Gemeinde Dötlingen

Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Ortskern Dötlingen

17.10.2023

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 97 79 30 0 Fax 91 16 40

GEMEINDE DÖTLINGEN

Landkreis Oldenburg

Satzung über örtliche Bauvorschriften

(§ 84 NBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

für den Ortskern Dötlingen

SATZUNGSTEXT

Entwurf 17.10.2023

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de

Inhaltsübersicht

- **Präambel**
- **Satzung**
  - TEIL A

    Anforderungen für den gesamten Geltungsbereich der Satzung

    § 1 Geltungsbereich
  - TEIL B

    Gestaltungsbereich I (historischer Bereich)
    § 2 Dächer (GB I)
    § 3 Fassade (GB I)
    § 4 Fenster (GB I)
    § 5 Türen und Tore (GB I)
    § 6 Gebäudehöhen (GB I)
    § 7 Einfriedungen (GB I)
    § 8 Werbeanlagen (GB I)
    § 9 Technische Installationen (GB I)

    Gestaltungsbereich II (Übergangsbereich)
    § 10 Dächer (GB II)
    § 11 Fassade (GB II)
    § 12 Fenster (GB II)
    § 13 Gebäudehöhen (GB II)
    § 14 Einfriedungen (GB II)
    § 15 Werbeanlagen (GB II)
  - TEIL C

    § 16 Ordnungswidrigkeit
    § 17 Ausnahmen und Befreiungen

    Anhang:
    Plankarte / Übersichtskarte zur Satzung
    Begründung zur Satzung

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 84 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578), in Verbindung mit § 9 (4) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) und § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 588), hat der Rat der Gemeinde Dötlingen in seiner Sitzung am …… die folgende Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Ortskern Dötlingen beschlossen.

SATZUNG

TEIL A

Anforderungen für den gesamten Geltungsbereich der Satzung

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung wurde aus dem räumlichen Geltungsbereich der „Abrundungssatzung Dötlingen“ (in Kraft getreten am 16.02.2000) entwickelt und schließt neben dem Bebauungsplan Nr. 22 auch das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 48 „In der Trahe“ sowie einen kleinen Teil des Bebauungsplanes Nr. 73 „Goldbergsweg“ mit ein. Bereiche im Südosten des aktuellen Plangebietes einschließlich der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 25 und Nr. 8 A „Badbergsand“ wurden nicht in die überarbeitete Satzung übernommen. Die genaue Abgrenzung der Satzung ist der beigefügten Übersichtskarte zu entnehmen. Der Geltungsbereich beinhaltet die beiden Gestaltungsbereiche I-II.

Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung, Instandsetzung und Instandhaltung von baulichen Anlagen oder von Teilen von genehmigungspflichtigen, nicht genehmigungspflichtigen und verfahrensfreien baulichen Anlagen und Einfriedungen gem. NBauO.

Der Bestandsschutz zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen bleibt von den Festsetzungen dieser Satzung unberührt.

Die Vorgaben dieser Satzung setzen besondere Regelungen für die Gestaltung baulicher Anlagen oder örtliche Bauvorschriften, die durch Bebauungspläne oder Satzungen innerhalb des Geltungsbereiches getroffen wurden, außer Kraft.

Bestimmungen und Anforderungen aufgrund des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes gehen den Bestimmungen dieser Satzung vor.

TEIL B

Anforderungen für die Gestaltungsbereiche I - II.

GESTALTUNGSBEREICH I (GB I – HISTORISCHER BEREICH)

§ 2 Dächer (GB I) (§ 84 (3) Nr.1 NBauO)

Innerhalb des Gestaltungsbereiches I sind die Hauptdachflächen der Gebäude sowie von Garagen und Nebengebäuden als Sattel-, Walm, Krüppelwalm- oder Fußkrüppelwalmdächer bei einer symmetrischen Neigung von 35° - 55° zu errichten. Dies gilt nicht für Wirtschaftsgebäude landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetriebe.

Dachausbauten, z.B. Dachgauben, dürfen maximal eine Gesamtbreite von 50% der Trauflänge des Gebäudes einnehmen. Offene Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Die Gauben müssen von der Dachkante (Ortgang) einen Abstand von mindestens 20 % der Trauflänge des Gebäudes haben. Innerhalb des Gestaltungsbereiches I der Satzung sind die Dachausbauten nur als Schleppgauben, Giebelgauben oder beim Reetdach als Rundgaube (Ochsenauge) oder Fledermausgauben auszubilden

Der Dachüberstand am Ortgang beträgt mindestens 0,20 m.

Innerhalb des Gestaltungsbereiches I ist die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen aus Tonziegeln in den Farben Rot bis Rotbraun sowie als Reetdach auszuführen. Glasierte, engobierte und sonstig reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Rote bis rotbraune Farben sollen sich in Anlehnung an das Farbregister RAL 840 HR an folgenden Farbtönen orientieren: Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 8002, 8004, 8012 und 8015. Holzbauteile im Dach- und Giebelbereich sind in Naturfarben oder in weißen, grauen, blauen, blau-grauen oder blau-grünen Farbanstrichen anzulegen. Auf Grundlage des Farbregisters RAL ist eine Orientierung an den Farben Nr. 1013, 5014, 5024, 6004, 6011, 6021, 7000, 7001, 7004, 7035, 7040, 7047 und 9003 zulässig.

§ 3 Fassade (GB I) (§ 84 (3) Nr.1 NBauO)

Das sichtbare Außenmauerwerk der Gebäude ist aus Verblendmauerwerk oder als Fachwerk mit Ziegel- oder Putzausfachung herzustellen. Die Außenwände können bis zu 1/3 der Wandfläche im oberen Giebelbereich mit einer Holzverschalung errichtet werden. Die Fassaden von Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO können auch aus Holzverschalungen in Naturfarben hergestellt werden. Das Ständerwerk ist ebenfalls in Naturfarben zu halten. Für das Material des sichtbaren Ziegelmauerwerks und des Fachwerks sind wahlweise rote bis rotbraune Farben zu verwenden. Putzausfachungen sind wahlweise in naturfarbenen Tönen (Sand- bzw. Lehmfarbtöne) oder in weißen Tönen auszuführen. Rote bis rotbraune Farben sollen sich in Anlehnung an das Farbregister RAL an folgenden Farbtönen orientieren: Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004, 8007, 8011, 8012, 8014, 8015 und 8016. Als sandfarben und lehmfarben gelten die RAL-Farben Nr. 1000, 1001, 1002, 1013, 1014 und 1015. Weiß wird durch die RAL-Farben Nr. 1013 und 9003 beschrieben.

Für die Verkleidung untergeordneter Bauteile (z.B. Dachgauben) ist das Fassadenmaterial oder alternativ Holz in Naturfarben zu verwenden.

§ 4 Fenster (GB I) (§ 84 (3) Nr.1 NBauO)

Innerhalb des Gestaltungsbereiches I sind die Fenster und Fensterläden aus Holz auszuführen. Die traditionellen Formen und Fensterunterteilungen der Umgebung sind zu berücksichtigen. Die Fenster und Fensterläden sind wahlweise mit weißen, grauen, blauen, blau-grauen, blau-grünen, grünen oder naturfarbenen Farbanstrichen anzulegen. Zulässig ist in Anlehnung an das RAL eine Orientierung an den Farben Nr. 1013, 5014, 5024, 6004, 6009, 6011, 6021, 7000, 7001, 7004, 7035 7040, 7047 und 9003.

Außenliegende Rolladenkästen sind nicht zulässig.

§ 5 Türen und Tore (GB I) (§ 84 (3) Nr.1 NBauO)

Innerhalb des Gestaltungsbereiches I sind die Türen und Tore der baulichen Anlagen aus Holz auszuführen. Die traditionellen Formen und Gliederungen von Türen und Toren der Umgebung sind bei der Ausführung zu berücksichtigen. Die nachfolgenden Vorgaben dieser Satzung setzen besondere Regelungen für die Gestaltung baulicher Anlagen oder örtliche Bauvorschriften, die durch Bebauungspläne oder Satzungen innerhalb des Geltungsbereiches getroffen wurden, außer Kraft.

Bei Farbanstrichen sind Lasuren in Naturfarben sowie Farbtöne in Grün, Blau, Blau-Grau, Blau-Grün, Grau-Grün oder Weiß zu wählen. Orientiert werden soll sich in Anlehnung an das RAL an den Farben Nr. 1013, 5014, 5024, 6004, 6009, 6011, 6021, 7000, 7001, 7004, 7035 7040, 7047 und 9003.

§ 6 Gebäudehöhen (GB I) (§ 84 (3) Nr.1 NBauO)

Die maximale Traufhöhe der Gebäude bei zulässiger eingeschossiger Bauweise beträgt 4,50 m, bei zulässiger zweigeschossiger Bauweise 6,50 m. Der obere Bezugspunkt liegt auf der Schnittkante des aufgehenden Mauerwerkes mit der Dachkante.

Der untere Bezugspunkt der Traufe bezieht sich auf die Oberkante der nächstliegenden Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte).

§ 7 Einfriedungen (GB I) (§ 84 (3) Nr.3 NBauO)

Die Einfriedungen der Grundstücke sind aus senkrechten Lattenzäunen, Mauerwerk oder lebendigen Hecken herzustellen. Sie dürfen das Maß von 1,00 m zur Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten.

Bei lebenden Hecken sind folgende Arten zu wählen:

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Liguster	(Ligustrum vulgare)

§ 8 Werbeanlagen (GB I) (§ 84 (3) Nr.2 NBauO)

8.1 Die Vorschriften über Werbeanlagen gelten nur für die privaten Grundstücksflächen innerhalb des Satzungsbereiches.

8.2 Werbeanlagen, die nicht dem Nutzungszweck des Gebäudes entsprechen, sind nicht zulässig.
8.3 Werbeanlagen für Eigenwerbung sind nur an der Stätte der Leistung, an den Außenwänden der Gebäude, im Bereich des Erdgeschosses bis maximal in Höhe der Traufe des Gebäudes oder an speziellen Werbeträgern bis max. 1,5 m^2 Fläche je Seite zulässig.
8.4 Werbeanlagen am Gebäude dürfen eine Breite von maximal 50 % der betreffenden Wandfläche und eine Höhe von maximal 0,60 m nicht überschreiten.
8.5 Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Ausleger) sind nur im Bereich des Erdgeschosses in einer Flächengröße (je Seite) von maximal 0,5 m^2 zulässig. Die Werbeanlagen dürfen maximal 0,50 m auskragen.
8.6 Werbeanlagen mit Blinklicht, laufenden Sichtbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen sind nicht zulässig.

§ 9 Technische Installationen (GB I) (§ 84 (3) Nr.5 NBauO)

Innerhalb des Gestaltungsbereiches I sind Antennen, Parabolspiegel sowie Schornsteinformen (sh. Begründung § 10) am Äußeren des Gebäudes zulässig, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

GESTALTUNGSBEREICH II (GB II – ÜBERGANGSBEREICH)

§ 10 Dächer (GB II) (§ 84 (3) Nr.1 NBauO)

Innerhalb des Gestaltungsbereiches II sind die Hauptdachflächen der Gebäude sowie von Garagen und Nebengebäuden als Sattel-, Walm, Krüppelwalm- oder Fußkrüppelwalmdächer bei einer symmetrischen Neigung von 35° - 55° zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche ≤ 75.00 m^2 sowie für Dachausbauten, Krüppelwalme, Wintergärten und für Neubauten von Wirtschaftsgebäuden landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetriebe. Dachausbauten, z. B. Dachgauben, dürfen maximal eine Gesamtbreite von 50 % der Trauflänge des Gebäudes einnehmen. Offene Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Die Gauben müssen von der Dachkante einen Abstand von mindestens 20 % der Trauflänge des Gebäudes haben.

Innerhalb des Gestaltungsbereiches II ist die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen aus nicht glänzenden Tonziegeln oder Betonpfannen in den Farben Rot bis Rotbraun, Anthrazit beziehungsweise Dunkelgrau oder als Reetdach auszuführen. Glasierte und sonstig reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Für Rot bis Rotbraun gelten in Anlehnung an das Farbregister RAL folgende Farbtöne als Orientierung: Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012. Als Grundlage für Anthrazit und Dunkelgrau gelten die RAL-Farben Nr. 7011, 7012, 7013, 7015 und 7016.

Innerhalb des Gestaltungsbereiches II der Satzung sind die Dachausbauten nur als Schleppgauben, Giebelgauben, Trapezgauben, Walmgauben oder beim Reetdach als Rundgaube (Ochsengaube) oder Fledermausgauben auszubilden.

§ 11 Fassade (GB II) (§ 84 (3) Nr.1 NBauO)

Das sichtbare Außenmauerwerk der Gebäude ist aus Verblendmauerwerk oder als Fachwerk mit Ziegel- oder Putzausfachung herzustellen. Die Außenwände können bis

zu 1/3 der Wandfläche im oberen Giebelbereich mit einer Holzverschalung errichtet werden. Die Fassaden von Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden können auch aus Holzverschalungen hergestellt werden. Für das Material des sichtbaren Ziegelmauerwerks und des Fachwerks sind wahlweise rote bis rotbraune Farben zu verwenden. Putzausfachungen sind wahlweise in naturfarbenen Tönen (Sand- bzw. Lehmfarbtöne) oder in weißen Tönen auszuführen. Rote bis rotbraune Farben sollen sich an den Farbtönen Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012 des Farbregister RAL orientieren. Als sandfarben und lehmfarben gelten die RAL-Farben Nr. 1000, 1001, 1002, 1014 und 1015. Weiß wird durch die RAL-Farben Nr. 1013 und 9003 beschrieben.

Ausnahmsweise sind innerhalb des Gestaltungsbereiches II auch offene Wandflächen zulässig (offene Garage / Carports).

Ausnahmsweise sind innerhalb des Gestaltungsbereiches II Putzbauten zulässig, wenn sie sich in die unmittelbar angrenzende Bebauungsstruktur (nächstliegende Bebauung auf dem direkt angrenzenden Grundstück) einfügen. Reine Putzbauten sind wahlweise in den Farbtönen Weiß oder Hellgrau auszuführen. Zulässig sind Farben, die sich an den RAL-Farben Nr. 1013, 7035, 7038, 7040, 7042, 7044, 7045, 7047 und 9003 orientieren.

§ 12 Fenster (GB II) (§ 84 (3) Nr.1 NBauO)

Innerhalb des Gestaltungsbereiches II sind außenliegende Rollladenkästen nicht zulässig.

§ 13 Gebäudehöhen (GB II) (§ 84 (3) Nr.1 NBauO)

Die maximale Traufhöhe (TH) der Gebäude bei zulässiger eingeschossiger Bauweise beträgt 4,50 m, bei zulässiger zweigeschossiger Bauweise 6,50 m.

Der obere Bezugspunkt liegt auf der Schnittkante des aufgehenden Mauerwerkes mit der Dachkante.

Der untere Bezugspunkt der Traufe bezieht sich auf die Oberkante der nächstliegenden Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte).

§ 14 Einfriedungen (GB II) (§ 84 (3) Nr.3 NBauO)

Die Einfriedungen der Grundstücke sind aus senkrechten Lattenzäunen, Mauerwerk oder lebendigen Hecken herzustellen. Sie dürfen das Maß von 1,0 m zur Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten.

Bei lebenden Hecken sind folgende Arten zu wählen:

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Liguster	(Ligustrum vulgare)

§ 15 Werbeanlagen (GB II) (§ 84 (3) Nr.2 NBauO)

15.1 Die Vorschriften über Werbeanlagen gelten nur für die privaten Grundstücksflächen innerhalb des Satzungsbereiches.
15.2 Werbeanlagen, die nicht dem Nutzungszweck des Gebäudes entsprechen, sind nicht zulässig.
15.3 Werbeanlagen für Eigenwerbung sind nur an der Stätte der Leistung, an den Außenwänden der Gebäude, im Bereich des Erdgeschosses bis maximal in Höhe der Traufe des Gebäudes oder an speziellen Werbeträgern bis max. 1,5 m^2 Fläche je Seite zulässig.
15.4 Werbeanlagen am Gebäude dürfen eine Breite von maximal 50 % der betreffenden Wandfläche und eine Höhe von maximal 0,6 m nicht überschreiten.
15.5 Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Ausleger) sind nur im Bereich des Erdgeschosses in einer Flächengröße (je Seite) von maximal 0,5 m^2 zulässig. Die Werbeanlagen dürfen maximal 0,5 m auskragen.
15.6 Werbeanlagen mit Blinklicht, laufenden Sichtbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen sind nicht zulässig.

TEIL C

SONSTIGE VERFAHRENSVERMERKE

§16 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der Gestaltungssatzung über örtliche Bauvorschriften für den Ort Dötlingen entspricht.

§ 17 Ausnahmen und Befreiungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen nach Maßgabe des § 66 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) gewährt werden, wenn die dort genannten Voraussetzungen hierfür vorliegen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Dötlingen hat in seiner Sitzung am ..... den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über örtliche Bauvorschriften für Ortskern Dötlingen gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften für Ortskern Dötlingen hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Dötlingen hat die Satzung über örtliche Bauvorschriften für Ortskern Dötlingen nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Beikarte zur Satzung wurde ebenfalls beschlossen und ist der Satzung über örtliche Bauvorschriften für Ortskern Dötlingen beigefügt.

Dötlingen, den ....
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Satzung über örtliche Bauvorschriften für Ortskern Dötlingen ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt des Landkreises Leer bekannt gemacht worden. Die Satzung über örtliche Bauvorschriften für Ortskern Dötlingen ist somit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Dötlingen, den ....
Bürgermeisterin

Planverfasser

Die Ausarbeitung der Satzung über örtliche Bauvorschriften für Ortskern Dötlingen erfolgte im Auftrag der Gemeinde Dötlingen vom Planungsbüro:

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon: (04402) 977930-0
E-Mail: info@diekmann-mosebach.de
www.diekmann-mosebach.de

GEMEINDE DÖTLINGEN

Landkreis Oldenburg

Satzung über Örtliche Bauvorschriften

(§ 84 NBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

für den Ortskern Dötlingen

BEGRÜNDUNG

Entwurf 17.10.2023

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de

INHALTSÜBERSICHT

1.0	**ANLASS UND ZIEL**	**1**
2.0	**BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG**	**2**
2.1	Gestaltungsraum I (historischer Bereich)	2
2.2	Gestaltungsraum II (Übergangsbereich)	3
3.0	**INHALT DER SATZUNG**	**4**
3.1	Anforderungen für den gesamten Geltungsbereich der Satzung	4
3.2	Spezifische Anforderungen für die Geltungsbereiche I und II	7
3.2.1	Anforderungen für Gestaltungsbereich I (historischer Bereich)	7
3.2.2	Anforderungen für Gestaltungsbereich II (Übergangsbereich)	9
4.0	**ABWEICHUNGEN**	**10**
5.0	**ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**	**11**
6.0	**INKRAFTTRETEN**	**11**
7.0	**VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE**	**11**
7.1	Rechtsgrundlagen	11
7.2	Planverfasser	11

1.0 ANLASS UND ZIEL

Der Ort Dötlingen ist mit knapp 1600 Einwohner im Jahr 2022 Ortsteil der gleichnamigen Gemeinde im Landkreis Oldenburg und liegt nahe der Autobahn A 1 südöstlich von Oldenburg und südwestlich von Bremen. Obwohl der Ortsteil namensgebend für die Gemeinde ist, befindet sich die Gemeindeverwaltung im geringfügig größeren Ort Neerstedt.

Die Entwicklung der Ortschaft Dötlingen, insbesondere die Siedlungsentwicklung, steht historisch in unmittelbarem Zusammenhang mit der Ansiedlung bzw. der Ausweitung landwirtschaftlicher Betriebe. Die ersten baulichen Entwicklungen haben sich ursprünglich im heutigen Ortskern vollzogen. In den Jahren 1375 – 1576 siedelten sich mehrere Hoflagen und Kötereien an.

Die Erschließung im Ortskern erfolgte ringförmig um die bestehenden Hofstellen. Eine Ausweitung der Siedlung in die Umgebung setzte sich im widerkehrenden Prinzip fort. Es bildete sich ein sogenanntes Haufendorf, welches sich nach und nach durch Neuansiedlungen im Zentrum verdichtete. Abweichend von der relativ geschlossenen homogenen Siedlungsstruktur entstand an den Ortsrändern eine Einzelhausbebauung.

Im Zuge des Strukturwandels nach dem Zweiten Weltkrieg erschloss man größere, geschlossene Baugebiete, wie z. B. am „Rittrumer Kirchweg“, am „Heideweg“, am „Badbergssand“ sowie am „Goldbergsweg“. Vereinzelt sind auch nach der Jahrtausendwende entsprechend der Bedarfslage Wohngebiete entwickelt worden.

Der Ort Dötlingen mit seinem aus der historischen Siedlungsentwicklung resultierendem ablesbaren Orts- bzw. Dorfbild genießt einen hohen Wert an kulturhistorischer Bedeutung. Im alten Ortskern befinden sich zahlreiche denkmalgeschützte Gebäude. Diese bilden zusammen mit ihren unmittelbar angrenzenden Freiräumen, dem Baumbestand sowie den Einfriedungen im Einklang mit weiteren Hofstellen, Anlagen und Einzelgebäuden ein einmaliges, unverwechselbares, sensibles und kostbares Gesamtensemble.

Eine bereits im Jahr 2000 verabschiedete Satzung verfolgte das Ziel der nachhaltigen Sicherung des baulich-strukturellen Bestandes. Die Festsetzungen besagter Satzung werden im Rahmen dieser Neuaufstellung überprüft und überarbeitet. Es gilt zu ermitteln, inwiefern sich die getätigten Festsetzungen angesichts der aktuellen Bestandssituation noch planungsrechtlich begründen lassen. Auf Grundlage der Bestands- und Ortsbildsituation erfolgt im Zuge der Satzung über örtliche Bauvorschriften über Gestaltung eine Lenkung der städtebaulichen und baugestalterischen Entwicklung im historischen Ortskern und den umliegenden, angrenzenden Bereichen. Ziel ist der Schutz des relativ intakten, sensiblen und geschlossenen Erscheinungsbildes der gewachsenen dörflichen Strukturen und ihrer spezifischen Eigenheiten vor ortsfremden und neuzeitlichen Fehlentwicklungen. Es gilt, für spezielle, ablesbare bauliche und gestalterische Teilräume ein auf den einzelnen Raum abgestimmtes und gleichzeitig zeitgemäßes Gestaltungskonzept umzusetzen. Hierbei werden zielgerichtet Gestaltungskriterien für

- Das Gebäude (Haupt- und Nebengebäude)
- Für Außenanlagen (Einfriedungen) und
- Für Werbeanlagen

angewandt.

Konkret werden im Rahmen der Satzung über örtliche Bauvorschriften über Gestaltung Anforderungen zur Gestaltung von

- Dächern
- Fassaden
- Gebäudehöhen
- Fenster / Türen
- Technische Installationen
- Einfriedungen und
- Werbeanlagen

getroffen.

2.0 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG

Im Zuge einer Ortsbegehung und Bestandsaufnahme wurden die bestehenden drei Gestaltungsräume überarbeitet und auf zwei reduziert. Die Gestaltungssatzung unterscheidet zwischen dem historischen Bereich (Gestaltungsbereich I) und einem Übergangsbereich (Gestaltungsbereich II). Der ursprünglich festgelegte Gestaltungsbereich III, der neuzeitliche Bereich, wurde ausgeklammert.

Die Bestandserhebung ergab, dass sich für großflächige Siedlungsgebiete südöstlich des Ortskernes keine einheitlichen Gestaltungsabsichten und -grundlagen mehr feststellen ließen. Die Formulierung von Gestaltungs- und Bauvorschriften kann hier somit nicht mehr begründet werden. Der Geltungsbereich wurde dementsprechend angepasst. Die als schützenswert erachteten Grundstücke des ehemaligen Gestaltungsbereiches III sind aufgrund der Verkleinerung nun Teil des Gestaltungsbereiches II. Gebiete im Osten der Ortslage weisen in Teilen eine einheitliche Gestaltung auf und wurden aus diesem Grund in den überarbeiteten Geltungsbereich und den Gestaltungsbereich II integriert.

Gleichzeitig weist die neue Satzung einige Grundstücke und Gebiete aus den Gestaltungsbereichen II und III, deren Bebauung als historisch wertvoll und prägend eingeschätzt wurde, nun dem historischen Ortskern (Gestaltungsbereich I) zu.

Da sich eine Gestaltungssatzung in einem Ort mit einem intakten Ortsbild an dem ablesbaren Charakter der Gebäude, den einzelnen Elementen und dem Umfeld orientieren sollte, werden im Folgenden die Charakteristika der speziellen Räume beschrieben:

2.1 Gestaltungsraum I (historischer Bereich)

Innerhalb des Raumes I befinden sich historische, denkmalgeschützte, landwirtschaftliche Haupt- und Nebengebäude, die im Einzelnen, aber auch im Gesamten, den Gestaltungsraum I wesentlich im Erscheinungsbild bestimmen. In der Vergangenheit sind darüber hinaus weitere Wohn- und Geschäftshäuser entstanden, die aufgrund ihrer äußeren Form und Gestaltung den historischen Bestand stimmig ergänzen. Das Gesamtensemble wird hierbei auch durch die vorhandenen Haupt- und Nebengebäude der Außenanlagen, über die Einfriedung und über den vorhandenen Baumbestand deutlich geprägt.

Das Erscheinungsbild bzw. die Ausdrucksform des Raumes wird über folgende Einzelkriterien bestimmt:

Hauptgebäude

- **Das Dach:** Es dominierten Dächer aus nicht glasierten Tonholzziegeln in roten bis rotbraunen Farbtönen sowie Reetdächer. In Einzelfällen sind auch anthrazitfarbene Dacheindeckungen vorhanden.
- **Dachform:** Der Gestaltungsbereich I ist durch Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 50° geprägt.
- **Dachausbauten:** Auf Reetdächern dominieren im Gestaltungsbereich I Fledermausgauben oder Rundgauben. Pfannendächer sind häufig durch Schleppdach- oder stehende Zwerchgiebelgauben erweitert.
- **Fassade:** Für die Fassadengestaltung wurde vielfach Fachwerk (Gefache ausgemauert mit roten bzw. rotbraunen Ziegeln, die Fugen sind in Fugengrau / Muschelkalk ausgefüllt) in grünem oder braunem Anstrich verwendet. Mauerwerkfassaden bestehen vielfach aus rotem bis rotbraunem Klinker.
- **Fenster:** Fachwerk und Mauerwerk weisen Fenster im stehenden Format auf. Deren Anstrich ist in der Regel weiß, in Einzelfällen sind auch blaue oder blaugrüne Farbtöne vorzufinden. Die Holzfenster sind in einer traditionellen Sprossenaufteilung gegliedert.
- **Türen:** Vorherrschend sind Holztüren mit Sprossen in traditioneller, historischer Ausführung sowohl in Weiß als auch in speziellen Grün-, manchmal auch Blautönen. Für die Umgestaltung der „Groot Dor“ wurden häufig Sonderformen gewählt.
- **Außenanlagen:** Die Außenanlagen der Grundstücke werden in vielen Fällen über einen erhaltenswerten und alten Baumbestand bestimmt.
- **Einfriedungen:** Einfriedungen der Grundstücke bestehen meist aus Hecken, Steinmauern und senkrechten Lattenzäunen.
- **Werbeanlagen:** Werbeanlagen als auffällig störende Elemente sind nicht ablesbar und zukünftig dementsprechend zu steuern,
- **technische Installationen:** Größere Antennen, Parabolspiegel, sowie fremde Schornsteinformen am Äußeren des Gebäudes sind zukünftig zu vermeiden
- **Höhenentwicklung:** Die ablesbare Höhenentwicklung wird durch eine eingeschossige Bauweise geprägt. Die Traufhöhe liegt zwischen 2,50 m und 4,0 m.

Nebengebäude

- **Dach:** Die Dächer der Nebenanlagen weisen eine Tonhohlziegeleindeckung auf, meist in roten bis rot-braunen Farben. Teilweise wurden auch anthrazitfarbene Töne oder strukturierte Bleche verwendet, die Dachpfannen nachahmen.
- **Fassaden:** Einige Fassaden sind als Fachwerkfassaden gestaltet, teilweise mit Lehmausbildung. Gängig sind darüber hinaus Verblendmauerwerke und eine Holzverschalung, zum Beispiel in Form einer Stülpschalung.
- **Tore/Türen:** Die Nebenanlagen weisen in der Regel senkrechte Brettertüren auf, ausgeführt beispielsweise als Klaspentür. Auch Tore zum Schieben oder Flügeltore sind vor Ort aufzufinden, meistens in den Farben Grün oder Braun.

2.2 Gestaltungsraum II (Übergangsbereich)

Der Raum II wird durch Gebäudeformen und Details ausgedrückt, in denen neuzeitliche Gebäude ortstypisch errichtet oder durch ortstypische beziehungsweise historische Gestaltungselemente ergänzt wurden. Hierdurch entsteht jedoch - was das Ortsbild angeht

– ein verhältnismäßig verträglicher Gestaltungsraum. Dieser hat sich in Richtung Ortsrandlage um den historischen Bereich entwickelt und bildet einen Übergang zu den Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung.

Im Raum II wurden folgende prägende Gestaltungselemente abgelesen:

- **Dach**: Als Dachmaterial ist der Tondachziegel oder die Betondachpfanne vorherrschend. Das Reetdach ist nur vereinzelt aufzufinden. Die Wahl der Dachmaterialien variiert.
- **Dachform:** Als Dachformen sind unterschiedliche Elemente aufzufinden. Das Satteldach und das Krüppelwalmdach sind vorherrschend. Die Dachneigung der Dächer liegt zwischen 35° und 50°, dies bezieht sich auf die Hauptdachfläche.
- **Dachausbauten:** Die Dachausbauten bestehen im Wesentlichen aus Schleppdachgauben. Andere untypische Formen sind vereinzelt jedoch ablesbar.
- **Fassaden:** Die Fassade besteht hier aus rotem Verblendmauerwerk oder weißem Putz. Die Verfugung ist unterschiedlich. Fachwerkfassaden sind hier nur vereinzelt vorzufinden.
- **Fenster:** Die Fenster sind sowohl als stehende Formate in historischer Gliederung als auch in neuzeitlicher Gestaltungsweise aufzufinden.
- **Höhenentwicklung:** Es ist vornehmlich eine eingeschossige Bauweise ablesbar. Die Traufhöhe liegt zwischen 3,0 m und 4,0 m.
- **Türen/Tore:** Viele Türformate sind historisch vorgeprägt. Holztüren und –tore in historischer Aufteilung und Gestaltung sind teilweise ablesbar. Neuzeitliche Einflüsse sind erkennbar.

3.0 INHALT DER SATZUNG

Zur Wahrung und Sicherung der historischen, z. T. baudenkmalwürdigen oder geschützten Siedlungs- und Bebauungsstruktur wird innerhalb der Ortslage von Dötlingen für empfindliche Teilbereiche eine individuell angepasste und zielgerichtete Gestaltungssatzung festgesetzt. Hierbei sind die Festsetzungen für die einzelnen Gestaltungsbereichen den jeweiligen Anforderungen entsprechend formuliert worden. Die Einteilung in zwei Gestaltungsbereiche fungiert hierbei als grundlegendes Instrument zur Steuerung: Als besonders repräsentativ und somit schutzwürdig gilt der historische Ortskern (GB I), sodass hier die stärksten Regulierungen im Hinblick auf Bau und Gestaltung vorgesehen sind. Durch die Festlegung eines Übergangsbereiches (GB II) wird um den historischen Ortskern herum nach Außen ein Schutzraum angelegt, der ähnliche Gestaltungsziele verfolgt, dabei allerdings den Gestaltungsspielraum der Bauherren weniger einschränkt.

3.1 Anforderungen für den gesamten Geltungsbereich der Satzung

zu § 1 Geltungsbereich

Im Rahmen des § 1 wird der räumliche und sachliche Geltungsbereich der Satzung definiert. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die in Dötlingen vorhandenen sensiblen Bereiche und beinhaltet die Gestaltungsbereiche I und II. Andere Bereiche sind nicht berücksichtigt. Zur Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches wurde der Geltungsbereich der ursprünglichen Satzung aus dem Jahr 2000 auf Grundlage einer Bestandserhebung verkleinert. Letzterer umfasste die gesamte Ortslage von Dötlingen einschließlich des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung für den Ort Dötlingen und angrenzende bzw. umliegende Bebauungsplanbereiche. Eine Bestandserhebung

führte, wie dargestellt, zu dem Ergebnis, dass der als besonders schützenswert zu erachtende Bereich kleiner zu bemessen ist. Der räumliche Geltungsbereich schließt neben dem Bebauungsplan Nr. 22 auch das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 48 „In der Trahe“ sowie einen kleinen Teil des Bebauungsplanes Nr. 73 „Goldbergsweg“ mit ein.

Der sachliche Geltungsbereich der Satzung umfasst die Errichtung, Änderung, Instandsetzung und Instandhaltung von baulichen Anlagen oder von Teilen von genehmigungspflichtigen, nicht genehmigungspflichtigen und verfahrensfreien baulichen Anlagen und Einfriedungen gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NbauO). Bereits bestehende Gebäude genießen trotz gegebenenfalls anderslautenden Vorgaben dieser Gestaltungssatzung weiterhin Bestandsschutz. Das bedeutet, dass an den Anlagen zwar Reparaturen oder kleinere, unwesentliche Veränderungen durchgeführt werden dürfen, es jedoch beispielsweise im Falle eines Brandes nicht zulässig ist, die Gebäude, sofern diese gegen die hier vorliegende Satzung verstoßen sollten, in gleicher Art wieder zu errichten. Ferner deckt der Bestandsschutz keine größeren Erweiterungen, wenn diese der Gestaltungssatzung widersprechen.

Die Satzung gilt für Bauvorhaben innerhalb von Bebauungsplänen (§ 30 BauGB), der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB), im Außenbereich (§ 35 BauGB) und von Satzungen nach dem Baugesetzbuch. Die nachfolgenden Vorgaben dieser Satzung setzen besondere Regelungen für die Gestaltung baulicher Anlagen oder örtliche Bauvorschriften, die durch Bebauungspläne oder Satzungen innerhalb des Geltungsbereiches getroffen wurden, außer Kraft.

Für denkmalgeschützte Gebäude gilt mit dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) das übergeordnete Landesrecht, sodass es in diesem Fall zu Abweichungen mit der hier vorliegenden Gestaltungssatzung kommen kann. Die speziellen Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) sowie der zusätzlichen Erlaubnis gemäß § 10 NDSchG sind mit Blick auf das Ortsbild dabei jedoch eher eine Bereicherung als eine Einschränkung, da sie älteren Gebäuden einen besonderen Schutz vor möglicherweise negativen baulichen Veränderungen gewährt. Dabei gelten die vom Landkreis erstellten Verzeichnisse der Kulturdenkmäler. Gleichwohl bleiben darüber hinaus die Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes von den Vorgaben der hier vorliegenden Satzung unberührt.

zu § 6 und § 13 Gebäudehöhen

Festsetzungen zu den Gebäudehöhen werden getroffen, damit sowohl die baukulturell hochwertigen Einzelobjekte als auch das gesamte Ortsbild in ihrem Erscheinungsbild nicht durch zu hohe Neubauten überformt werden. Die ursprünglich festgesetzte Traufhöhe von 4,00 m bzw. 6,00 m, die entsprechend der innerhalb der Ortslage vorherrschenden Gebäudehöhen getroffen wurde, wird aufgrund einer Anpassung an zeitgemäße Wohn- und Gebäudeansprüche geringfügig erhöht. Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung wird die maximale Traufhöhe der Gebäude bei zulässiger eingeschossiger Bauweise nun mit 4,50 m und bei zulässiger zweigeschossiger Bauweise mit 6,50 m festgesetzt.

Der obere Bezugspunkt bezieht sich auf die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachkante. Der untere Bezugspunkt der Traufe bezieht sich auf die Oberkante der nächstliegenden Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte). Sollten sich im Zusammenhang mit den vor Ort vorliegenden topographischen Verhältnissen bei der Bestimmung des unteren Bezugspunktes ungewollte Gebäudehöhen ergeben, die offenbar zu einer nicht beabsichtigten Härte führen, kann von § 17 dieser Satzung (Ausnahmen und Befreiungen) Gebrauch gemacht werden.

zu § 7 und § 14 Einfriedungen

Neben dem Gebäude selbst trägt auch der halböffentliche Raum vor dem Haus, der Vorgarten, dazu bei, ein harmonisches und ortstypisches Gesamtbild entstehen zu lassen. Als Übergangsbereich zwischen Gebäude und öffentlichem Raum sollten Vorgärten möglichst offen und natürlich wirken, zugleich aber den zusammenhängenden Charakter des Straßenbildes betonen.

Von Bedeutung ist die Einfriedung. Einfriedungen, die von den öffentlichen Erschließungswegen aus sichtbar sind, sind als frei wachsende oder geschnittene lebendige Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu gestalten. Alternativ können die Einfriedungen der Grundstücke auch aus senkrechten Lattenzäunen oder Mauerwerk hergestellt werden. Bei lebendigen Hecken sind die Arten, die unter § 7 bzw. § 14 aufgelistet sind, zu wählen. Einfriedungen dürfen das Maß von 1,00 m über Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten Diese Festsetzung ist notwendig, um innerhalb der Ortslage Dötlingen das vorherrschende abzulesende Ortsbild bzw. das Erscheinungsbild der Einfriedungen nicht durch ortsfremde Elemente negativ zu beeinflussen. Diese Festsetzung beinhaltet zudem die Gestaltungsvorschläge der Dorferneuerung in Dötlingen.

zu § 8 und § 15 Werbeanlagen

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung werden Festsetzungen über die Gestaltung und Ausrichtung von Werbeanlagen am Gebäude und innerhalb des Freiraumes getroffen. Über diese Festsetzungen sollen negative Einflüsse innerhalb des Straßenraumes, des sonstigen Freiraumes und am Gebäude verhindert oder zumindest minimiert werden.

Ziel ist es demnach, das vorherrschende, ersichtliche dörfliche Gesamtensemble der Ortschaft Dötlingen innerhalb der zentralen Lage, aber auch in den umliegenden Räumen, nicht nachhaltig zu verändern. Die Errichtung großflächiger und elektronischer Werbeanlagen würde dabei dem Ziel eines schonenden Umgangs mit dem Ortsbild zuwiderlaufen, da die Schilder oder Leuchttafeln aufgrund ihrer Größe und farblichen Gestaltung die Bausubstanz gegebenenfalls überformen.

Werbeanlagen am Gebäude sind aus diesem Grund in ihrer Größe auf 50 % der betreffenden Wandfläche und eine Höhe von 0,60 m beschränkt. Falls senkrecht zur Fassade errichtet, dürfen sie lediglich 0,50 m^2 groß sein. Ferner sind Werbeanlagen mit Blinklicht, laufenden Sichtbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen nicht zulässig. Im Erdgeschoss dürfen die Werbeanlagen bis maximal an die Traufe des Gebäudes heranragen. Alternativ können auch Werbeträger mit einer Fläche von 1,5 m^2 je Seite verwendet werden.

Um das z. T. historische, natürliche und harmonische Ortsbild nicht durch auffällige, ortsfremde Werbeanlagen störend zu verändern, sind die Anlagen für Eigenwerbung dementsprechend stets an der Stätte der Leistung an den Außenwänden der Gebäude anzubringen. Werbeanlagen, die nicht dem Nutzungszweck des Gebäudes entsprechen, sind nicht zulässig.

Um gleichzeitig negative Einschränkungen auf das lokale Gewerbe zu vermeiden, gelten die Vorschriften über Werbeanlagen nur für die privaten Grundstücksflächen innerhalb des Satzungsbereiches.

3.2 Spezifische Anforderungen für die Geltungsbereiche I und II

3.2.1 Anforderungen für Gestaltungsbereich I (historischer Bereich)

zu § 2 Dächer (GB I)

Die Dächer haben in ihrer Materialität und Farbgebung einen entscheidenden Einfluss auf das Erscheinungsbild eines Gebäudes sowie den Ortscharakter. Innerhalb des Gestaltungsbereiches I der Satzung sind sowohl die Hauptdachflächen der Gebäude als auch die Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Fußkrüppelwalmdächer bei einer Neigung von 35° -55° zu errichten. Diese Festsetzung gilt innerhalb des historischen Bereiches und stützt sich auf historische und vor Ort ablesbare Bauformen. Diese Festsetzung ist notwendig, um Fehlentwicklungen innerhalb dieses sensiblen, historischen Bereiches zu vermeiden.

Eine Ausnahme von den Festsetzungen wird für Neubauten von Wirtschaftsgebäuden landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetriebe, entsprechend der Anregungen der Landwirtschaftskammer Niedersachsen getroffen, um den aktiven Landwirten bei der Entwicklung ihrer Vorhaben auch im Interesse der wirtschaftlichen Förderung entgegenzukommen.

Überdimensionierte Dachausbauten können sich generell negativ auf das Erscheinungsbild eines Daches auswirken. Deren Regulierung erscheint daher insbesondere im historischen Ortskern Dötlingens als äußerst relevant. Innerhalb des Gestaltungsbereiches I der Satzung müssen die Dachausbauten (Gauben) daher zur Dachkante einen Mindestabstand von 20% der Trauflänge des Gebäudes einhalten und dürfen in ihrer Breite maximal 50% der Trauflänge des Gebäudes einnehmen.

Die Dachausbauten sind nur als Schleppgauben, Giebelgauben oder beim Reetdach als Rundgaube (Ochsenauge) oder Fledermausgauben auszubilden. Diese Festsetzung berücksichtigt die historischen Dachausbauformen im Bestand. Andere Dachausbauten sind nicht zulässig, um das Gesamtbild nicht durch fremde Elemente zu stören. Die Implementierung von z. B. Trapezgauben oder Spitzgauben würde das Gesamtbild innerhalb des historischen Bereiches und am historischen Gebäude stark negativ beeinflussen. Der Dachüberstand am Ortgang beträgt entsprechend der Bestandssituation mindestens 0,20 m.

Glasierte, engobierte und sonstig reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Derartige Dacheindeckungsmaterialien sind ortsfremd und würden das Gesamtensemble und das Gebäude in seinem Erscheinungsbild negativ beeinflussen.

Innerhalb des Gestaltungsbereiches I ist die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen aus Tonziegeln in den Farben Rot bis Rotbraun sowie als Reetdach auszuführen. Diese Art der Gestaltung gilt als ortstypisch. Rote bis rotbraune Farben sollen sich in Anlehnung an das Farbregister RAL 840 HR an folgenden Farbtönen orientieren: Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 8002, 8004 und 8012 8015. Trotz des vereinzelten Vorkommens anthrazitfarbener Dächer werden diese als ortsuntypisch gewertet und sind somit nicht zulässig. Holzbauteile im Dach- und Giebelbereich sind in Naturfarben oder in weißen, grauen, blauen, blau-grauen oder blau-grünen Farbanstrichen anzulegen. Auf Grundlage des Farbregisters RAL ist eine Orientierung an den Farben Nr. 1013, 5014, 5024, 6004, 6011, 6021, 7000, 7001, 7004, 7035, 7040, 7047 und 9003 zulässig.

zu § 3 Fassade (GB I)

Ähnlich wie die Dächer prägt auch die Fassade das Erscheinungsbild eines Gebäudes und damit des gesamten Ortsbildes. Hinsichtlich dem im Ortskern ablesbaren, vorherrschenden Mauerwerksmaterial der Außenwände, dieses ist auch der Gebäudekartei zur Dorferneuerung zu entnehmen, ist im Rahmen der Satzung das sichtbare Außenmauerwerk der Gebäude aus Verblendmauerwerk oder aus Fachwerk mit Ziegel- oder Putzausfachung herzustellen. Die Außenwände können bis zu 1/3 der Wandfläche im oberen Giebelbereich mit einer Holzverschalung errichtet werden. Die Fassaden von Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden können auch aus Holzverschalung in Naturfarben hergestellt werden. Das Ständerwerk ist ebenfalls in Naturfarben zu halten, eine andere Farbgebung wäre als Fehlentwicklung zu werten. Um ein stimmiges und einheitliches Gesamtbild zu erzeugen, sind auch für die Fassaden untergeordneter Bauteile (z. B. Dachgauben) das Fassadenmaterial oder alternativ Holz in Naturfarben zu verwenden.

Für das Material des sichtbaren Ziegelmauerwerks und des Fachwerks sind entsprechend der Bestandssituation innerhalb des historischen Ortskernes wahlweise rote bis rotbraune Farben zu verwenden. Diese Materialfarbgebungen sind zum Teil auch historisch begründet. Putzausfachungen sind wahlweise in naturfarbenen Tönen (Sand bzw. Lehmfarbtöne) oder in weißen Tönen auszuführen. Rote bis rotbraune Farben sollen sich in Anlehnung an das Farbregister RAL an folgenden Farbtönen orientieren: Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004, 8007, 8011, 8012, 8014, 8015 und 8016. Als sandfarben und lehmfarben gelten die RAL-Farben Nr. 1000, 1001, 1002, 1013, 1014 und 1015. Weiß wird durch die RAL-Farben Nr. 1013 und 9003 beschrieben.

zu § 4 Fenster (GB I)

Innerhalb des Gestaltungsbereiches I sind die Fenster und Fensterläden aus Holz auszuführen. Die traditionellen Formen und Fensterunterteilungen der Umgebung sind zu berücksichtigen. Die Fenster sind wahlweise in weißen, grauen, blau-grauen, blau-grünen, grünen oder naturfarbenen Farbanstrichen anzulegen. Zulässig ist in Anlehnung an das RAL eine Orientierung an den Farben Nr. 1013, 5014, 5024, 6004, 6009, 6011, 6021, 7000, 7001, 7004, 7035 7040 und 7047 und 9003. Außenliegende Rollladenkästen sind ortsuntypisch und damit nicht zulässig.

Diese Festsetzung orientiert sich an dem ablesbaren historischen Bestand und an historischen Gebäudeformen, Bauelementen und -materialien (sh. auch Gebäudekartei zur Dorferneuerung Dötlingen). Andersartige Formate, Materialien und Farben würden auch hier das vorhandene, ablesbare, historische und prägende Ortsbild des Ortes Dötlingen sehr stark beeinflussen. Gebäude mit untypischen Fensterformaten, z. B. braunem Kunststoff, sind ortsfremd und stehen in einem krassen Gegensatz zur innerhalb des Gestaltungsbereiches I vorhandenen historischen Bebauung. Dieses gegensätzliche Erscheinungsbild soll im Zuge der Satzung verhindert werden. Zur Erhaltung historischer Gebäude und Gebäudekomplexe sowie auch erhaltenswerter Freiräume ist es notwendig, auf die traditionellen Formen, Farben und Materialien zurückzugreifen, sodass das sensible Gefüge erhalten bleibt.

zu § 5 Türen und Tore (GB I)

Innerhalb des Gestaltungsbereiches I sind entsprechend der lokalen Bestandssituation die Türen und Tore der baulichen Anlagen aus Holz auszuführen. Die traditionellen Formen und Gliederungen von Türen und Toren der Umgebung sind bei der Ausführung zu berücksichtigen. Bei Farbanstrichen sind Naturfarben sowie Farbtöne in Grün, Blau, Blau-Grau, Blau-Grün, Grau-Grün, oder Weiß zu wählen. Orientiert werden soll sich in

Anlehnung an das RAL an den Farben Nr. 1013, 5014, 5024, 6004, 6009, 6011, 6021, 7000, 7001, 7004, 7035 7040 und 7047 und 9003. Die Festsetzung wurde getroffen, um innerhalb dieses Bereiches die historischen Bauelemente in Art, Form und Farbe aufzunehmen, sodass negative Einflüsse vermieden werden.

zu § 9 Technische Installationen (GB I)

Innerhalb des Gestaltungsbereiches I sind größere Antennen, Parabolspiegel sowie fremde Schornsteinformen (wie z. B. Edelstahlrohre; gemauerte, außenliegende Züge oder Fertigschornsteine) am Äußeren des Gebäudes zulässig, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird. Diese Festsetzung ist entwickelt worden, um das historische Gebäude nicht durch moderne oder generell ortsuntypisch geformte technische Installationen im Erscheinungsbild negativ zu beeinflussen. Im Vorfeld der Installation soll der Standpunkt der technischen Anlage bestimmt werden.

3.2.2 Anforderungen für Gestaltungsbereich II (Übergangsbereich)

zu § 10 Dächer (GB II)

Innerhalb des Gestaltungsbereiches II der Satzung sind die Dächer ebenfalls als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Fußkrüppelwalmdächer bei einer Neigung von 35° -55° zu errichten. Allerdings ist diese Festsetzung im Gestaltungsbereich II anders als im Gestaltungsbereich I (siehe § 2) nur auf Hauptdachflächen und die Dächer von Garagen und Nebengebäuden, die größer sind als 75 m^2, beschränkt. Da der Übergangsbereich außerhalb des historischen Ortskernes liegt, sind mit dieser Regelung keine unverträglichen Fehlentwicklungen zu erwarten. Auch Dachausbauten, Krüppelwalme, Wintergärten und Neubauten von Wirtschaftsgebäuden landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetriebe sind nicht an diese Regelung gebunden.

Zulässig sind unter anderem auch hier Reetdächer. Die Festsetzungen zur Dacheindeckung weichen entsprechend des ablesbaren Bestandes allerdings insofern von den Regulierungen des § 2 ab, als dass neben Tonziegeln auch Betonpfannen verwendet werden können. Zusätzlich zu den Farbtönen in Rot bis Rotbraun sind auch anthrazitfarbene Dacheindeckungen möglich. Für Rot bis Rotbraun gelten in Anlehnung an das Farbregister RAL folgende Farbtöne als Orientierung: Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012. Als Grundlage für Anthrazit und Dunkelgrau gelten die RAL-Farben Nr. 7011, 7012, 7013, 7015 und 7016.

Diese Festsetzung entspricht der ablesbaren Bestandssituation vor Ort und soll auch weiterhin erhalten bleiben. Von einer negativen Beeinflussung des gewählten Dachflächenmaterials innerhalb des Planungsraumes wird im Zusammenhang mit dieser Festsetzung nicht ausgegangen. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind innerhalb dieses Bereiches allerdings nicht vorherrschend und sollen auch in Zukunft vermieden werden.

Innerhalb des Gestaltungsbereiches II der Satzung sind die Dachausbauten nur als Schleppgauben, Giebelgauben, Trapezgauben, Walmgauben oder beim Reetdach als Rundgaube (Ochsenauge), alternativ auch als Fledermausgauben abzubilden. Diese Festsetzung entspricht dem innerhalb des Planungsraumes ablesbaren Bestand. Die Entwicklung der genannten Dachausbauten hat im Gestaltungsbereich II aufgrund der Randlage keine negative Beeinflussung des Ortsbildes zur Folge. Dagegen können sich überdimensionierte Dachausbauten generell negativ auf das Erscheinungsbild eines Daches auswirken. Die Dachausbauten (Gauben) müssen daher zur Dachkante einen Mindestabstand von 20% der Trauflänge des Gebäudes einhalten und dürfen in ihrer Breite maximal 50% der Trauflänge des Gebäudes einnehmen.

zu § 11 Fassade (GB II)

Hinsichtlich dem im Ortskern ablesbaren, vorherrschenden Mauerwerksmaterial der Außenwände ist im Rahmen der Satzung das sichtbare Außenmauerwerk der Gebäude aus Verblendmauerwerk oder aus Fachwerk mit Ziegel- oder Putzausfachung herzustellen. Die Außenwände können bis zu 1/3 der Wandfläche im oberen Giebelbereich mit einer Holzverschalung errichtet werden. Dasselbe gilt für die Fassaden von Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden. Der Übergangsbereich unterscheidet sich dahingehend vom Gestaltungsbereich I, dass keinerlei Vorgaben in Hinblick auf die Farbgestaltung von Holzverschalung von Garagen und Nebenanlagen sowie Ständerwerk getroffen werden.

Für das Material des sichtbaren Ziegelmauerwerks und des Fachwerks sind, genau wie im Gestaltungsbereich I, wahlweise rote bis rotbraune Farben zu verwenden. Putzausfachungen sind auch hier wahlweise in naturfarbenen Tönen (Sand bzw. Lehmfarbtöne) oder in weißen Tönen auszuführen. Rote bis rotbraune Farben sollen sich an den Farbtönen Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012 des Farbregister RAL orientieren. Als sandfarben und lehmfarben gelten die RAL-Farben Nr. 1000, 1001, 1002, 1014 und 1015. Weiß wird durch die RAL-Farben Nr. 1013 und 9003 beschrieben.

Die Wahl der festgesetzten Materialien bzw. die Farbtöne der Materialien entsprechen den innerhalb der Ortslage ablesbaren Materialfarbgebungen, die auch z. T. historisch begründet sind. Zudem entsprechen diese Festsetzungen örtlichen Bauvorschriften im Rahmen von Bebauungsplänen innerhalb der Ortslage Dötlingen, sowie im übrigen Gemeindegebiet. Ortsbildstörende Fehlentwicklungen werden verhindert. Da Gestaltungsbereich II allerdings als Übergangsbereich fungiert, sind hier zusätzlich zu den bereits genannten Festsetzungen in Ausnahmefällen auch offene Wandflächen, beispielsweise in Garagen und Carports, zulässig, ebenso reine Putzbauten. Letztere müssen sich dabei jedoch in die Bebauungsstruktur auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken einfügen, um nicht als Fremdkörper wahrgenommen zu werden. Reine Putzbauten sind wahlweise in den Farbtönen Weiß oder Hellgrau auszuführen. Zulässig sind Farben, die sich an den RAL-Farben Nr. 1013, 7035, 7038, 7040, 7042, 7044, 7045, 7047 und 9003 orientieren.

zu § 12 Fenster (GB II)

Die Fenstergestaltung im Übergangsbereich der Satzung hat nicht das Potenzial, das Erscheinungsbild des historischen Kernbereiches zu gefährden. Aus diesem Grund besagt die Satzung diesbezüglich lediglich, dass zur Vermeidung negativer Einflüsse außenliegende Rollladenkästen nicht zulässig sind.

4.0 ABWEICHUNGEN

Von den Vorschriften dieser Satzung können gemäß § 66 NBauO im begründeten Einzelfall auf schriftlichen Antrag Abweichungen zugelassen werden, wenn die Abweichungen dem Schutzziel dieser Satzung in gleicher Weise entsprechen, die öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Interessen nicht beeinträchtigt werden und die Abweichungen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

So kann z. B. auf Antrag eine Abweichung zugelassen werden, wenn ein im Sinne der für den räumlichen Geltungsbereich charakteristischen Bebauungs- und Nutzungsstruktur atypisches Gebäude vorliegt (z. B. eine Tankstelle) und der bauliche Kontext des Gebäudes zur Verkehrsfläche und historischen Umgebung eine Abweichung zulässt.

5.0 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Um eine Handhabung bei Verstößen gegen diese Satzung zu haben, werden in der Satzung Geldbußen verankert. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen Bestimmungen dieser Satzung verstößt, handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO ordnungswidrig. Eine Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

6.0 INKRAFTTRETEN

Die Satzung tritt nach ihrer Bekanntmachung am ……. in Kraft.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Der Satzung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

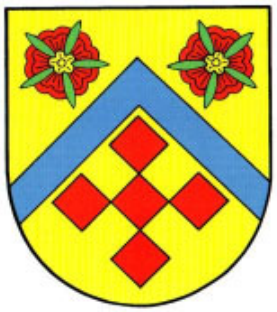
- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NDSchG (Niedersächsische Denkmalschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes).

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Ortskern Dötlingen erfolgte im Auftrag der Gemeinde Dötlingen vom Planungsbüro:

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon: (04402) 977930-0
E-Mail: info@diekmann-mosebach.de
www.diekmann-mosebach.de



Gemeinde Dötlingen

09.11.2023

„Gestaltungssatzung über örtliche Bauvorschriften für den Ortskern Dötlingen"

Diekmann • Mosebach & Partner

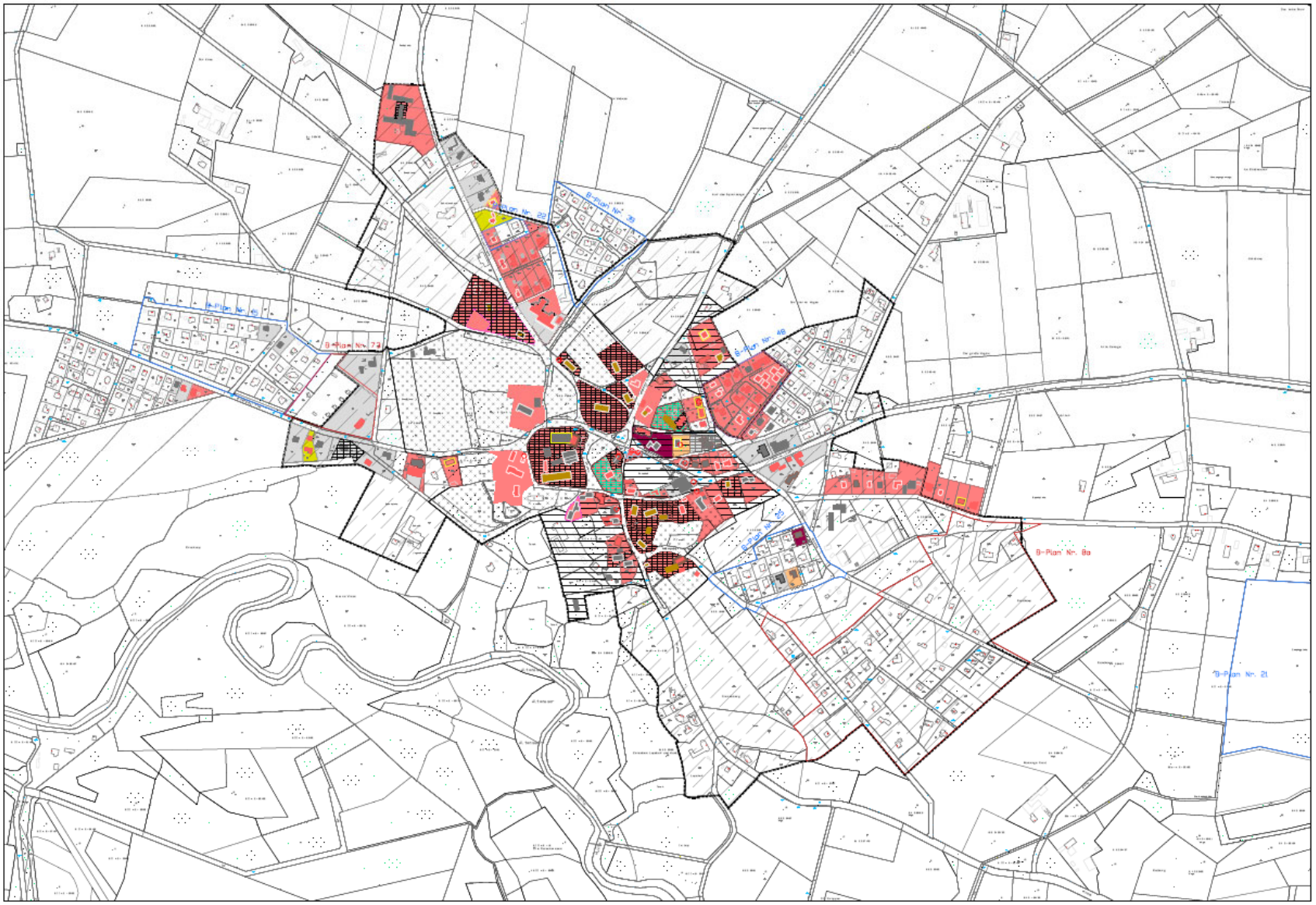
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de

Bestandsaufnahme und überarbeitete Satzung

Der Geltungsbereich der alten Satzung

Die Bestandsaufnahme



Änderungen in den Gestaltungsbereichen

Südlich des Ortszentrums

- Ehemals GB II, jetzt GB I zugewiesen
- Historische Gestaltungselemente

Änderungen in den Gestaltungsbereichen

Südlich des Ortszentrums

- Ehemals GB II, jetzt GB I zugewiesen
- Historische Gestaltungselemente
- Vereinzelt Fehlentwicklungen

Gestaltungssatzung über örtliche Bauvorschriften für den Ortskern Dötlingen

Änderungen in den Gestaltungsbereichen

Nördlich des Ortszentrums

- Ehemals außerhalb, jetzt GB II zugewiesen
- Einheitliche Gestaltungsgrundlage

Änderungen in den Gestaltungsbereichen

Nördlich des Ortszentrums

- Ehemals außerhalb, jetzt GB II zugewiesen
- Einheitliche Gestaltungsgrundlage

Änderungen in den Gestaltungsbereichen

Östlich des Ortszentrums

- Ehemals GB II, jetzt GB I zugewiesen
- Historische, orts-typische Gestaltung

Änderungen in den Gestaltungsbereichen

Östlich des Ortszentrums

- Ehemals GB II, jetzt GB I zugewiesen
- Historische, orts-typische Gestaltung

Änderungen in den Gestaltungsbereichen

Nordwestlich des Ortszentrums

- Ehemals GB III, jetzt GB I zugewiesen
- Historische Gestaltungselemente

Änderungen in den Gestaltungsbereichen

Nordwestlich des Ortszentrums

- Ehemals GB III, jetzt GB I zugewiesen
- Historische Gestaltungselemente

Änderungen in den Gestaltungsbereichen

Östlich des Ortszentrums

- Ehemals GB III, jetzt GB II zugewiesen und um weitere Flächen ergänzt
- einheitliche Gestaltungselemente

Änderungen in den Gestaltungsbereichen

Östlich des Ortszentrums

- Ehemals GB III, jetzt GB II zugewiesen und um weitere Flächen ergänzt
- einheitliche Gestaltungselemente

Änderungen in den Gestaltungsbereichen

Südosten der Ortslage

- Ehemals GB III, jetzt aus Geltungsbereich ausgeklammert

Änderungen in den Gestaltungsbereichen

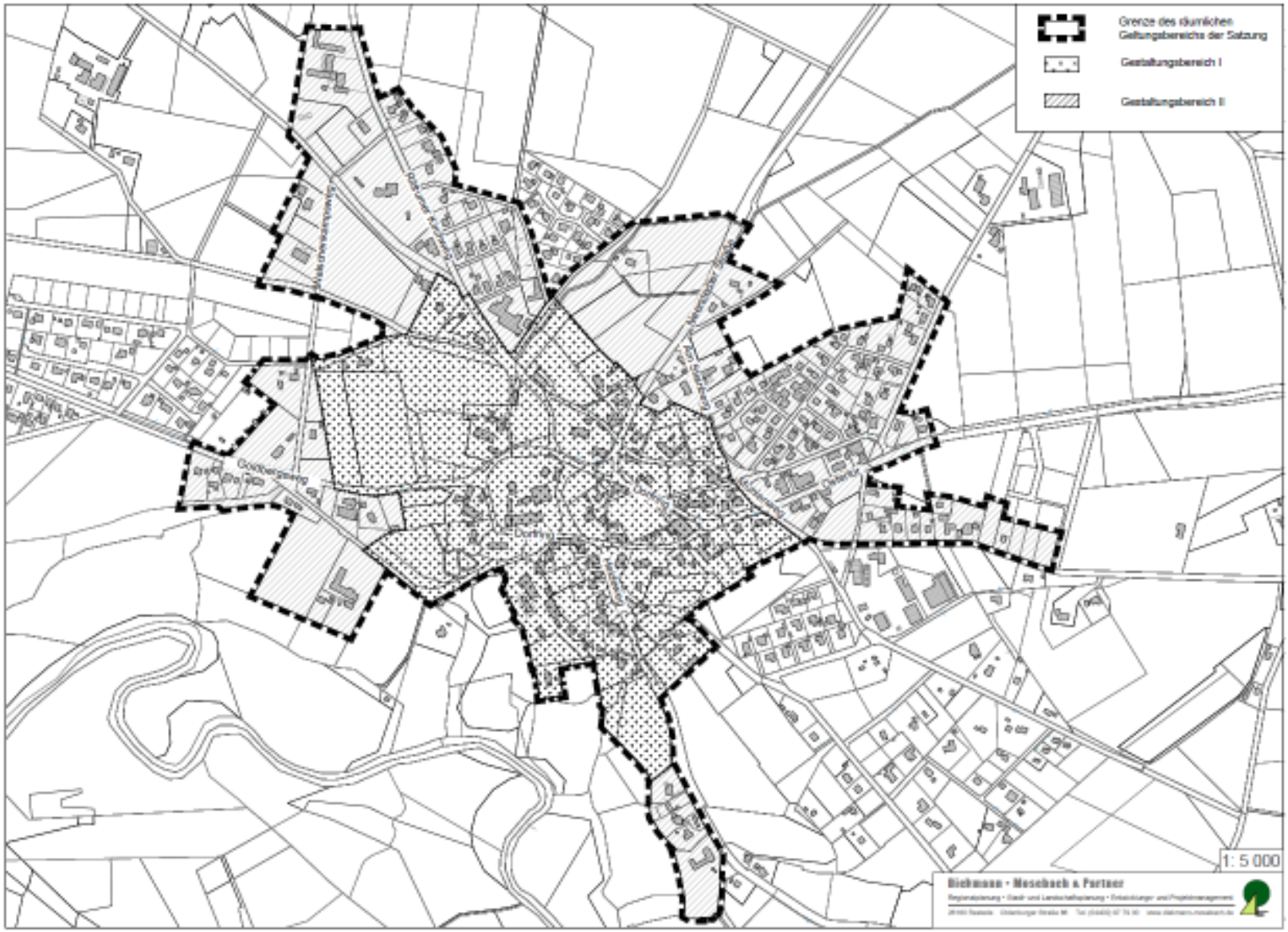
Südosten der Ortslage

- Ehemals GB III, jetzt aus Geltungsbereich ausgeklammert
- Keine einheitliche Gestaltungsweise/Gestaltungsabsicht erkennbar

Änderungen in den Gestaltungsbereichen

Änderungen in den Gestaltungsbereichen

Der überarbeitete Geltungsbereich



Die Festsetzungen der Gestaltungsbereiche

Der überarbeitete Geltungsbereich

Festsetzungen für Gestaltungsbereich I

Die Satzung_Gestaltungsbereich I

§ 1: Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung wurde aus dem räumlichen Geltungsbereich der „Abrundungssatzung Dötlingen“ (in Kraft getreten am 16.02.2000) entwickelt und schließt neben dem Bebauungsplan Nr. 22 auch das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 48 „In der Trahe“ sowie einen kleinen Teil des Bebauungsplanes Nr. 73 „Goldbergsweg“ mit ein. Bereiche im Südosten des aktuellen Plangebietes einschließlich der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 25 und Nr. 8 A „Badbergsand“ wurden nicht in die überarbeitete Satzung übernommen. Die genaue Abgrenzung der Satzung ist der beigefügten Übersichtskarte zu entnehmen. Der Geltungsbereich beinhaltet die beiden Gestaltungsbereiche I-II.

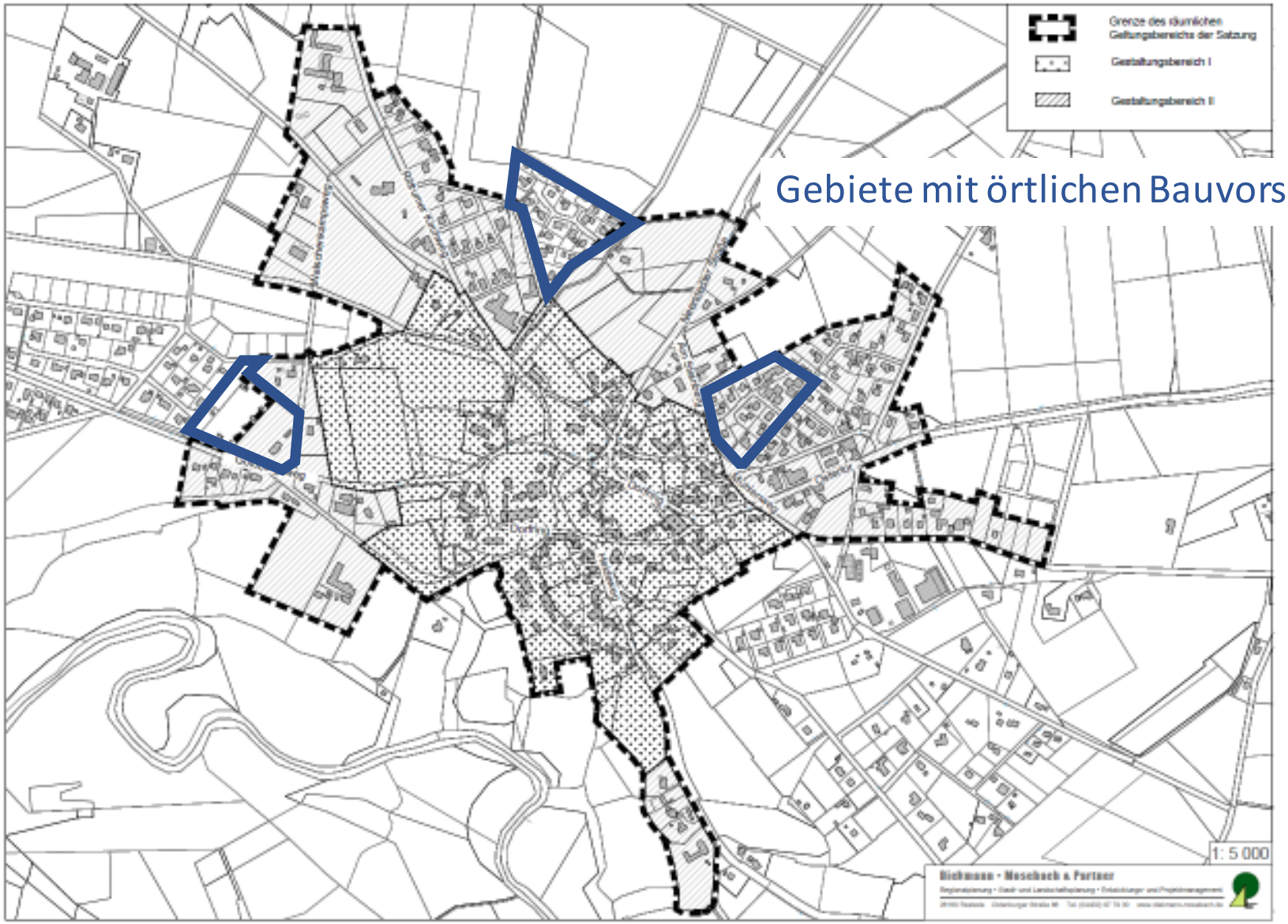
Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung, Instandsetzung und Instandhaltung von baulichen Anlagen oder von Teilen von genehmigungspflichtigen, nicht genehmigungspflichtigen und verfahrensfreien baulichen Anlagen und Einfriedungen gem. NBauO.

Der Bestandsschutz zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen bleibt von den Festsetzungen dieser Satzung unberührt.

Die Vorgaben dieser Satzung setzen besondere Regelungen für die Gestaltung baulicher Anlagen oder örtliche Bauvorschriften, die durch Bebauungspläne oder Satzungen innerhalb des Geltungsbereiches getroffen wurden, außer Kraft.

Bestimmungen und Anforderungen aufgrund des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes gehen den Bestimmungen dieser Satzung vor.

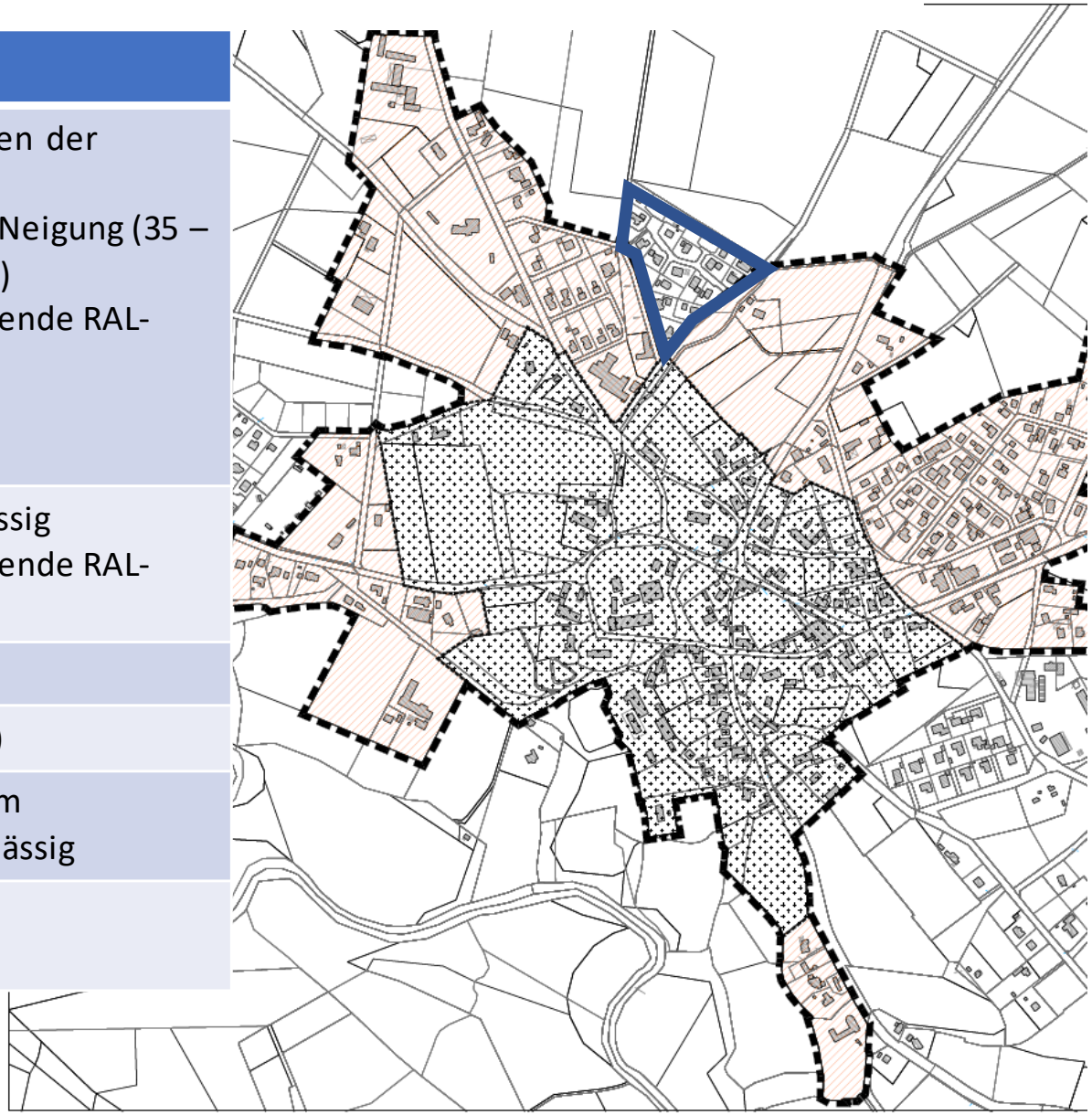
B-Pläne mit örtlichen Bauvorschriften



Gebiete mit örtlichen Bauvorschriften

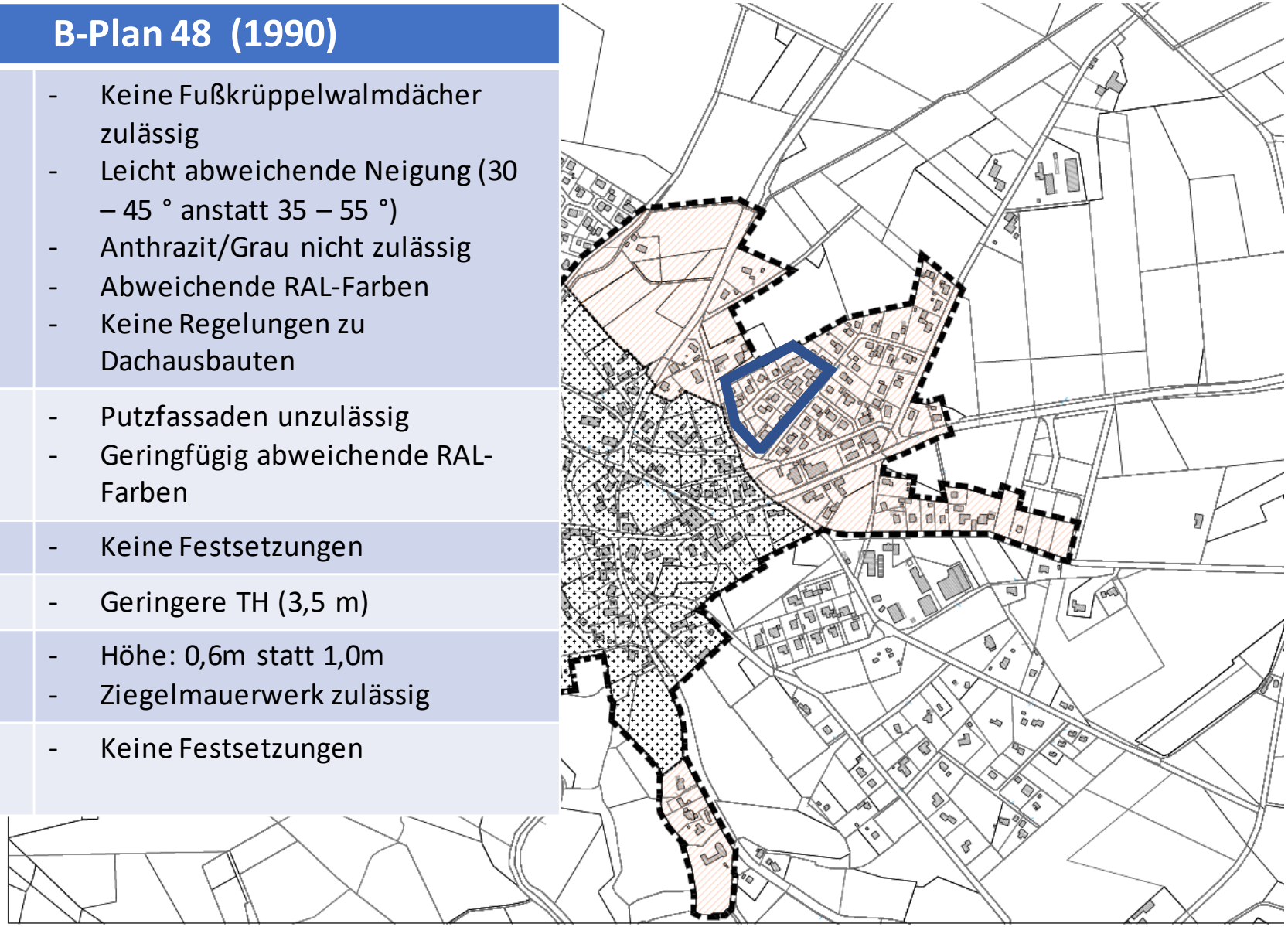
Abweichungen

B-Plan 39 (1985)	
Dächer:	- Keine Einschränkungen der Dachform - Leicht abweichende Neigung (35 – 45 ° anstatt 35 – 55 °) - Geringfügig abweichende RAL-Farben - Keine Regelungen zu Dachausbauten
Fassade:	- Putzfassaden unzulässig - Geringfügig abweichende RAL-Farben
Fenster:	- Keine Festsetzungen
Höhen:	- Geringere TH (3,5 m)
Einfrie-dungen	- Höhe: 0,6m statt 1,0m - Ziegelmauerwerk zulässig
Werbe-anlagen	- Keine Festsetzungen



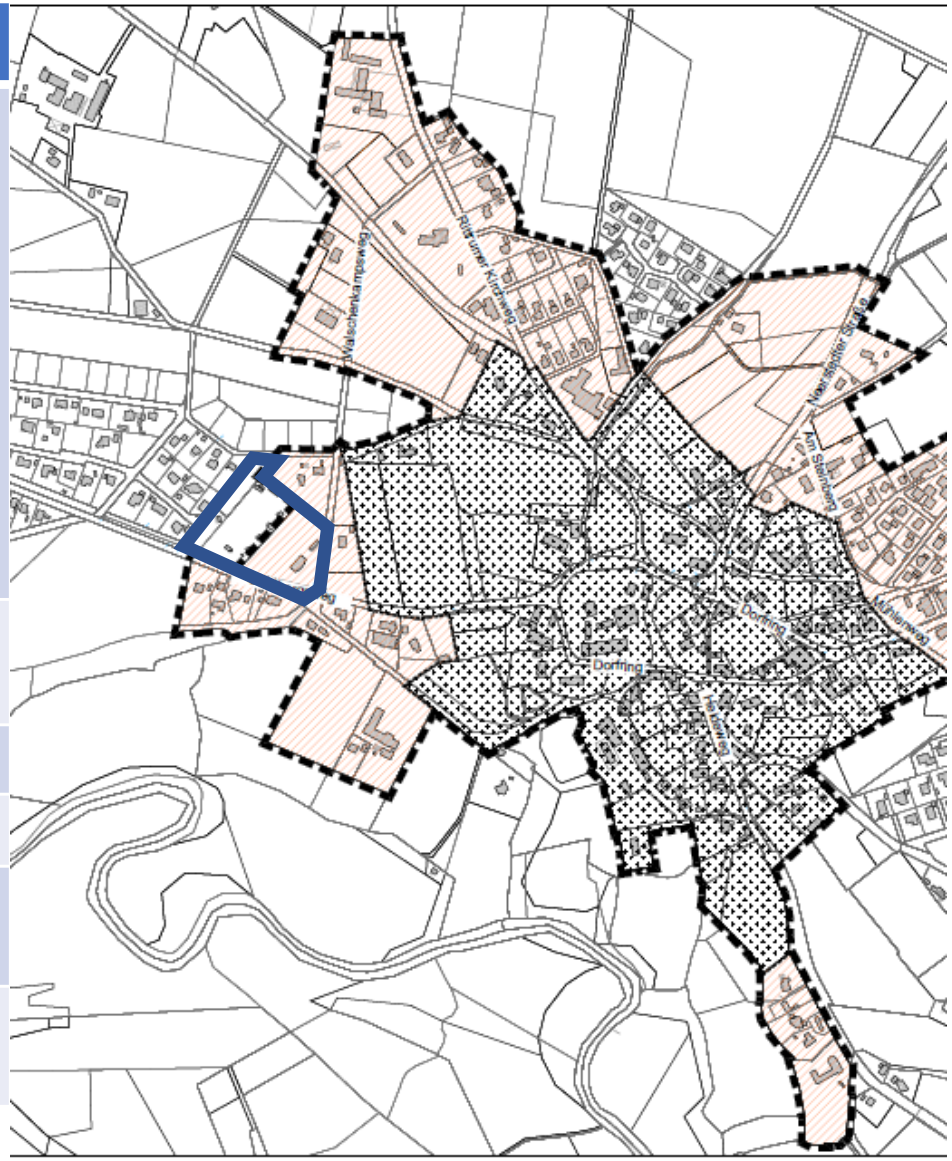
Abweichungen

B-Plan 48 (1990)	
Dächer:	- Keine Fußkrüppelwalmdächer zulässig - Leicht abweichende Neigung (30 – 45 ° anstatt 35 – 55 °) - Anthrazit/Grau nicht zulässig - Abweichende RAL-Farben - Keine Regelungen zu Dachausbauten
Fassade:	- Putzfassaden unzulässig - Geringfügig abweichende RAL-Farben
Fenster:	- Keine Festsetzungen
Höhen:	- Geringere TH (3,5 m)
Einfrie-dungen	- Höhe: 0,6m statt 1,0m - Ziegelmauerwerk zulässig
Werbe-anlagen	- Keine Festsetzungen



Abweichungen

B-Plan 73 (2015)	
Dächer:	- Keine Einschränkungen der Dachform - Abweichende Neigung (20 – 50° anstatt 35 – 55 °) - Reet nicht zulässig - Keine RAL-Farben; Dunkelbraun zulässig - Keine Regelungen zu Dachausbauten - Solaranlagen zulässig
Fassade:	- Putzfassaden unzulässig - Keine RAL-Farben festgelegt
Fenster:	- Keine Festsetzungen
Höhen:	- Keine Festsetzungen
Einfrie-dungen	- Keine Festsetzungen
Werbe-anlagen	- Keine Festsetzungen



Die Satzung: Gestaltungsbereich I

§ 2 Dächer (GB I)

Innerhalb des Gestaltungsbereiches I sind die Hauptdachflächen der Gebäude sowie von Garagen und Nebengebäuden als Sattel-, Walm, Krüppelwalm- oder Fußkrüppelwalmdächer bei einer symmetrischen Neigung von 35° - 55° zu errichten. Dies gilt nicht für Wirtschaftsgebäude landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetriebe.

Dachausbauten, z.B. Dachgauben, dürfen maximal eine Gesamtbreite von 50% der Trauflänge des Gebäudes einnehmen. Offene Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Die Gauben müssen von der Dachkante (Ortgang) einen Abstand von mindestens 20 % der Trauflänge des Gebäudes haben. Innerhalb des Gestaltungsbereiches I der Satzung sind die Dachausbauten nur als Schleppgauben, Giebelgauben oder beim Reetdach als Rundgaube (Ochsenauge) oder Fledermausgauben auszubilden

Der Dachüberstand am Ortgang beträgt mindestens 0,2 cm.

Innerhalb des Gestaltungsbereiches I ist die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen aus Tonziegeln in den Farben Rot bis Rotbraun sowie als Reetdach auszuführen. Glasierte, engobierte und sonstig reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Rote bis rotbraune Farben sollen sich in Anlehnung an das Farbregister RAL 840 HR an folgenden Farbtönen orientieren: Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 8002, 8004 und 8012 8015. Holzbauteile im Dach- und Giebelbereich sind in Naturfarben oder in weißen, grauen, blauen, blau-grauen oder blau-grünen Farbanstrichen anzulegen. Auf Grundlage des Farbregisters RAL ist eine Orientierung an den Farben Nr. 1013, 5014, 5024, 6004, 6011, 6021, 7000, 7001, 7004, 7035. 7040, 7047 und 9003 zulässig.

Die Satzung: Gestaltungsbereich I

§ 3 Fassade (GB I)

Das sichtbare Außenmauerwerk der Gebäude ist aus Verblendmauerwerk oder als Fachwerk mit Ziegel- oder Putzausfachung herzustellen. Die Außenwände können bis zu 1/3 der Wandfläche im oberen Giebelbereich mit einer Holzverschalung errichtet werden. Die Fassaden von Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO können auch aus Holzverschalungen in Naturfarben hergestellt werden. Das Ständerwerk ist ebenfalls in Naturfarben zu halten. Für das Material des sichtbaren Ziegelmauerwerks und des Fachwerks sind wahlweise rote bis rotbraune Farben zu verwenden. Putzausfachungen sind wahlweise in naturfarbenen Tönen (Sand- bzw. Lehmfarbtöne) oder in weißen Tönen auszuführen. Rote bis rotbraune Farben sollen sich in Anlehnung an das Farbregister RAL an folgenden Farbtönen orientieren: Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004, 8007, 8011, 8012, 8014, 8015 und 8016. Als sandfarben und lehmfarben gelten die RAL-Farben Nr. 1000, 1001, 1002, 1013, 1014 und 1015. Weiß wird durch die RAL-Farben Nr. 1013 und 9003 beschrieben.

Für die Verkleidung untergeordneter Bauteile (z.B. Dachgauben) ist das Fassadenmaterial oder alternativ Holz in Naturfarben zu verwenden.

Die Satzung: Gestaltungsbereich I

§ 4 Fenster (GB I)

Innerhalb des Gestaltungsbereiches I sind die Fenster und Fensterläden aus Holz auszuführen. Die traditionellen Formen und Fensterunterteilungen der Umgebung sind zu berücksichtigen. Die Fenster und Fensterläden sind wahlweise mit weißen, grauen, blauen, blau-grauen, blau-grünen, grünen oder naturfarbenen Farbanstrichen anzulegen. Zulässig ist in Anlehnung an das RAL eine Orientierung an den Farben Nr. 1013, 5014, 5024, 6004, 6009, 6011, 6021, 7000, 7001, 7004, 7035 7040 und 7047 und 9003.

Außenliegende Rolladenkästen sind nicht zulässig.

Die Satzung: Gestaltungsbereich I

§ 5 Türen und Tore (GB I)

Innerhalb des Gestaltungsbereiches I sind die Türen und Tore der baulichen Anlagen aus Holz auszuführen. Die traditionellen Formen und Gliederungen von Türen und Toren der Umgebung sind bei der Ausführung zu berücksichtigen. Die nachfolgenden Vorgaben dieser Satzung setzen besondere Regelungen für die Gestaltung baulicher Anlagen oder örtliche Bauvorschriften, die durch Bebauungspläne oder Satzungen innerhalb des Geltungsbereiches getroffen wurden, außer Kraft.

Bei Farbanstrichen sind Lasuren in Naturfarben sowie Farbtöne in Grün, Blau, Blau-Grau, Blau-Grün, Grau-Grün oder Weiß zu wählen. Orientiert werden soll sich in Anlehnung an das RAL an den Farben Nr. 1013, 5014, 5024, 6004, 6009, 6011, 6021, 7000, 7001, 7004, 7035 7040 und 7047 und 9003.

§ 6 Gebäudehöhen (GB I)

Die maximale Traufhöhe der Gebäude bei zulässiger eingeschossiger Bauweise beträgt 4,50 m, bei zulässiger zweigeschossiger Bauweise 6,50 m.

Der obere Bezugspunkt liegt auf der Schnittkante des aufgehenden Mauerwerkes mit der Dachkante.

Der untere Bezugspunkt der Traufe bezieht sich auf die Oberkante der nächstliegenden Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte).

Die Satzung: Gestaltungsbereich I

§ 7 Einfriedungen (GB I)

Die Einfriedungen der Grundstücke sind aus senkrechten Lattenzäunen, Mauerwerk oder lebendigen Hecken herzustellen. Sie dürfen das Maß von 1,00 m zur Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten.

Bei lebenden Hecken sind folgende Arten zu wählen:

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Liguster	(Ligustrum vulgare)

Die Satzung: Gestaltungsbereich I

§ 8 Werbeanlagen (GB I)

8.1. Die Vorschriften über Werbeanlagen gelten nur für die privaten Grundstücksflächen innerhalb des Satzungsbereiches.

8.2 Werbeanlagen, die nicht dem Nutzungszweck des Gebäudes entsprechen, sind nicht zulässig.

8.3. Werbeanlagen für Eigenwerbung sind nur an der Stätte der Leistung, an den Außenwänden der Gebäude, im Bereich des Erdgeschosses bis maximal in Höhe der Traufe des Gebäudes oder an speziellen Werbeträgern bis max. 1,5 qm Fläche je Seite zulässig.

8.4. Werbeanlagen am Gebäude dürfen eine Breite von maximal 50 % der betreffenden Wandfläche und eine Höhe von maximal 0,6 m nicht überschreiten.

8.5. Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Ausleger) sind nur im Bereich des Erdgeschosses in einer Flächengröße (je Seite) von maximal 0,5 qmzulässig. Die Werbeanlagen dürfen maximal 0,5 m auskragen.

8.6. Werbeanlagen mit Blinklicht, laufenden Sichtbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen sind nicht zulässig.

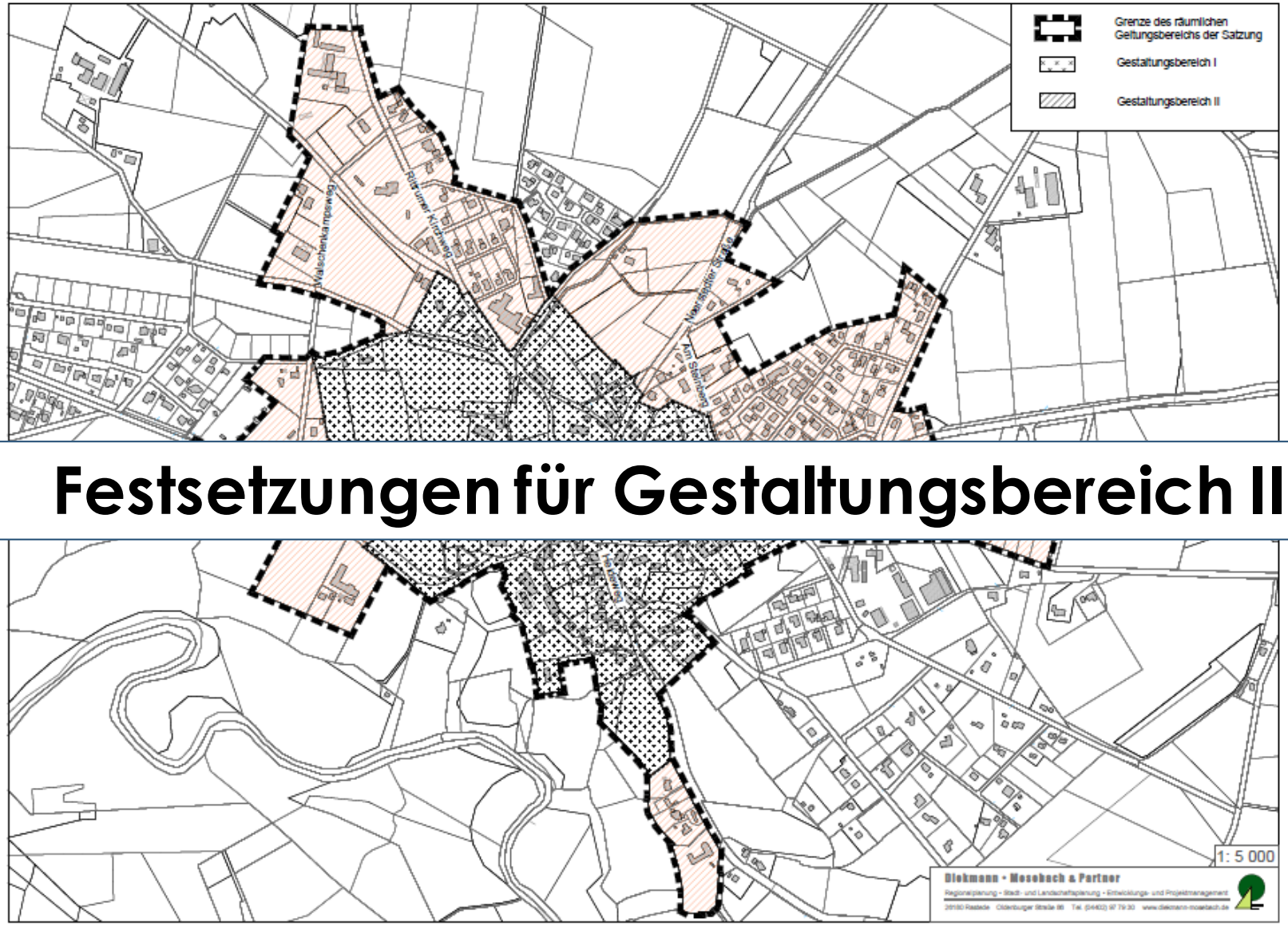
§ 9 Technische Installationen (GB I)

Innerhalb des Gestaltungsbereiches I sind Antennen, Parabolspiegel sowie Schornsteinformen (sh. Begründung § 10) am Äußeren des Gebäudes zulässig, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

Die Satzung: Gestaltungsbereich I

Die Satzung: Gestaltungsbereich I

Der überarbeitete Geltungsbereich



Festsetzungen für Gestaltungsbereich II

Die Satzung: Gestaltungsbereich II

§ 10 Dächer (GB II)

Innerhalb des Gestaltungsbereiches II sind die Hauptdachflächen der Gebäude sowie von Garagen und Nebengebäuden als Sattel-, Walm, Krüppelwalm- oder Fußkrüppelwalmdächer bei einer symmetrischen Neigung von 35° - 55° zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche ≤ 75.00 m2 sowie für Dachausbauten, Krüppelwalme, Wintergärten und für Neubauten von Wirtschaftsgebäuden landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetriebe. Dachausbauten, z. B. Dachgauben, dürfen maximal eine Gesamtbreite von 50 % der Trauflänge des Gebäudes einnehmen. Offene Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Die Gauben müssen von der Dachkante einen Abstand von mindestens 20 % der Trauflänge des Gebäudes haben.

Innerhalb des Gestaltungsbereiches II ist die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen aus nicht glänzenden Tonziegeln oder Betonpfannen in den Farben Rot bis Rotbraun, Anthrazit beziehungsweise Dunkelgrau oder als Reetdach auszuführen. Glasierte und sonstig reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Für Rot bis Rotbraun gelten in Anlehnung an das Farbregister RAL folgende Farbtöne als Orientierung: Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012. Als Grundlage für Anthrazit und Dunkelgrau gelten die RAL-Farben Nr. 7011, 7012, 7013, 7015 und 7016.

Innerhalb des Gestaltungsbereiches II der Satzung sind die Dachausbauten nur als Schleppgauben, Giebelgauben, Trapezgauben, Walmgauben oder beim Reetdach als Rundgaube (Ochsengaube) oder Fledermausgauben auszubilden.

Die Satzung: Gestaltungsbereich II

§ 11 Fassade (GB II)

Das sichtbare Außenmauerwerk der Gebäude ist aus Verblendmauerwerk oder als Fachwerk mit Ziegel- oder Putzausfachung herzustellen. Die Außenwände können bis zu 1/3 der Wandfläche im oberen Giebelbereich mit einer Holzverschalung errichtet werden. Die Fassaden von Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden können auch aus Holzverschalungen hergestellt werden. Für das Material des sichtbaren Ziegelmauerwerks und des Fachwerks sind wahlweise rote bis rotbraune Farben zu verwenden. Putzausfachungen sind wahlweise in naturfarbenen Tönen (Sand- bzw. Lehmfarbtöne) oder in weißen Tönen auszuführen. Rote bis rotbraune Farben sollen sich an den Farbtönen Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012 des Farbregister RAL orientieren. Als sandfarben und lehmfarben gelten die RAL-Farben Nr. 1000, 1001, 1002, 1014 und 1015. Weiß wird durch die RAL-Farben Nr. 1013 und 9003 beschrieben.

Ausnahmsweise sind innerhalb des Gestaltungsbereiches II auch offene Wandflächen zulässig (offene Garage / Carports).

Ausnahmsweise sind innerhalb des Gestaltungsbereiches II Putzbauten zulässig, wenn sie sich in die unmittelbar angrenzende Bebauungsstruktur (nächstliegende Bebauung auf dem direkt angrenzenden Grundstück) einfügen. Reine Putzbauten sind wahlweise in den Farbtönen Weiß oder Hellgrau auszuführen. Zulässig sind Farben, die sich an den RAL-Farben Nr. 1013, 7035, 7038, 7040, 7042, 7044, 7045, 7047 und 9003 orientieren.

Die Satzung: Gestaltungsbereich II

§ 12 Fenster (GB II)
Innerhalb des Geltungsbereiches II sind außenliegende Rolladenkästen nicht zulässig.

§ 13 Gebäudehöhen (GB II)
Die maximale Traufhöhe (TH) der Gebäude bei zulässiger eingeschossiger Bauweise beträgt 4,50 m, bei zulässiger zweigeschossiger Bauweise 6,50 m.

Der obere Bezugspunkt liegt auf der Schnittkante des aufgehenden Mauerwerkes mit der Dachkante.

Der untere Bezugspunkt der Traufe bezieht sich auf die Oberkante der nächstliegenden Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte).

Die Satzung: Gestaltungsbereich II

§ 14 Einfriedungen (GB II)

Die Einfriedungen der Grundstücke sind aus senkrechten Lattenzäunen, Mauerwerk oder lebendigen Hecken herzustellen. Sie dürfen das Maß von 1,0 m zur Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten.

Bei lebenden Hecken sind folgende Arten zu wählen:

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Liguster	(Ligustrum vulgare)

Die Satzung: Gestaltungsbereich II

§ 15 Werbeanlagen (GB I)

15.1. Die Vorschriften über Werbeanlagen gelten nur für die privaten Grundstücksflächen innerhalb des Satzungsbereiches.

15.2 Werbeanlagen, die nicht dem Nutzungszweck des Gebäudes entsprechen, sind nicht zulässig.

15.3. Werbeanlagen für Eigenwerbung sind nur an der Stätte der Leistung, an den Außenwänden der Gebäude, im Bereich des Erdgeschosses bis maximal in Höhe der Traufe des Gebäudes oder an speziellen Werbeträgern bis max. 1,5 qm Fläche je Seite zulässig.

15.4. Werbeanlagen am Gebäude dürfen eine Breite von maximal 50 % der betreffenden Wandfläche und eine Höhe von maximal 0,6 m nicht überschreiten.

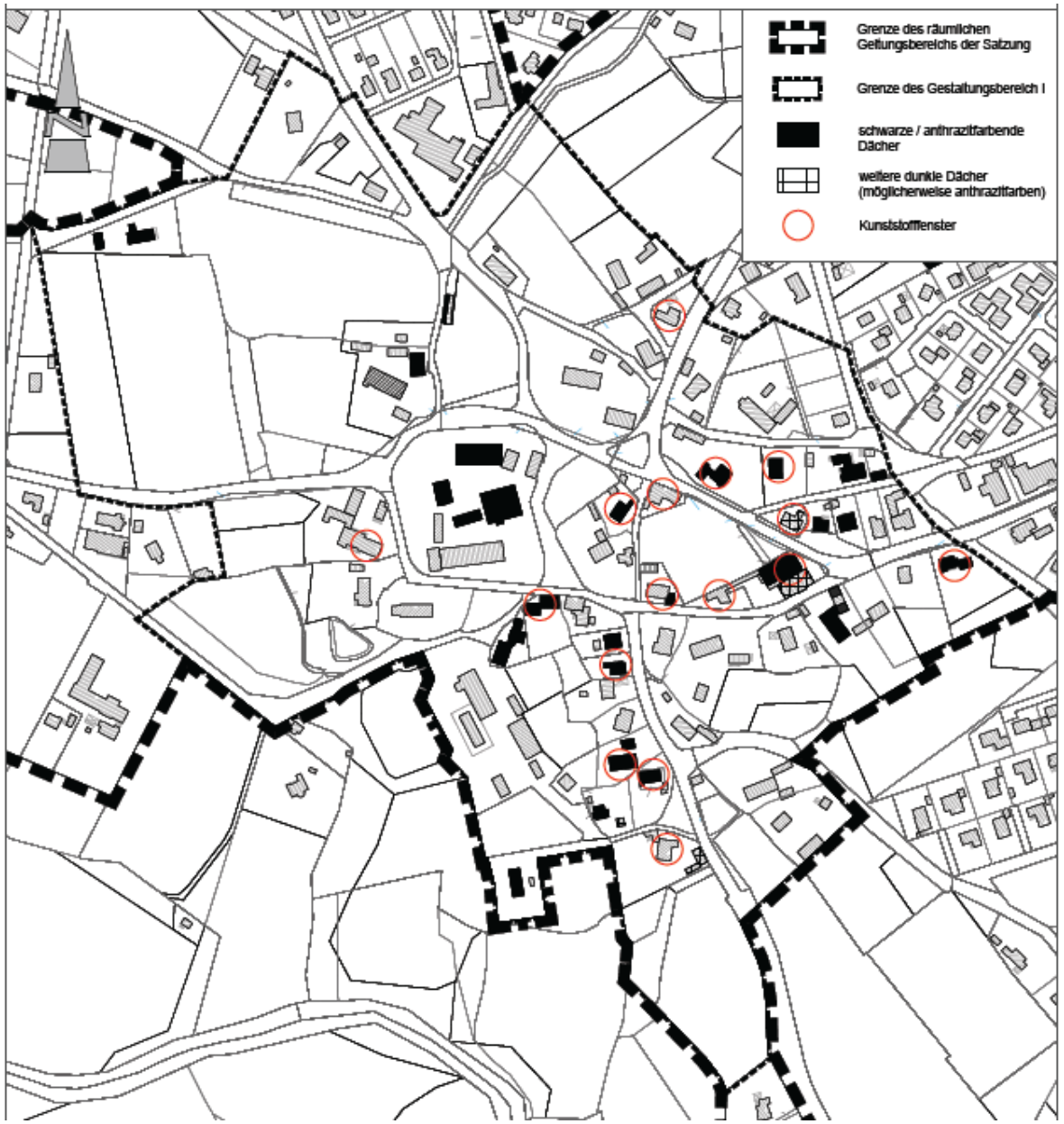
15.5. Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Ausleger) sind nur im Bereich des Erdgeschosses in einer Flächengröße (je Seite) von maximal 0,5 qmzulässig. Die Werbeanlagen dürfen maximal 0,5 m auskragen.

15.6. Werbeanlagen mit Blinklicht, laufenden Sichtbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen sind nicht zulässig.

Die Satzung: Gestaltungsbereich II

Fragestellung: Kunststofffenster und anthrazitfarbene Dächer in GB I

Gestaltungssatzung über örtliche Bauvorschriften für den Ortskern Dötlingen



Anthrazitfarbene Dächer

Unklare Dachfarben / Mögliche Kunststofffenster

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Gestaltungssatzung über örtliche Bauvorschriften für den Ortskern Dötlingen

Gegenüberstellung Festsetzungen Dötlingen

Inhalt	Satzung (GB II)	B-Plan 39	B-Plan 48	B-Plan 73	B-Plan 8a
Dächer	Form: Sattel-, Walm, Krüppelwalm- oder Fußkrüppelwalm Neigung: 35 – 55° Farbe/Material: nicht-glänzende Tonziegel/Betonpfannen in Rot bis Rotbraun; Anthrazit/Dunkelgrau (RAL: 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 7011, 7012, 7013, 7015 und 7016.3016, 8004 und 8012) oder Reet Maße Dachausbauten: max. Breite: 50 % oder TL; Abstand Dachkante: min. 20 % TL Arten Dachausbauten: Schleppgauben, Giebelgauben, Trapezgauben, Walmgauben oder beim Reetdach als Rundgaube (Ochsengaube) oder Fledermausgauben; offene Dacheinschnitte nicht zulässig	Neigung: 35-45° Farbe/Material: Ton- und Betonziegel, gedeckte Färbung: Anthrazit, Rot, Braun, Rotbraun (RAL: 3003-3009, 3011, 3013, 7008, 8008-8001, 8012, 8014-8017, 8025)	Form: Sattel oder (Krüppel-) walm Neigung: 30-45° Farbe/Material: Reetdächer, Ton- und Betonziegel: Rot, Rotbraun (RAL: 2002, 3000-3003, 3011, 3013 und 3016) Nebenanlagen: Dachgestaltung Hauptgebäude anpassen	Neigung: 20-50° (außer Garagen und Nebengebäude mit Grundfläche von weniger als 75 m² sowie Dachausbauten, Krüppelwalme oder Wintergärten) Farbe/Material: nicht glasierte oder reflektierende Ton- oder Betonziegel: Rot bis Dunkelbraun oder Anthrazit/Dunkelgrau; Solaranlagen auf 50% der Dachflächen	Form: Sattel-, Walm oder Krüppelwalm Neigung: 25 – 55° ➔ Form und Neigung nicht für Nebengebäude mit Grundfläche von mehr als 75 m²) Farbe / Material: nicht glasierte/reflektierende Ton- oder Betonziegel: Rot bis Dunkelbraun oder Anthrazit/Dunkelgrau (RAL: 2001, 3000 – 3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031, 7010-7012, 7015, 7016, 7021 – 7024, 7026, 7043, 9004, 9005, 9011 und 9017) oder Reet; Solaranlagen auf 50% der Dachflächen Ausnahmen: Mansarddächer mit abweichender Neigung Maße Dachausbauten: max. Breite: 50 % oder TL; Abstand Dachkante: min. 20 % TL Arten Dachausbauten: offene Dacheinschnitte nicht zulässig
Fassade	Farbe/Material: Verblendmauerwerk oder Fachwerk mit Ziegel-/Putzausfachung; Holzverschalung bei Garagen und Nebenanlagen möglich; Ziegel oder Fachwerk in Rot bis Rotbraun; Putz in Naturfarben oder Weiß (1000, 1001, 1002, 1013. 1014 und 1015, 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004, 8012 und 9003)	Farben/Material: Verblendmauerwerk, Holz zur Gliederung und Gestaltung bis zu 1/3 der Wandfläche; Ziegel: Rot (RAL 2001, 2002, 3000-3003, 3009, 3011, 3013, 3016),	Farben/Material: Verblendmauerwerk, Holz u. Ä. zur Gliederung und Gestaltung bis zu 1/3 der Wandfläche; Ziegel: Rot/Rotbraun (RAL 2002, 3000-3003, 3009, 3011, 3013, 3016), Holz bis zu 1/3 der Wandfläche; für Garagen auch Holz Nebenanlagen: Fassadengestaltung Hauptgebäude anpassen	Farben/Material: Verblendmauerwerk, Holzverschalung bis zu 1/3 der Wandfläche, Ziegel: Rot bis Rotbraun; Garagen oder Nebenanlagen mit Holz oder Mauerwerk	Farbe/Material: Verblendmauerwerk oder Fachwerk mit Ziegel-/Putzausfachung, Putzfassade oder Holzfassade; Ziegel oder Fachwerk in Rot bis Rotbraun; Putz in Naturfarben oder Weiß bis Hellgrau (1000, 1001, 1002, 1013. 1014 und 1015, 2001, 3000-3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031, 8004, 8012 und 9003, 9010, 9016 und 9018)

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de

Gestaltungssatzung über örtliche Bauvorschriften für den Ortskern Dötlingen

	Ausnahmen: offene Garagen/Carports, reine Putzbauten in Weiß				Ausnahmen: offene Garagen/Carports, reine Putzbauten in Weiß
Fenster	Außenliegende Rolladenkästen unzulässig	-	-	-	-
Türen/Tore	-	-	-	-	-
Höhen	TH: 4,50m bei I VG; 6,5 bei II VG	TH: 3,50	TH: 3,50		TH: 4,0m (ausgenommen Erker, Dachgauben und ähnliches, Krüppelwalme, Vor- und Anbauten, Wintergärten)
Einfrie-dungen	Arten: Senkrechte Lattenzäune, Mauerwerk, lebendige Hecken; Höhe: max. 1,0m zur OK der angrenzenden Straße	Arten: Ziegelmauerwerk, Lebendige Hecken, Holz Höhe: 0,6m OK Str. Material/Farbe: 2001, 2002, 3000-3003, 3009, 3011, 3013, 3016 (bei Mauer)	Arten: Ziegelmauerwerk, Lebendige (standortgerechte) Hecken, Holz Höhe: 0,6m Material/Farbe: 2002, 3000-3003, 3009, 3011, 3013, 3016 (bei Mauer)		Arten: Ziegelmauerwerk, Lebendige (standortgerechte) Hecken, Holz Höhe: 1,5 m
Werbeanlagen	*Siehe Satzung*	-	-	-	*Identisch zur Gestaltungssatzung*
Techn. Installationen	-	-	-	-	-