

**Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung  
gem. § 84 NBauO im Ortsteil Essel  
der Gemeinde Essel  
(Gestaltungssatzung)**

Aufgrund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in Verbindung mit dem § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils gültigen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Essel am 14.03.2013 die nachstehende Neufassung der Satzung beschlossen:

**§ 1**

**Geltungsbereich und ortsräumliche Bewertung**

Der räumliche Geltungsbereich ist in einem Übersichtsplan als Anlage zu dieser Satzung dargestellt.

Die ortsräumliche Bewertung unterscheidet innerhalb des Geltungsbereiches zwei Siedlungsbereiche:

1. Den historisch gewachsenen überwiegend landwirtschaftlich geprägten Siedlungskern, im Folgenden als „Altes Dorf“ bezeichnet.
2. Den neuzeitlichen Siedlungsbau einschließlich der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 3, 3/II, 3/III, 6.

**I. Gestaltungsvorschrift „Altes Dorf“**

**§ 2**

**Fassaden**

1. Als Materialien für Ansichtsflächen der Außenwände von Hauptgebäuden sind nur zulässig:
  - Sichtmauerwerk aus Ziegelmaterial in den Farben ziegelrot bis rot-braun,
  - sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachungen als Sichtmauerwerk wie vor beschrieben,
  - kleinere Fassadenflächen von Wandbauteilen aus Holz und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Giebeldreiecke, Dachaufbauten, Eingangsvorbauten und Anschleppungen können senkrecht mit einer sog. Boden-Deckel-Schalung verbrettert werden. Die Festlegungen gelten nicht für Wintergärten und Balkonbrüstungen. Hiervon abweichend können kleinteilige Außenflächen wie z.B. an Giebeldreiecken, Zwerchhäusern, Fensterfaschen als Zierrat in Putzbauweise hergestellt werden.
2. Als Materialien für Ansichtsflächen von Wirtschaftsgebäuden, Geräteschuppen, Garagen, Gartenlauben und sonstigen Nebenanlagen kann abweichend von Abs. 1 eine ganzflächige senkrechte Holzverbretterung bzw. Verschalung verwendet werden.
3. Anstriche von Wand- und Dachbauteilen (Ortgänge und Dachuntersichten) aus Holz sowie von Türen und Toren sind nur aus farblosen oder in Holzfarbtönen von grau bis braun pigmentierten holzdurchscheinenden Lasuren sowie in gedeckten grün bis blau-grünen Tönen zulässig.
4. Fenster und Fenstertüren (Terrassentüren) sind in deckend weißer Farbgebung, braun-lasiert, in grün bis blau-grünen oder grauen Holzfarbtönen zulässig.
5. Werbeflächen dürfen eine Fläche von 1,5 qm nicht überschreiten.

### § 3 Dächer

1. Als Dacheindeckungsmaterial auf Hauptgebäuden sind nur Beton, Ton oder Blechdach zugelassen.  
Als Dachform der Hauptgebäude sind nur gleichgeneigte Sattel- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von 30° bis 50° zugelassen. Dies gilt nicht für sog. Friesengiebel.  
Die Dachüberstände der Hauptgebäude sowohl giebelseitig als auch an den Traufseiten dürfen 0,50 m (waagrecht gemessen) nicht überschreiten.
2. Dacheindeckungen einschließlich der Dachaufbauten (Gauben) sind in nicht glasierten und ergobierten (nicht glänzenden) Farbtönen rot, braun und grau zugelassen. Aufbauten für Solarthermie und Photovoltaik-Anlagen sind hiervon nicht berührt.
3. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf, gemessen an der Unterkante, maximal die Hälfte der Gesamtdachlänge, gemessen an derselben Linie, betragen.  
Der Seitenabstand zum Giebelortgang muss mindestens 2,50 m betragen.  
Trapezgauben sind unzulässig.
4. Abweichend von Abs. 1 wird für Wirtschaftsgebäude, Geräteschuppen, Garagen, untergeordnete Anbauten (Anschleppungen) und sonstige Nebenanlagen auch die Pultdachform zugelassen.  
Abweichend von Abs. 1 wird für vorgenannte Gebäudegruppen auch ein anderes Dacheindeckungsmaterial zugelassen.

### § 4 Höhe der Hauptgebäude

Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens wird auf maximal 0,75 m, bezogen auf die Oberkante des natürlichen Geländes, festgelegt. Die Traufhöhe der Gebäude (Schnittpunkt äußere Wandfläche und Oberkante Dachhaut) wird auf maximal 4,5 m, bezogen auf die Oberkante des Erdgeschossbodens, festgesetzt.

### § 5 Einfriedungen

1. Als Materialien für Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen sind nur zulässig:
  - Holz-Senkrechtlatenzaun (Staketenzaun) mit einer Brettbreite von max. 8,0 cm, naturfarbig bis zu Brauntönen,
  - Mauern aus Sichtmauerwerk wie in § 2 Abs. 1 beschrieben, Mauerwerksabdeckungen sind abweichend aus Natursteinen oder Betonfertigteilen zulässig,
  - Als Hecken aus standorttypischen Gehölzen sind zulässig: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Buchsbaum (*Buxus sempervirens*), Heckenrosen, z.B. Eschenrose (*Rosa blanda*), Hundrose (*Rosa canina*), Apfelrosen (*Rosa rugosa / villosa*), gewöhnliche Eibe (*Taxus baccata*),
  - Mischformen der beschriebenen Einfriedungsarten sind zulässig.
2. Als Einfriedungshöhe für Einfriedungen nach Abs. 1 sind zulässig:
  - Für den Holzlatenzaun 0,80 m bis 1,20 m
  - Mauern 1,00 m bis 1,40 m
  - Hecken bis 1,60 m

## II. Der spätere Siedlungsbau einschließlich der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 3, 3/II, 3/III und 6

### **§ 6 Fassaden**

Häuser in Blockbohlenbauweise sind ausgeschlossen.

### **§ 7 Dächer**

1. Als Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur gleichgeneigte Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° zulässig. Das gilt nicht für Dachaufbauten, Wintergärten, Friesengiebeln, Garagen und sonstige Nebenanlagen. Begrünte Dächer mit einer geringeren Dachneigung können zugelassen werden.
2. Das Dacheindeckungsmaterial für die Hauptgebäude ist in nicht glasierten und ergrünten (nicht glänzenden) Farbtönen braun, rot oder grau auszuführen. Das gilt nicht für Vordächer, Wintergärten und Nebengebäude, begrünte Dächer, sowie bei Verwendung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen, wobei eine der Solaranlage angepasste Farbe verwendet werden kann, wenn diese mehr als 50% der betroffenen Dachfläche einnimmt, außer in Blau- und Grüntönen.

### **§ 8 Höhe der Hauptgebäude**

Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens wird auf maximal 80 cm bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt.

### **§ 9 Einfriedungen**

Als Materialien für Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße sind Drahtgeflechte und Formsteine ausgeschlossen.

### **§ 10 Ausnahmen**

Von den Bestimmungen der Satzung kann auf Antrag abgewichen werden, wenn für bauliche Erweiterungen, Nutzungsänderungen oder Umbaumaßnahmen eine städtebauliche Vertretbarkeit vorliegt und die Maßnahmen begründet sind. Der Gestaltungssatzung soll dabei weitgehend entsprochen werden.

## III. Schlussvorschriften

### **§ 11 Vorrang anderer Rechtsvorschriften**

Bau- oder Gestaltungsvorschriften aus anderen gesetzlichen Regelungen, insbesondere des Denkmalschutzes, bleiben von den Regelungen dieser Gestaltungssatzung unberührt.

Auf die Genehmigungsbedürftigkeit von Baumaßnahmen an oder im Umfeld von Baudenkmalen nach § 10 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) wird besonders hingewiesen.

## § 12 Ordnungswidrigkeiten

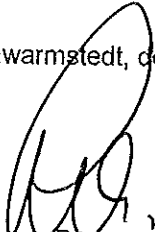
Ordnungswidrig handelt als Bauherr, Entwurfsverfasser und Unternehmer, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer der obigen Bestimmungen zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können gem. § 91 Abs. 3 und 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 € geahndet werden.

## § 13 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.  
Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung zu den Bebauungsplänen Nr. 3/II „Im langen Felde II“ vom 12.10.1992, Nr. 3/III „Langes Feld III“ vom 07.12.1998 und Nr. 6 „Rottloses Feld“ vom 29.09.2005 treten gleichzeitig außer Kraft.

Schwarmstedt, den

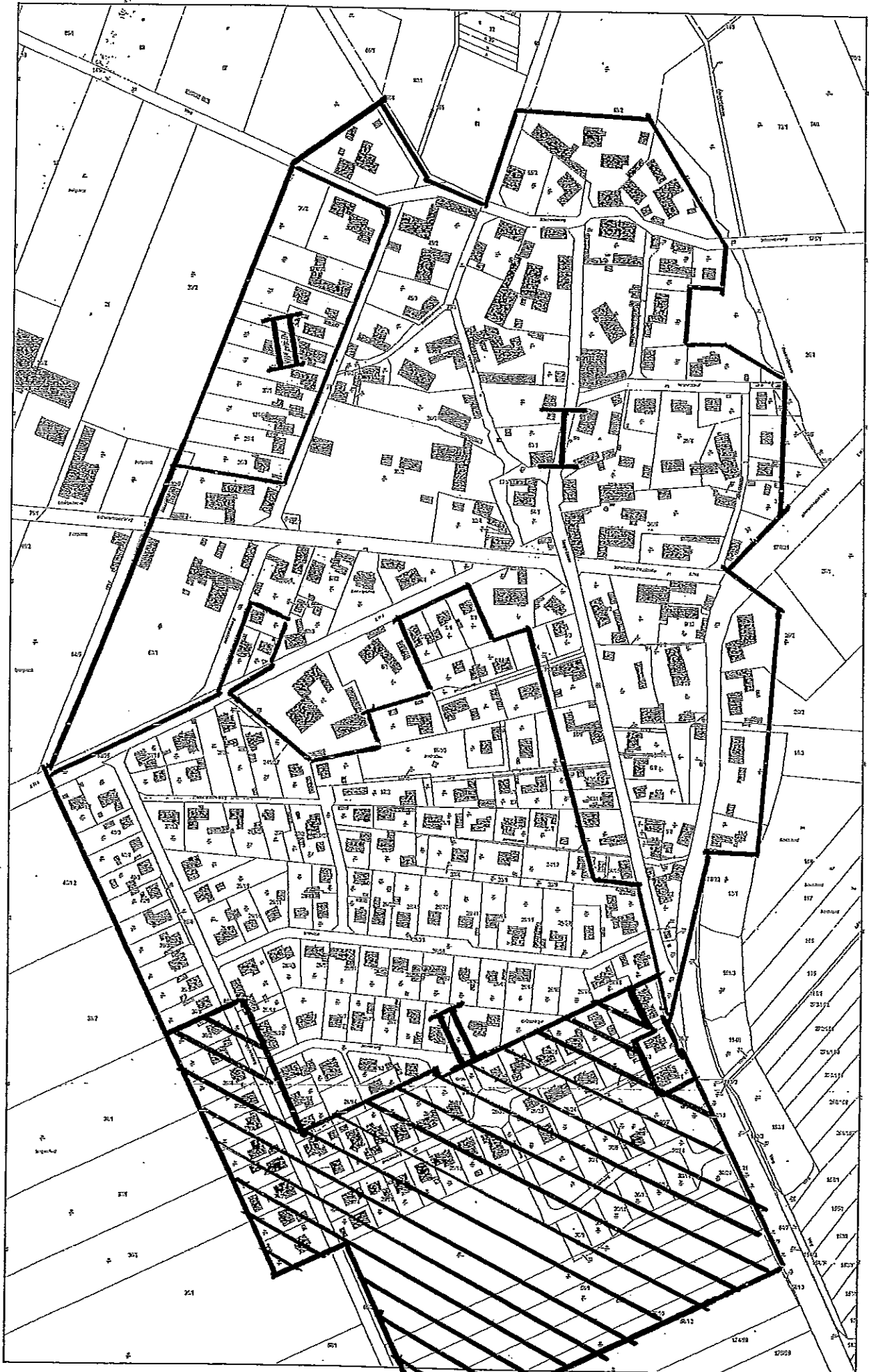
14. MRZ. 2013


  
Bürgermeister



  
Gemeindefirektor

Anlage zu § 1 der Gestaltungssatzung der Gemeinde Essel



 Fläche der Aufhebung von  
Gestaltungsvorschriften in  
Bebauungsplänen