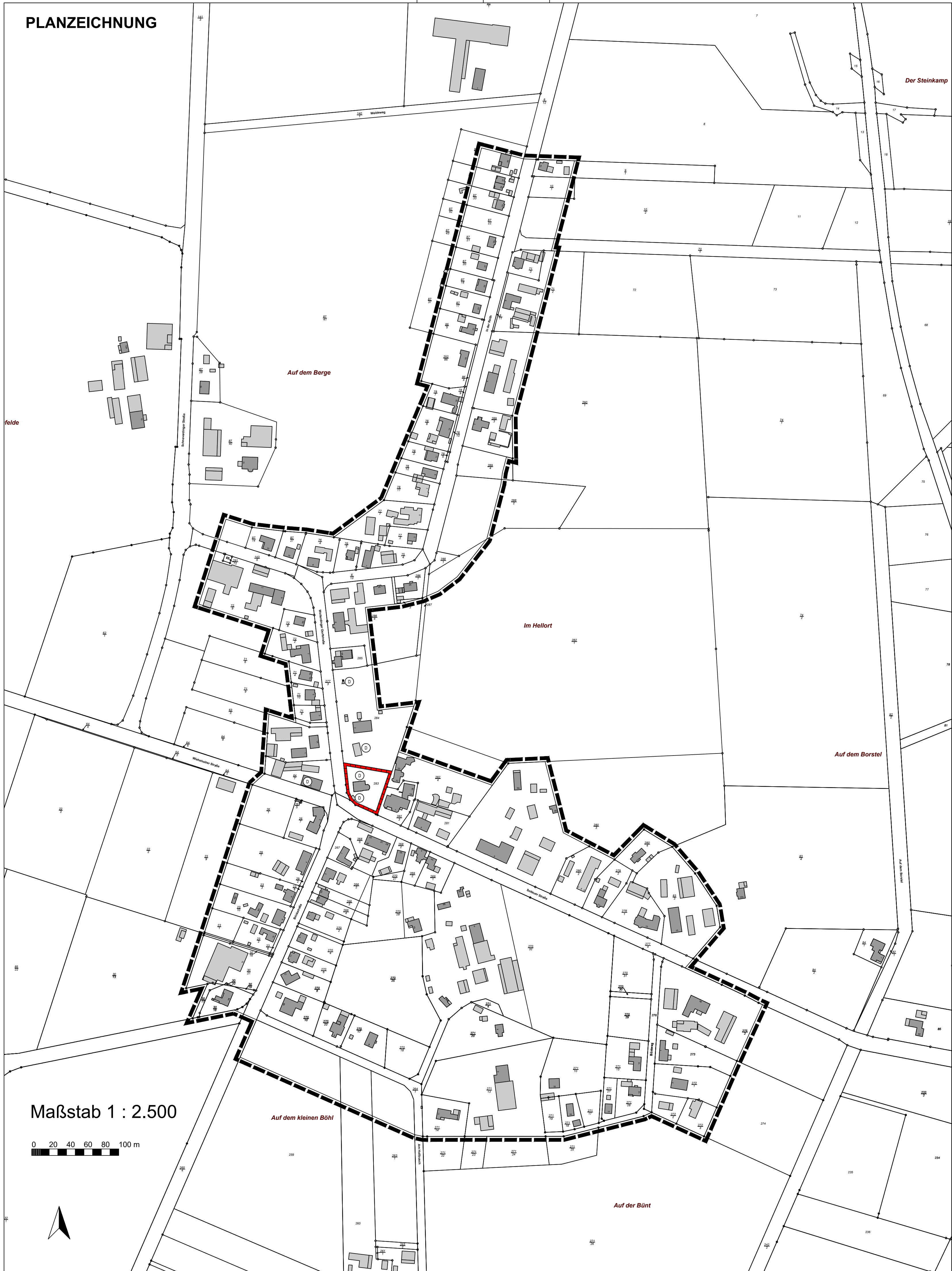




Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

§ 1 Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung umfasst den Bereich des Dorfgbietes 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.

Anforderungen des Denkmalschutzes bleiben von den Regelungen dieser örtlichen Bauvorschrift unberührt.

§ 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 verkehrsflächen-abgewandten Seite zulässig. Die Höhe darf dabei 1,2 m nicht überschreiten.

Sichtdreiecke nach dem Straßenrecht (Niedersächsischen Straßengesetz - NStrG) bleiben unberührt.

§ 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 20 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: 8004 (Kupferbraun), 8012 (Rotbraun), 8015 (Kastanienbraun).

Farbton Braun: 8019 (Graubraun)

Ausnahmen sind im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig.

Abweichungen sind für betriebsbedingte und funktional begründete Vorhaben von Betrieben 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.

§ 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.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Wintergärten und überdachte Terrassen. Diese dürfen auch mit anderen Materialien versehen werden.

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. Hiervon ausgenommen sind Holzbalken des Fachwerkes, welche auch in dunkleren Holzfarbtönen zulässig sind.

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

Abweichungen sind für betriebsbedingte und funktional begründete Vorhaben von Betrieben zulässig.

§ 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 Werbetafel 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 2026

Karsten Brockmann
Bürgermeister

Präambel

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 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52), 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 28.04.2026 (Nds. GVBl. 2026 Nr. 30), hat der Rat der Stadt Soltau am 2026 die Gestaltungssatzung „Wolterdingen Dorf“ als Satzung beschlossen.

Soltau, den 2026

Karsten Brockmann
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Die Satzung wurde ausgearbeitet von der Stadt Soltau, Fachgruppe 61, Poststraße 12, 29614 Soltau.

Soltau, den

Karsten Brockmann
Bürgermeister

Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 23.04.2026 den Entwurf der Gestaltungssatzung und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 24.04.2026 ortsüblich bekanntgemacht. Die auszulegenden Unterlagen wurden im Internet unter www.soltau.de/bauleitplanverfahren und unter der Internetadresse uvp.niedersachsen.de vom 04.05.2026 bis 05.06.2026 zur Verfügung gestellt.

Der Entwurf der Gestaltungssatzung und die Begründung haben parallel dazu im gleichen Zeitraum öffentlich ausgelegen.

Soltau, den

Karsten Brockmann
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Soltau hat die Gestaltungssatzung nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am gemäß § 10 NKomVG i.V.m. § 84 Abs. 4 NBauO als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Soltau, den

Karsten Brockmann
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist am ortsüblich bekanntgemacht worden und damit am rechts- verbindlich geworden.

Soltau, den

Karsten Brockmann
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der Gestaltungssatzung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Satzung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Soltau, den

Karsten Brockmann
Bürgermeister

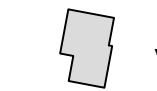
PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

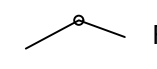


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

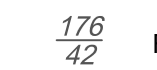
Kennzeichnungen



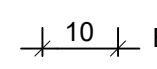
vorhandene Gebäude



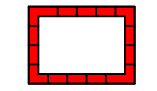
Flurstücksgrenzen mit Messpunkten



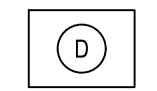
Flurstücksnummer



Bemaßung in Meter



Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)



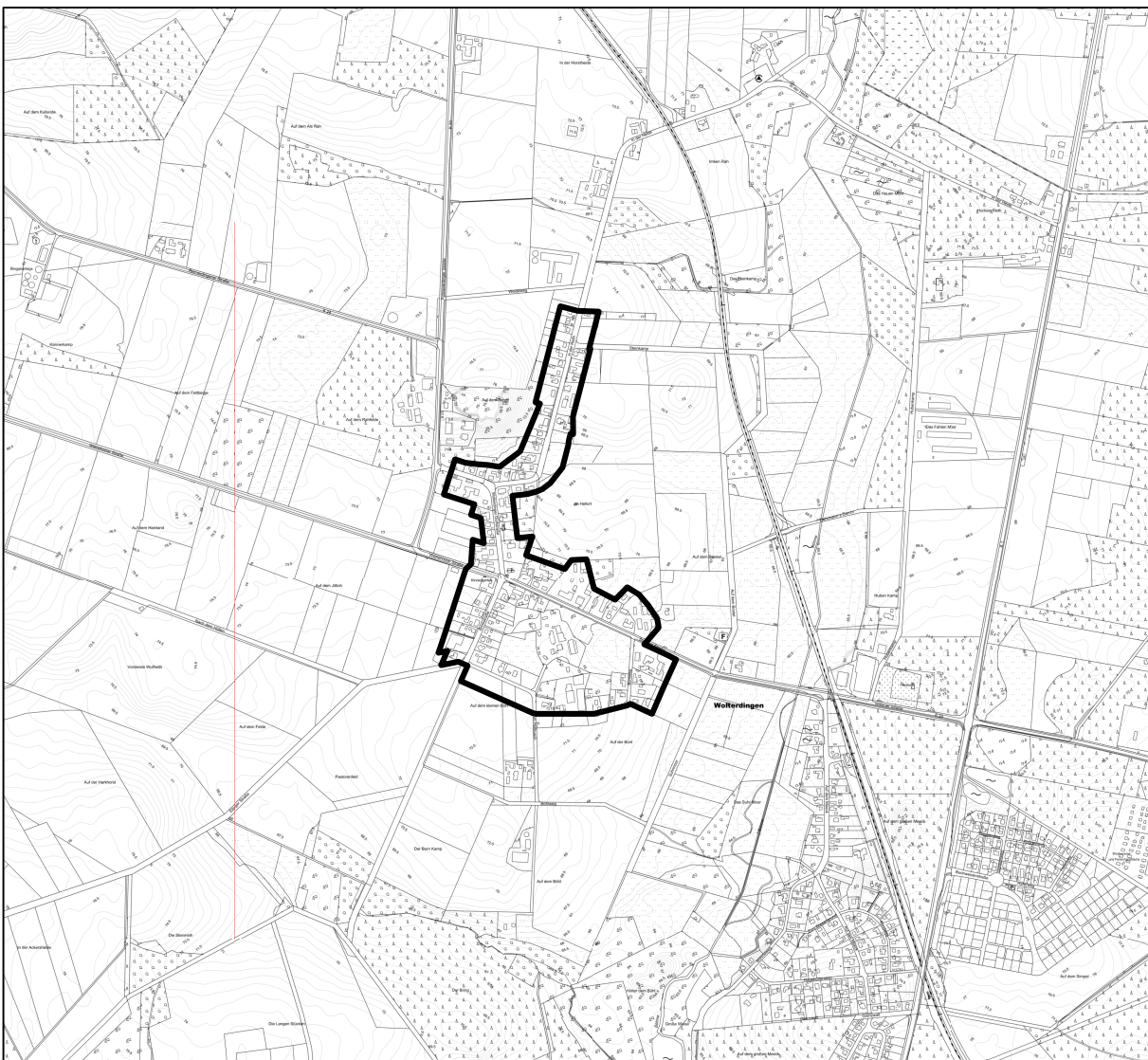
Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen



Stadt Soltau

Gestaltungssatzung "Wolterdingen Dorf "

nach § 84 Abs. 3 NBauO



Übersichtsplan

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Maßstab: 1 : 20.000

Satzung

Stand 23.07.2026