



**Satzung der Stadt Soltau
über örtliche Bauvorschrift (ÖBV) über Gestaltung
gemäß § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)
für den Bereich des Wolterdinger Dorfgebietes**

- Gestaltungssatzung „Wolterdingen Dorf“ -

vom _____

Aufgrund des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51), in Verbindung mit den §§ 10 Abs. 1 und 58 Abs. 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9), hat der Rat der Stadt Soltau am _____ die Gestaltungssatzung „Wolterdingen Dorf“ als Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung umfasst den Bereich des Dorfgebietes Wolterdingen und ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt. Die Gestaltungssatzung gilt sowohl für baugenehmigungspflichtige als auch für baugenehmigungsfreie Anlagen.

§ 2 Art und Höhe der Grundstückseinfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Als Einfriedung der Privatgrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind geschnittene Hecken einheimischer Gehölze oder freiwachsende Sträucher in einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig (lebende Einfriedungen).

Außerdem sind Zäune aus natürlichen Materialien (Holz, Naturstein) in einer maximalen Höhe von 1,6 m zur Soltauer Straße und in einer maximalen Höhe von 1,2 m zu allen übrigen Verkehrsflächen zulässig.

Zäune aus anderen Materialien sind nur in Verbindung mit einer Eingrünung (geschnittene Hecken einheimischer Gehölze oder freiwachsende Sträucher) auf der verkehrsflächenabgewandten Seite zulässig. Die Höhe darf dabei 1,2 m nicht überschreiten.

§ 3 Dachneigungen, Dachmaterial und Glanz, Dachfarben (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Die Hauptdachflächen der Hauptbaukörper sind ausschließlich als symmetrische Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung zwischen 30 und 50 Grad auszuführen. Bei der Ausführung von begrünten Dächern darf die Dachneigung um bis zu 10 Grad unterschritten werden.

Die Traufhöhe darf maximal 5 m über der Geländeoberfläche gemäß § 5 Abs. 9 NBauO betragen. Zwerchhäuser und –giebel sind hiervon ausgenommen.

Dachflächen sind einheitlich in Material und Farbe herzustellen. Zur Dacheindeckung der Hauptdachflächen sind nur nicht glänzende oder nicht hochglänzende Tonziegel und Betondachsteine in den Farben Rot, Rotbraun und Braun zulässig.

Für die festgesetzten Farbtöne sind nur Farbtöne in Annäherung an die folgenden RAL Farben allgemein zulässig:

Farbton Rot: 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Kaminrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot),

Farbton Rotbraun: 8012 (Rotbraun), 8015 (Kastanienbraun),

Farbton Braun: 8019 (Graubraun)

Ausnahmen sind im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig.

Ausgenommen sind außerdem Verglasungen, Solaranlagen und begrünte Dächer.

Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer, Dachgauben, Wintergärten, überdachte Terrassen, Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen.

Dachgauben müssen einen seitlichen Abstand von 2 m gegenüber der Schnittlinie von Dachflächen und Giebelwand aufweisen. Für Dachgauben sind auch patinierende Metalle wie Zink, Blei und Kupfer zulässig.

§ 4 Außenwände

Für Haupt- und Nebengebäude ist für die äußere Schale der Außenwände Sichtmauerwerk, Putzmaterial oder Holz zulässig. Andere Materialien wie Sichtbeton sind bis zu einem Anteil von 30 % der Außenwandflächen zulässig. Eine Kombination der Materialien ist ebenfalls zulässig.

Zusammenhängende oder glänzende Fassadenplatten sind nicht zulässig. Ausnahmen sind im Rahmen des Bestandsschutzes möglich.

Für die farbliche Gestaltung sind Sichtmauerwerk in den Farben Rot und Rotbraun, Putzflächen und Holzflächen in farblosem Anstrich oder in hellen und gedeckten Farbtönen (Hellbezugswerte zwischen 60 und 90 %) zulässig.

Für die festgesetzten Farbtöne sind nur Farbtöne in Annäherung an die folgenden RAL Farben allgemein zulässig:

Farbton Rot: 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karminrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot),

Farbton Rotbraun: 8012 (Rotbraun),

Farbton heller Anstrich: 9001 (Cremeweiß), 9002 (Grauweiß), 9010 (Reinweiß), 9018 (Papyrusweiß), 1015 (Hellelfenbein), 1013 (Perlweiß), 5014 (Taubenblau), 6021 (Blassgrün), 7032 (Kieselgrau), 7035 (Lichtgrau).

§ 5 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit diese nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünfläche

anzulegen und zu unterhalten. Flächenhafte Schotter- und Steingärten sowie großflächige Mulchflächen sind unzulässig.

§ 6 Werbeanlagen (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

Werbeanlagen sind ausschließlich als Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig.

Je Betrieb ist eine Werbeanlage am Gebäude bis zur Brüstung des I. Obergeschosses und bis zu einer Flächengröße von max. 1 qm zulässig.

Pro Betriebsgrundstück darf maximal eine Werbeanlage in Form von einer Werbetafel oder einem Fahnenmast abseits der Gebäude errichtet werden. Die Höhe der Werbetafeln wird auf 4 m begrenzt, die Werbefläche pro Werbetafel auf 2 qm.

Der Abstand der Werbeanlage zu Grundstücksgrenzen muss mindestens 1,5 m betragen.

Die Farben der Werbeanlagen sind so zu wählen, dass sie sich in das Gesamtbild einfügen. Bei leuchtenden, hinterleuchteten und angeleuchteten Werbeanlagen sind grelles und wechselndes Licht unzulässig.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten (§ 80 Abs. 1 NBauO)

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

§ 8 Inkrafttreten (§ 84 Abs. 4 NBauO i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB)

Diese Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung im elektronischen Amtsblatt der Stadt Soltau in Kraft.

Soltau, den _____

Stadt Soltau
Der Bürgermeister/in

Bekanntmachungshinweis

Die Satzung der Stadt Soltau über örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für den Bereich des Wolterdinger Dorfgebietes gem. § 84 Abs. 3 NBauO mit Anlage und Begründung kann bei der Stadt Soltau, Poststraße 12, 29614 Soltau, während der Dienststunden sowie nach vorheriger Terminabsprache eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden.

Ist die Satzung gem. § 10 Abs. 2 NKomVG unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die in diesem Gesetz enthalten oder aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, zustande gekommen, so ist diese Verletzung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Verkündung der Satzung gegenüber der Stadt Soltau geltend gemacht worden ist. Dabei sind die verletzte Vorschrift und die Tatsache, die den Mangel ergibt, zu bezeichnen. Satz 1 gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Verkündung der Satzung verletzt worden sind.

Soltau, den _____

Stadt Soltau
Der Bürgermeister