


Gemeinde Nordharz Der Bürgermeister		Datum: 26.01.2023		Vorl.Nr.:202/03/VIII/2023		
Vorlage		<input type="checkbox"/> zur Information des Ortschaftsrates	<input checked="" type="checkbox"/> zur Beschlussfassung im Ortschaftsrat	<input type="checkbox"/> zur Information des Gemeinderates	<input checked="" type="checkbox"/> zur Beschlussfassung im Gemeinderat	
Sitzungsfolge		Sitzung		Beschlussvorlage		
	Tag:	öffentlich	nicht öffentlich	angenommen	abgelehnt	geändert
<input checked="" type="checkbox"/> Ortschaftsrat TOP:	13.02.2023	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Gemeinderat TOP:	08.03.2023	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bauamt				Zuständige Sachbearbeiterin: Frau Abel		
<u>Tagesordnungspunkt/ Titel der Vorlage:</u> Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung der Dächer für die Ortslagen Langeln, Stapelburg, Veckenstedt und Wasserleben (ÖBV) Entwurf zur 2. Änderung der Satzung						
<u>Beschlussvorschlag:</u> 1. Der Gemeinderat der Gemeinde Nordharz stimmt dem Entwurf zur 2. Änderung der örtlichen Bauvorschrift zur Gestaltung der Dächer in den Ortslagen Langeln, Stapelburg, Veckenstedt und Wasserleben (Anlage) zu. 2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zur Änderung der Satzung soll im Rahmen einer öffentlichen Auslegung stattfinden. Der Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung ist ortsüblich bekannt zu machen.						
 Unterschrift Bürgermeister						

Begründung des Beschlussvorschlages:

Die am 15.01.2014 beschlossenen örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung der Dächer für die Ortslagen Langeln, Stapelburg, Veckenstedt und Wasserleben (ÖBV) soll für den Ortsteil Langeln geändert werden.

Aus Sicht des Ortschaftsrates soll die Wahrung des Ortsbildes hinsichtlich der „roten“ Dacheindeckung sowie die vorgeschriebene Dachneigung von 38° (auf Antrag 35°) künftig nur für den prägenden Straßenzug „Hauptstraße“ angewendet werden.

Während die Hauptachse zwischen der Ortsmitte und dem Ortsausgang nach Zilly das charakteristische Ortsbild in besonderem Maße widerspiegelt und deshalb geschützt werden soll, soll im übrigen Ort die Entwicklung für kostengünstiges, aber auch altersgerechtes Bauen durch Verzicht auf die Vorgabe einer bestimmten Dacheindeckung bzw. Dachneigung eröffnet werden.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs für die Vorschriften zur Dacheindeckung und Dachneigung im Bereich „Hauptstraße“ sind auf der Anlage 1 (neu) zur Satzung ersichtlich.

Die beabsichtigten Änderungen zum Satzungstext sind im Entwurf farblich gekennzeichnet.

Der Entwurf zur Satzung soll öffentlich ausgelegt werden, um eine Bürgerbeteiligung zu ermöglichen.

Der Satzungsbeschluss folgt darauf.

Abstimmungsergebnis:

gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gemeinderates/~~Ortschaftsrates~~: 20

davon anwesende Mitglieder: 17

Ja- Stimmen:	16
Nein- Stimmen:	1
Enthaltungen:	✓

OT Veckenstedt, 08.03.2023



Ort, Datum

Unterschrift Bürgermeister/ Ortsbürgermeister

Satzung der Gemeinde Nordharz

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der Dächer für die Ortslagen Langeln, Stapelburg, Veckenstedt und Wasserleben mit 2. Änderung

-Gestaltungssatzung-

Aufgrund des § 85 Abs. 1 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2018 (GVBl. LSA S. 187), sowie aufgrund des § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 7. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Nordharz vom die folgende geänderte Gestaltungssatzung erlassen:

Vorwort

Die uralte Kulturlandschaft des nördlichen Harzvorlandes ist von Dörfern geprägt, denen die landwirtschaftliche Tradition ein typisches Ortsbild verliehen hat, das in den vergangenen Jahrzehnten sensibel gepflegt wurde.

Mit Hilfe der Dorferneuerung konnte ein homogenes, harmonisches Gesamtbild der Ortslagen erhalten werden.

Die Dorferneuerungspläne, deren Weiterentwicklung zu Ortsentwicklungskonzeptionen (LOKALE-Konzept) und die örtlichen Bauvorschriften aus den Jahren 2002 – 2005 und 2011 haben Ortslagen erhalten und gestaltet, die von geneigten Dachflächen bei Wohnhäusern und Wirtschaftsgebäuden, überwiegend als Satteldächer ohne Dachaufbauten mit Neigungen um 40° und der Eindeckung mit naturroten Tonziegeln gekennzeichnet sind.

Inhalt

Gestaltungssatzung der Gemeinde Nordharz

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

§ 3 Dächer

§ 4 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften

§ 5 Genehmigungspflicht

§ 6 Erhebung von Verwaltungsgebühren

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

§ 8 Aufhebung bestehender Vorschriften

§ 9 Inkrafttreten

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich Satzung

(1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Gebiet, das in den der Satzung anliegenden Anlagen 1,2,3 und 4 beigefügten Übersichtsplänen für die Ortslagen Langeln, Stapelburg, Veckenstedt und Wasserleben dargestellt ist. Die Pläne sind Bestandteil dieser Satzung.

(2) Die Festsetzungen dieser örtlichen Bauvorschrift gelten für die von öffentlichen Plätzen, Straßen, Gassen, Grünflächen sowie Privatwegen, die öffentlich genutzt werden, aus sichtbaren baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

(1) Diese örtliche Bauvorschrift gilt für alle genehmigungspflichtigen Vorhaben gemäß § 58 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) und für die verfahrensfreien Vorhaben nach § 60 BauO LSA, die in dieser Satzung geregelt sind.

(2) Insbesondere regelt diese örtliche Bauvorschrift die Gestaltung der Dächer

- hinsichtlich der Dachfarbe bei Neu- und Wiederaufbau, Instandsetzung, Modernisierung, Umbau und Erweiterung baulicher Anlagen aller Art;
- hinsichtlich der Dachneigung bei Neubauten und Dachstuhlerneuerungen.

Ausgenommen: Kirchen

§ 3 Dächer

(1) Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° sind nur mit roten Dachziegeln bzw. Betondachsteinen oder Ähnlichem entsprechend RAL 2001, 2002, 3000, 3001, 3002, 3011, 3013, 3016 oder Mischungen daraus zulässig.

(2) Hauptdächer sind nur mit einer Dachneigung von mindestens 38° zulässig. Die Dächer von Garagen und Carports und anderen von Art und Maß untergeordneten Nebengebäuden sind auch mit einem Flachdach mit einer Dachneigung kleiner 20° zulässig.

(3) Absatz 2 gilt nicht für die Ortslage Stapelburg (Übersichtsplan 2).

(4) Absatz 1 und 2 gelten in der Ortslage Langeln nur im Bereich der Hauptstraße gem. Übersichtsplan 1.

§ 4 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften

Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt bleiben durch die Festsetzungen dieser Satzung unberührt.

§ 5 Genehmigungspflicht

(1) Die baugenehmigungsfreie

- Errichtung und
- Änderung von baulichen Anlagen oder anderen Anlagen und Einrichtungen, an die die

Gestaltungssatzung Anforderungen stellt, bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde Nordharz.

(2) Die Gemeinde kann auf schriftlichen und zu begründenden Antrag hin von jeweiligen Festsetzungen der Gestaltungssatzung befreien, wenn

- Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern oder
- Die Abweichung städtebaulich vertretbar bzw. mit öffentlichen Belangen vereinbar ist oder
- Die Durchführung der Festsetzungen zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

§ 6 Erhebung von Verwaltungsgebühren

Auf der Grundlage der Satzung über die Erhebung von Verwaltungsgebühren im eigenen Wirkungskreis (Verwaltungsgebührensatzung) der Gemeinde Nordharz in der gegenwärtig gültigen Fassung ist eine Verwaltungsgebühr zu entrichten.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

(1) Verstöße gegen die §§ 3 bis 6 dieser Satzung stellen Ordnungswidrigkeiten gemäß § 6 Abs. 7 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) dar.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 6 Abs. 7 Satz 2 GO LSA mit einer Geldbuße bis zu 2.500 € geahndet werden. Ordnungswidrig handelt, wer im Geltungsbereich der §§ 1 und 2 dieser Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 3 bis 6 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

§ 8 Inkrafttreten

Die geänderte Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Anlage: Übersichtspläne mit den räumlichen Geltungsbereichen 1-4 der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung der Dächer mit 1. Änderung -Gestaltungssatzung- der Gemeinde Nordharz

Nordharz den

Der Bürgermeister

Siegel

Ausgefertigt:

Begründung:

Zu § 1 Um die für den Nordharz typischen Ortsbilder zu sichern, wird die örtliche Bauvorschrift - Gestaltungssatzung - für die Gemeinde Nordharz erlassen. Die Satzung bezieht sich auf die am besten erhaltenen Ortsbilder und ausschließlich auf die von der Straße aus sichtbaren Gebäudeteilen. Damit soll sich diese Regelung auf das im Interesse der Allgemeinheit erforderliche Maß beschränken.

Zu § 2 Die Vorschriften der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt werden bezüglich der genannten Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches durch die vorliegende Satzung ausgebaut und konkretisiert. Da auch beabsichtigte Sanierungsmaßnahmen den Festsetzungen dieser Gestaltungssatzung unterliegen, sollen sie entsprechend geplant und durchgeführt werden.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift deckt sich in Teilen mit dem Geltungsbereich der bisher geltenden Satzungen. Bereiche, denen prägende Merkmale fehlen bzw. in denen eine vorhandene Prägung aufgeweicht wurde, sind nicht mehr Gegenstand dieser Gestaltungsvorschrift.

In die Gestaltungsvorschrift enthalten sind Bereiche, in denen durch Bauvorschriften innerhalb von Bebauungsplänen bereits eine prägende Bebauung entwickelt wurde.

Zu § 3 Bis 2011 galt für die Ortslagen Langeln, Stapelburg, Veckenstedt und Wasserleben jeweils eine eigene Bauvorschrift, die zwischen 2002 und 2005 wirksam wurden. Sie wurden erlassen, um einerseits das historisch Wertvolle zu bewahren und Verunstaltungen zu verhüten und andererseits auch die Möglichkeit einer ständigen innovativen Weiterentwicklung des Ortsbildes unter dem Gesichtspunkt der Dorferneuerungsplanung zu fördern. Die Satzung von 2011 hat wesentlich beigetragen, diese Ziele zu verwirklichen.

Die Erfolge sind in den Ortsbildern deutlich zu sehen und werden auch überörtlich wahrgenommen.

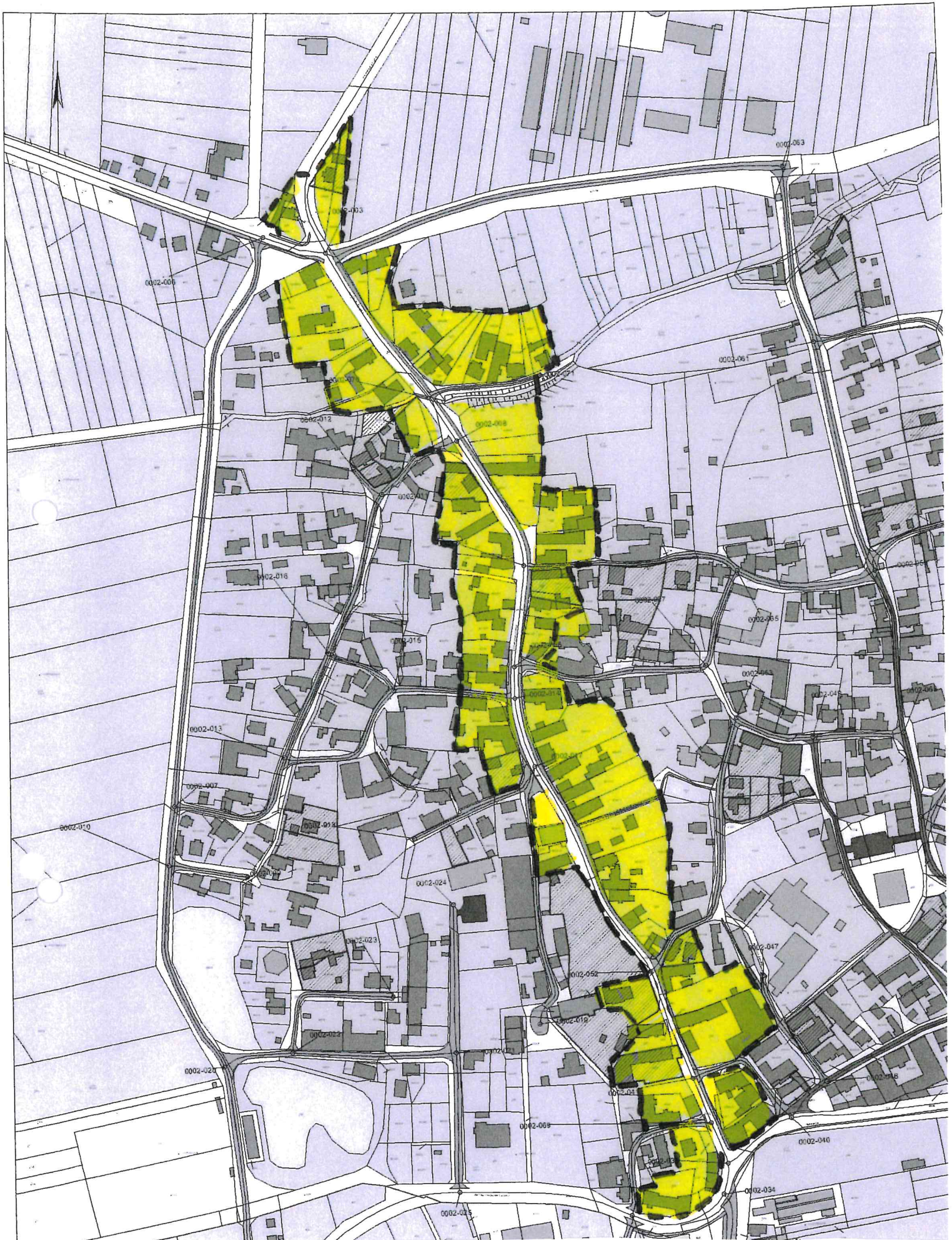
Da sich die Gemeinde auch heute noch auf die Weiterentwicklung der Innenbereiche orientiert, sollen die noch vorhandenen Baulücken entsprechend dem gewachsenen und entwickelten Ortsbild bebaut werden.

Das traditionelle Dachdeckungsmaterial ist der naturrote Ton-Ziegel. Um die Dachlandschaft sowie die Wirkung großer, ruhiger Dächer weitgehend zu erhalten, werden ortsfremde Farben und Materialien ausgeschlossen.

Auch der vorherrschenden Dachneigung soll mit dieser Satzung Rechnung getragen werden. Ausnahme bildet hier die Ortslage Stapelburg, die durch verschiedene Neubaugebiete geprägt ist, und wo nun dem Wunsch zahlreicher Bauherren nach Einfamilienhäusern im „Bungalow-Stil“ Rechnung getragen werden soll.

In Langeln soll sich mit der 2. Änderung der Gestaltungssatzung in punkto Dacheindeckungsfarbe und Dachneigung auf den ortsbildprägenden Straßenzug „Hauptstraße“ beschränkt werden.

Die „Hauptstraße“ ist städtebaulich und ortsgeschichtlich bedeutsam, zeugt von regionaler Identität und Tradition und hat einen historischen Bestand an Gebäuden. Es soll deshalb nicht auf die traditionelle Gestaltung mit der harzvorlandtypische Dachneigung verzichtet werden.



Anlage 1

Übersichtsplan 1 (Langeln) zum Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der
Gemeinde Nordhorn



Anlage 2

Übersichtsplan 2 (Stapelburg) zum Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Gemeinde Nordharz

1:4500



Anlage 3

Übersichtsplan 3 (Veckenstedt) zum Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Gemeinde Nordharz



Anlage 4

Übersichtsplan 4 (Wasserleben) zum Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Gemeinde Nordharz