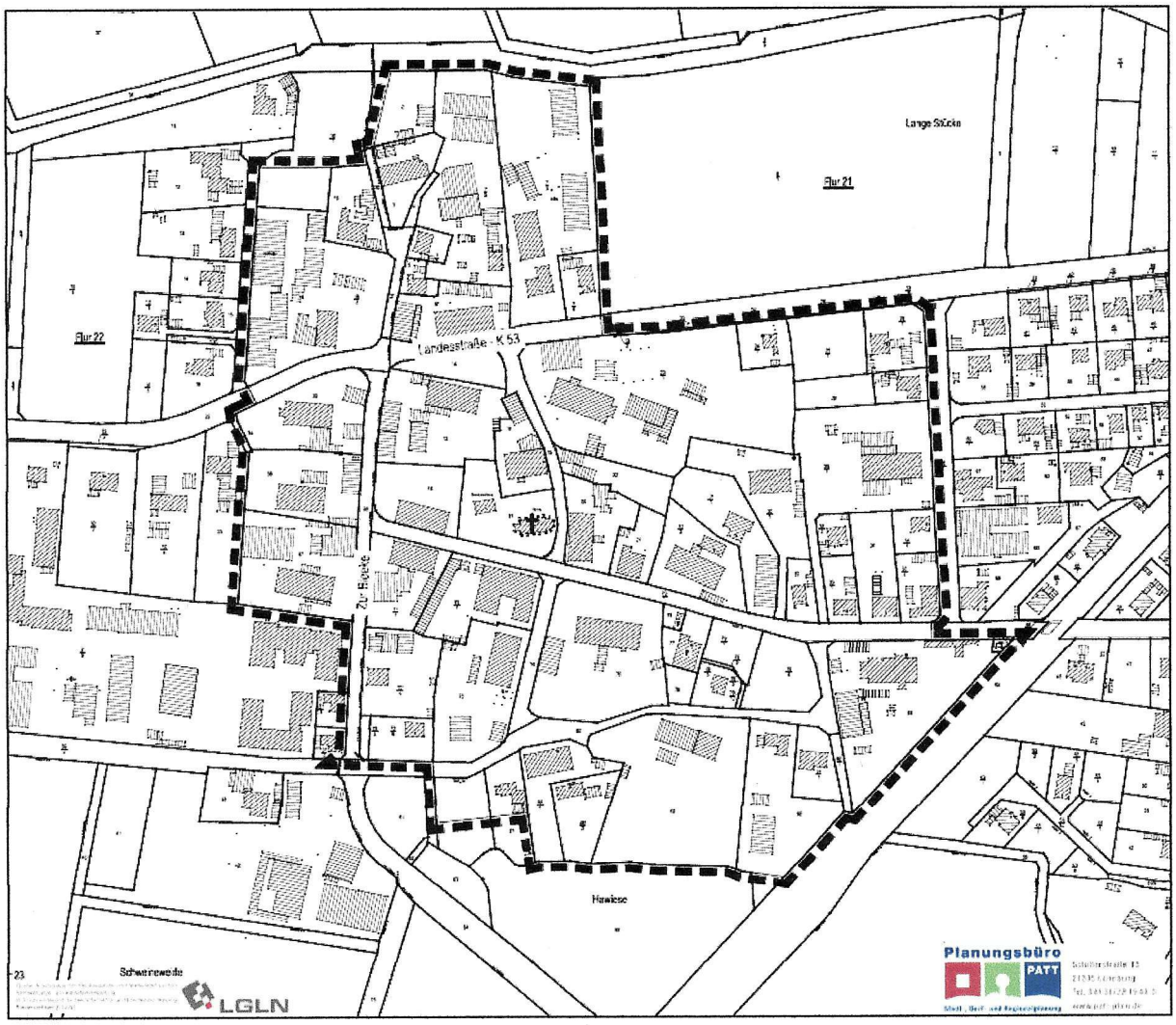


Abb. 1: Übersichtsplan, ohne Maßstab

Präambel

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

Echem, den.....

.....
Bürgermeister

§ 1 Geltungsbereich

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

§ 2 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.
- als Gestaltelement auf max. 20 % jeder Fassadenseite: Holzverkleidungen in naturfarben, bzw. in gedeckten gestrichenen Farbtönen (Grau Töne: RAL Nr. 7038, 7040, 7042, 7046 oder ähnliche, Grün Töne RAL 6011, 6021 oder ähnliche, Rot bis Rotbraun Töne: RAL 3003, 3004, 3011 oder ähnliche).

(2) Landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude und ausschließlich gewerblich genutzte Gebäude können auch mit reinen Holzverkleidungen hergestellt werden. Soweit die Gebäude einen Abstand von mindestens 15 m zum öffentlichen Straßenraum einhalten sind unter Beachtung der unter § 2 Abs. 1 genannten Farbgebung auch andere Materialien zulässig.

(3) Bei bestehenden Putzgebäuden sind die Farbtöne Lichtgrau, Perlweiß oder Hellelfenbein (RAL Nr. 7035, 1013, 1015 oder ähnliche) zulässig.

(4) 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.
Als Farben für Fenster sind nur zulässig: weiß und grau (Farbtöne nach RAL 7035, 7038, 7040, 7044 oder ähnliche). Das gilt nicht beim Absetzen von Verzierungen und Leisten.

(5) Außenrollläden mit sichtbaren Kästen sind nicht zulässig.

(6) Als Farben von Haustüren sind nur zulässig: Holzfarbtöne, weiß, grün oder grau (Farbtöne nach RAL 6003, 6011, 6017, 6025, 7035, 7038, 7040, 7044 oder ähnliche). Das gilt nicht beim Absetzen von Verzierungen und Leisten.

§ 3 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.

§ 4 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.

(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 dürfen nicht größer als 80x140 cm sein und nur als Einzelanlage eingebaut werden, d.h. ein Sparrenfeld mit Dachdeckung muss zwischen zwei

Fenstern erhalten bleiben. Dachflächenfenster sind nur ebenen gleich mit der Dachfläche zulässig.

§ 5 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 bis zu einer Höhe von 130 cm,
- senkrecht gegliederte Holz- und Eisenzäune bis zu einer Höhe von 120 cm

zulässig. Kombinationen sind ebenfalls zulässig. Nicht zulässig sind Nadelgehölze (Koniferen), Gabionen oder Einfriedungen aus Kunststoff oder Materialen, die andere vortäuschen.

(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, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

§ 6 Stellplätze

(1) Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen bzw. nachzuweisen.

(2) Auf Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen, 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.

§ 7 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.

§ 8 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 vorgenommen werden. Der Neuanstrich von bestehenden Putzfassaden muss unter Beachtung des § 3 (3) erfolgen. Neue Fenster sind gemäß § 3 (4) herzustellen.

(2) Weitere Abweichungen von der örtlichen Bauvorschrift sind gemäß § 66 (1) NBauO zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

(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.

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

§ 9 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.

§ 10 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

II. Begründung

0. Vorbemerkung

Für den Bereich des Altdorfes gelten bislang keine gestalterischen Vorschriften. Um die historisch gewachsene Struktur von Echem 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 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 weitgehend historischen Ortskern von Echem charakterisieren.

Echem weist einen historisch ausgeprägten Haufendorfcharakter auf, der durch die alten Hofstellen und Wirtschaftsgebäude unterstrichen wird. Im Laufe der Zeit wurden die Lücken zwischen den Hofstellen mit weiterer Bebauung ergänzt und erweitert. Zentral im Geltungsbereich liegt außerdem die Kirche.

Die Gebäude im Echemer 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 Echem 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 Echem. 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

Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den historischen Ortskern von Echem, dessen Abgrenzung in der anliegenden Karte durch eine starke schwarze unterbrochene Linie gekennzeichnet ist. Die Anlage ist Bestandteil dieser Satzung.

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung umfasst den zusammenhängenden und das Ortsbild wesentlich bestimmenden Bereich des Ortskerns von Echem, welcher sich westlich

der Bahntrasse befindet. Die Abgrenzung umfasst im Wesentlichen Bereiche beiderseits der Landesstraße, An d. Laak (nördlich), Zur Bleeke (westlich), Uhlenbusch (südlich), Bäckerstraße (östlich) sowie die innenliegende Bebauung an Dorfstraße und An der Kirche. Im Gefüge lässt sich der historische Dorfkern erkennen, wie nachfolgender Karten-Ausschnitt der Preußischen Landesaufnahme belegt.

Abb. 2: Ausschnitt Preußische Landdesaufnahme (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 sind die Belange des Nds. Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen.

2.2 zu § 2 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.*
- *als Gestaltelement auf max. 20 % jeder Fassadenseite: Holzverkleidungen in naturfarben, bzw. in gedeckten gestrichenen Farbtönen (Grau Töne: RAL Nr. 7038, 7040, 7042, 7046 oder ähnliche, Grün Töne RAL 6011, 6021 oder ähnliche, Rot bis Rotbraun Töne: RAL 3003, 3004, 3011 oder ähnliche).*

(2) Landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude und ausschließlich gewerblich genutzte Gebäude können auch mit reinen Holzverkleidungen hergestellt werden. Soweit die Gebäude einen Abstand von mindestens 15 m zum öffentlichen Straßenraum einhalten, sind unter Beachtung der unter § 2 Abs. 1 genannten Farbgebung auch andere Materialien zulässig.

(3) Bei bestehenden Putzgebäuden sind die Farbtöne Lichtgrau, Perlweiß oder Hellelfenbein (RAL Nr. 7035, 1013, 1015 oder ähnliche) zulässig.

(4) 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.
Als Farben für Fenster sind nur zulässig: weiß und grau (Farbtöne nach RAL 7035, 7038, 7040, 7044 oder ähnliche). Das gilt nicht beim Absetzen von Verzierungen und Leisten.

(5) Außenrollläden mit sichtbaren Kästen sind nicht zulässig.

(6) Als Farben von Haustüren sind nur zulässig: Holzfarbtöne, weiß, grün oder grau (Farbtöne nach RAL 6003, 6011, 6017, 6025, 7035, 7038, 7040, 7044 oder ähnliche). Das gilt nicht beim Absetzen von Verzierungen und Leisten.

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).

Die verbleibende Auswahl an Gestaltungsmöglichkeiten ist einerseits so groß, individuellen Ansprüchen zu genügen, andererseits wird ein kontinuierlicher Übergang zwischen der vorhandenen und eventueller neuer Bebauung sicher gestellt.

Rote Ziegelmauerwerkfassaden, auch in Kombination mit Fachwerk, sind vorherrschend und prägen den Echemer 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. Wie die Bestandsanalyse zeigt (siehe Anlage) sind vereinzelt auch verputze Fassaden anzutreffen, die aber als Fremdkörper wirken und das harmonische Gesamtbild des Altdorfes stören. Sie sind deshalb künftig nicht mehr zulässig. Für bereits bestehende verputzte Gebäude werden enge Vorgaben bzgl. der zulässigen Farben gemacht, um die Störwirkung möglichst gering zu halten.

Auch Holzfassaden bei Hauptgebäuden können das Erscheinungsbild negativ beeinträchtigen. Um zu erreichen, dass die rot bis rotbraunen Klinkersteinfassaden auch künftig den Ortskern prägen, sind Holzfassaden nur untergeordnet zulässig. Sie dürfen nur einen Anteil von maximal 20% der Fläche einer Fassadenseite beanspruchen. Die zulässige Farbvielfalt bei Holzfassaden gibt den Bauherren ausreichend Gestaltungsspielraum, wobei aber den Gesamteindruck störende Farbtöne nicht zulässig sind.

Für die Fassadengestaltung von Wirtschaftsgebäuden werden Holzfassaden allgemein zugelassen. Wenn die gewerblich bzw. landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsgebäude mindestens 15 m von der Straße entfernt stehen und damit das Ortsbild des öffentlichen Raumes weniger stark beeinflussen, sind auch andere Fassadenmaterialien, die aus Kostengründen gern genommen werden, zulässig. Um erhebliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes auszu-

schließen, müssen die Materialien bzgl. der Farbgebung den unter § 2 (1) genannten Farben entsprechen.

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.

Neben dem Fensterformat ist auch die Farbgebung der Fenster ein wesentliches Merkmal, das ein Gebäude in der Wahrnehmung prägt. Historisch dominieren weiße Fensterrahmen, weshalb als zulässige Farbe Weiß zugelassen wird. Daneben können auch helle Grautöne genutzt werden, die seit einigen Jahren gern genommen werden.
Auch für Türen dürfen bzgl. der Farbe nur Holzfarbtöne oder weiße, graue und grüne Anstriche verwendet werden. Diese Auswahl der Farbpalette ermöglicht ein einheitliches und orts- bzw. regionaltypisches Erscheinungsbild.
Für Verzierungen und Leisten gelten diese Farbenvorgaben nicht.

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

2.3 zu § 3 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.

2.4 zu § 4 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung

(1) Die Dächer von Gebäuden über 36 qm Grundfläche sind als Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit Hauptdachneigungen zwischen 30° und 50° herzustellen.
Für Vordächer, Dächer von untergeordneten Bauteilen, wie Erker, kleine Giebel (Zwerchhäuser) 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.

(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 Dachoberflächen (engobiert oder glasierte) sind nicht zulässig. Dachbegrünungen sowie solartechnische Anlagen sind allgemein zulässig.

(5) Dachflächenfenster dürfen nicht größer als 80x140 cm sein und nur als Einzelanlage eingebaut werden, d.h. ein Sparrenfeld mit Dachdeckung muss zwischen zwei Fenstern erhalten bleiben. 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 Echem wird vorrangig durch Satteldächer und Krüppelwalmdächer bestimmt. Außerdem sind vereinzelnd 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 Geschosszahl 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 Schleppgauben 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.

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 dürfen die Maße von 80x140 cm nicht überschreiten und nur als Einzel*anlagen gebaut werden. Es muss zwischen zwei Dachflächenfenstern ein Sparrenfeld mit

Dachdeckung erhalten bleiben, um so eine weitgehend zusammenhängende Dachflächenlandschaft sicherzustellen. Um dieses außerdem zu wahren, müssen die Dachflächenfenster in einer Ebene zur Dachfläche eingebaut werden.

2.5 zu § 5 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 bis zu einer Höhe von 130 cm,*
- *senkrecht gegliederte Holz- und Eisenzäune bis zu einer Höhe von 120 cm*

zulässig. Kombinationen sind ebenfalls zulässig. Nicht zulässig sind Nadelgehölze (Koniferen), Gabionen oder Einfriedungen aus Kunststoff oder Materialen, die andere vortäuschen.

(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, 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 Materialen, die andere vortäuschen, ausgeschlossen. Der Ausschluss trägt zu einer positiven Gesamtgestaltung 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 bis zu 130 cm und senkrecht gegliederte Holz- und Eisenzäune bis zu 120 cm. Diese maximalen Höhen tragen zu einer weiteren Verbesserung des erlebbaren Straßenraums bei. Eine höhere zulässige Einfriedung würde einen Tunneleffekt im Straßenraum hervorrufen.

2.6 zu § 6 Stellplätze

(1) Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen bzw. nachzuweisen.

(2) Auf Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen, 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.

Der festgesetzte Stellplatzschlüssel entspricht dem ortsüblichen Standard. 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 nach jedem 4. Stellplatz ein standortheimischer Baum mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzupflanzen ist. Darüber hinaus ist dieser zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

2.7 zu § 7 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.

2.8 zu § 8 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 vorgenommen werden. Der Neuanstrich von bestehenden Putzfassaden muss unter Beachtung des § 3 (3) erfolgen. Neue Fenster sind gemäß § 3 (4) herzustellen.

(2) Weitere Abweichungen von der örtlichen Bauvorschrift sind gemäß § 66 (1) NBauO zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

(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.

(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.

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 Echem.

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.

III. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Echem hat in seiner Sitzung am 15.09.2022 die Aufstellung der örtlichen Bauvorschrift „Altdorf Echem“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Echem, den.....

.....
Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von

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

Lüneburg, den.....

.....
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Echem hat in seiner Sitzung am 15.09.2022 dem Entwurf der örtlichen Bauvorschrift „Altdorf Echem“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift „Altdorf Echem“ inkl. Begründung hat vom 27.10.2022 bis 28.11.2022 öffentlich ausgelegen.

Echem, den.....

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

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

Echem, den.....

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

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

Echem, den.....

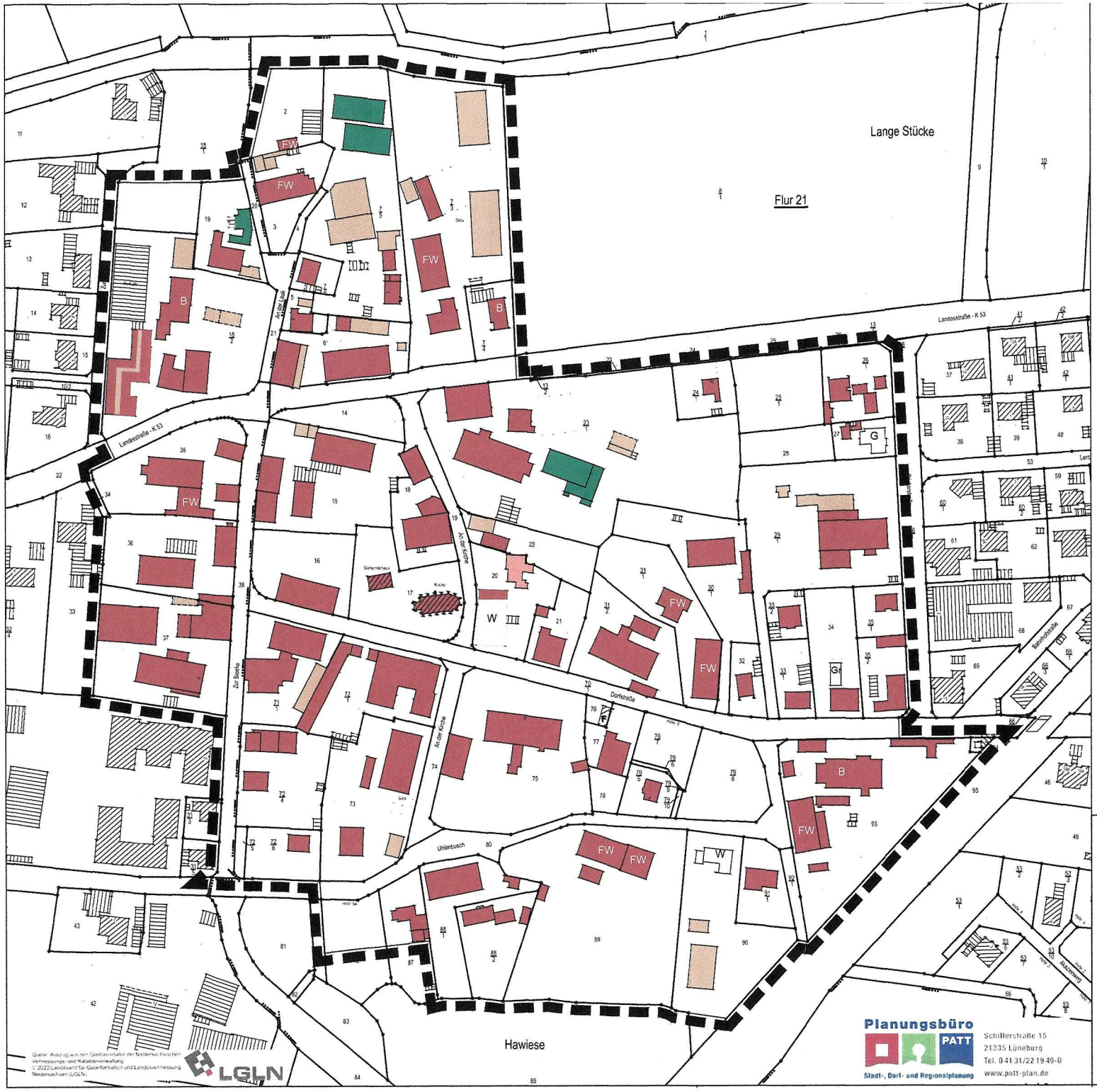
.....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

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

Echem, den.....

.....
Bürgermeister



Planzeichenerklärung

- Klinkerstein Rotton
- B — Klinkerstein Rotton mit hohem beige Anteil
- FW — Klinkerstein Rotton mit Fachwerk
- Holzfassade
- Holzfassade grün gestrichen
- Holzfassade rot gestrichen
- Putzfassade
- G — Gelb
- W — Weiße Farbe

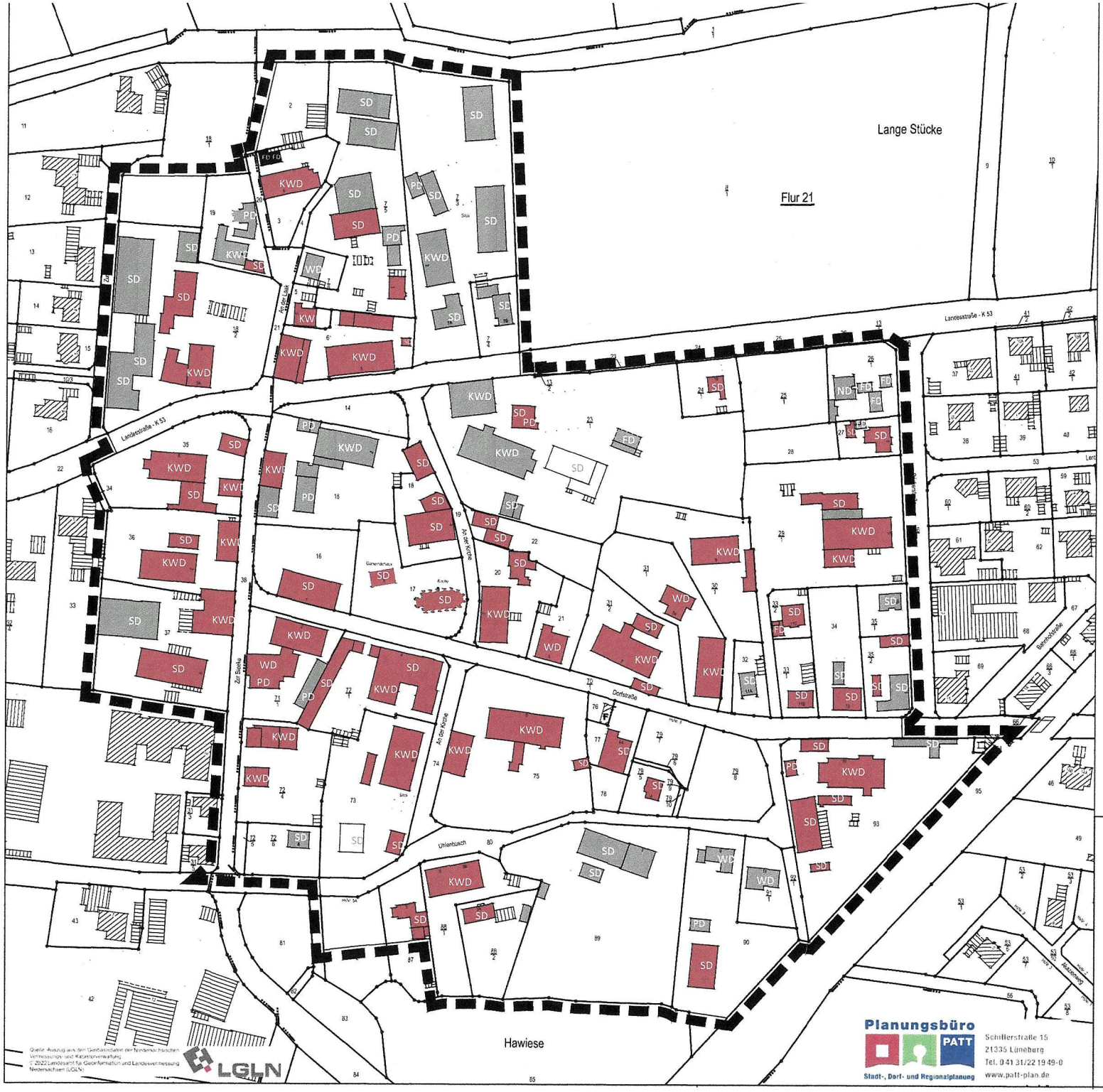
Gemeinde Echem

Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan „Altdorf“
Bestandsplan Fassadengestaltung

Stand: April 2022

M 1 : 2.000



Planzeichenerklärung

SD	Satteldach
WD	Walmdach
KWD	Krüppelwalmdach
FD	Flachdach
PD	Pultdach
ND	Nurdach

Dachfarbe: Rotton

Dachfarbe: Grauton/ Anthrazit

Dachfarbe: Heller Grauton

Gemeinde Echem

Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan „Altdorf“
Bestandsplan Dachgestaltung

Stand: April 2022

M 1 : 2.000