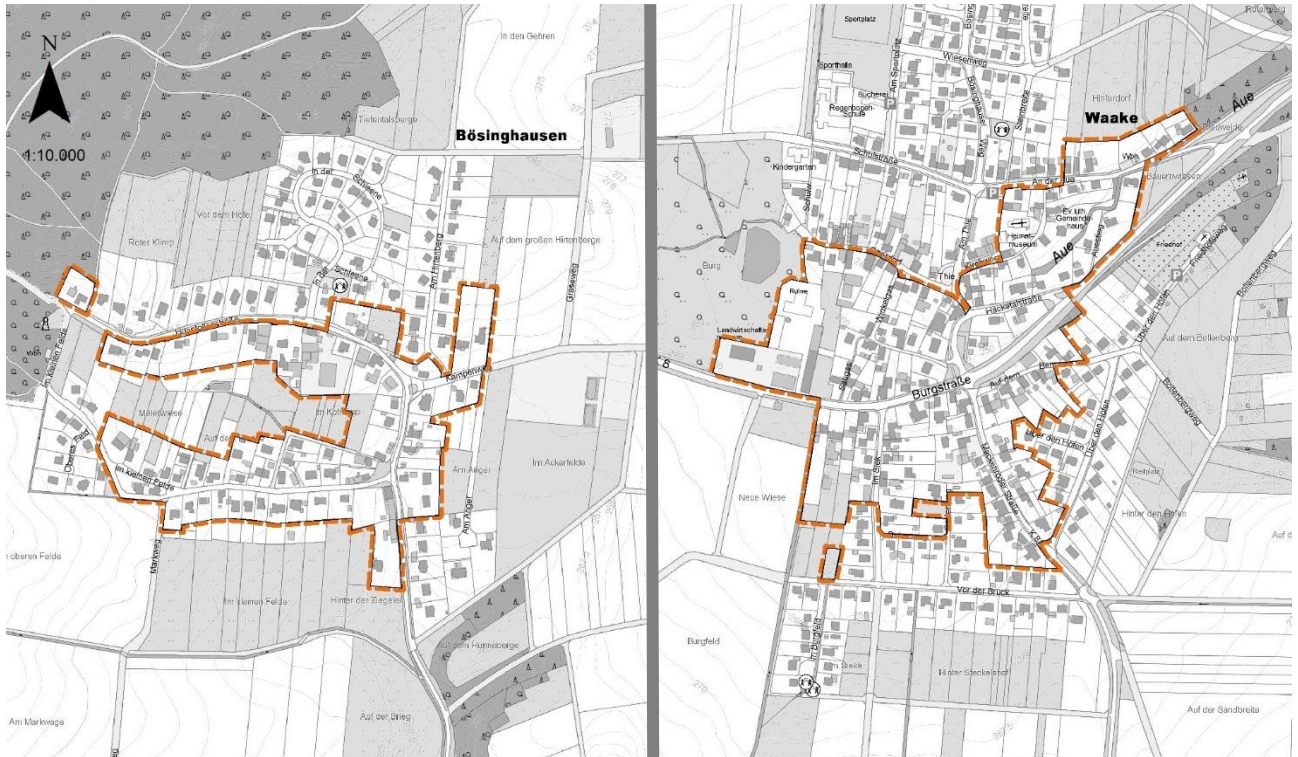


Gemeinde Waake

Örtliche Bauvorschrift für die Ortsteile Waake und Bösinghausen

Gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)



Satzung und Begründung Vorentwurf

Stand: 29.03.2019

Betreuung:

.....
(Unterschrift)



stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

280 SAT Planteil-Begründung 1-d.docx

IMPRESSUM:

Projekt:

Örtliche Bauvorschrift für die Ortsteile Waake und Bösinghausen, Gemeinde Waake

Projektnummer:

280 SAT Planteil-Begründung 1-d.docx

Kommune:

Gemeinde Waake
Hacketalstraße 5A
37136 Waake

Auftragnehmer:

 planungsgruppe
puche

stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Häuserstraße 1
37154 Northeim

Mitarbeiter:

Dipl.-Ing. Mathias Flörke, M.Sc.
Nora Buhl, M.Sc.

INHALTSVERZEICHNIS

Satzung und Begründung	2
1 Vorbemerkungen	2
1.1 Rechtsgrundlagen	2
1.2 Verfahren	2
2 Geltungsbereich	3
3 Dachform und Dachneigung	5
4 Dachfarbe	6
5 Ordnungswidrigkeiten	6
6 Inkrafttreten	6
7 Präambel und Verfahrensleiste	7
7.1 Präambel	7
7.2 Verfahrensleiste	7
7.2.1 Planverfasser	7
7.2.2 Planunterlagen	8
7.2.3 Aufstellungsbeschluss	9
7.2.4 frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	9
7.2.5 Öffentliche Auslegung	10
7.2.6 Satzungsbeschluss	10
7.2.7 Bekanntmachung und Inkrafttreten	11
7.2.8 Verletzung von Vorschriften	11

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1 Luftansicht Ortschaft Waake / Dachlandschaft / Dachform, Bildquelle: Gemeinde Waake	4
Abb. 2 Luftansicht Ortschaft Bösinghausen / Dachlandschaft / Dachform, Bildquelle: Gemeinde Waake	5

Anlagen

- Geltungsbereiche der Örtlichen Bauvorschrift der Ortsteile Waake und Bösinghausen, Maßstab 1:2.500



SATZUNG UND BEGRÜNDUNG

1 Vorbemerkungen

Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in § 84 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und die §§ 6 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) ermächtigen die Gemeinden, die Gestaltung des Ortsbildes durch örtliche Bauvorschriften im übertragenen Wirkungskreis näher zu regeln.

Die Ortsteile der Gemeinde Waake (Waake und Bösinghausen) weisen mit ersten urkundlichen Erwähnungen um 1013 und 1318 eine lange siedlungshistorische Geschichte auf und sind nach wie vor dörflich geprägt. Diese weit zurückreichenden Bereiche mit ihren Fachwerkgebäuden und Hofstellen, erhaltenem Thie oder auch ehemaligen Rittergut sind hierfür maßgebliche Charakteristika. Für den Großteil der Altdorfbereiche sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes maßgeblich. Hierüber ist keine Einflussnahme auf bauliche Veränderungen der Bestände, bzw. maßgeblich Neubau im Rahmen von Innenentwicklung möglich.

Ziel dieser Satzung ist es daher, der gestalterischen Entwertung des Ortsbildes durch die Verwendung nicht ortsbildgerechter Gestalt der baulichen Anlagen entgegenzuwirken und eine ortsbildgerechte Entwicklung der Bestände sowie Innenentwicklung anhand gewisser Grundregeln zu ermöglichen. Die Festsetzungen sind auf Grundlage einer Erfassung ortstypischer Gestaltmerkmale erfolgt und so formuliert, dass sie einen angemessenen Handlungsspielraum für zeitgemäßen Neubau zulassen.

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Waake ist die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.11.2011, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113).

1.2 Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Waake hat in seiner Sitzung am ____ den Aufstellungsbeschluss für die örtliche Bauvorschrift für die Ortsteile Waake und Bösinghausen, gefasst.

Der Vorentwurf der örtlichen Bauvorschrift für die Ortsteile Waake und Bösinghausen, lag in der Zeit vom ____ bis ____ gemäß § 3 (1) BauGB zur allgemeinen Ansicht im Gemeindehaus Waake öffentlich aus. Es bestand die Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ____ gemäß § 4 (1) BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ beteiligt.



Der Gemeinderat der Gemeinde Waake hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf der örtlichen Bauvorschrift für die Ortsteile Waake und Bösinghausen zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der örtlichen Bauvorschrift gemäß § 3 (2) BauGB wurde vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom __.__.____ gemäß § 4 (2) und § 2 (2) BauGB beteiligt.

Der Rat der Gemeinde Waake hat in seiner Sitzung am __.__.____ die örtliche Bauvorschrift für die Ortsteile Waake und Bösinghausen nach Prüfung der nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen.

2 Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift wird für die Ortskerne der Dörfer Waake und Bösinghausen definiert. Ausgenommen von der Satzung sind die Geltungsbereiche von Bebauungsplänen.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist den Übersichtsplänen des Deckblattes im Maßstab 1:10.000 und den anhängenden Übersichtsplänen im Maßstab 1:2.500 zu entnehmen.

Begründung:

Der historische Ortskern Waake befindet sich im Umfeld der Straßen Am Thie, Oberdorf, Winkelgasse, Saugasse, Hacketalstraße und Kirchweg. Die Ortschaft wurde erstmals 1013 erwähnt. Der noch erhaltene Thie und das ehemalige Rittergut sind Zeugen dieser alten Siedlungsgeschichte. Die Ortschaft entspricht der Siedlungsform eines geschlossenen Haufendorfs. Siedlungserweiterungen finden sich vorwiegend im Süden der Ortschaft. Eine etwas ältere Siedlungserweiterung liegt im Norden, begrenzt durch den Verlauf der B27. Für einen Teil des Ortskernes gelten die Bestimmungen von Bebauungsplänen, teilweise sind darin gestalterische Vorgaben vorhanden. Für die Bereiche ohne Bebauungsplan sind die Darstellungen des Flächennutzungsplans maßgeblich. Hierüber kann kein Einfluss auf die Gestalt von Neubauten im Rahmen der Innenentwicklung oder auch der Bestandsentwicklung genommen werden. Dieses führt in Teilen bereits zu einem recht heterogenen Erscheinungsbild, der ansonsten dörflich geprägten Siedlungsstruktur.

Für die Ortschaft Bösinghausen ist die Besonderheit eines Weiler, bzw. eines geschlossenen Haufendorfes mit großem, innerörtlichen Grünland erkennbar. Bösinghausen war diversen Zerstörungen und Wüstungen ausgesetzt, so dass sich nicht abschließend festhalten lässt, ob es sich hierbei auch um die Ursprungsform des Ortes handelt.

Der siedlungshistorische Ursprung lässt sich in Bösinghausen vor allem entlang der Hünstollenstraße und in Teilen Im Kleinen Felde verorten. Wesentliche Siedlungserweiterungen fanden vorwiegend in nördliche Richtung mit den Wohngebieten In der Schleene, Im Kleinen Felde und Am Hirtenberg statt. Auch hier sind im historischen Ortskern die Darstellungen des Flächennutzungsplans maßgeblich, mit ähnlichen Problemstellungen wie in Waake.



Die im Laufe der Jahre dazugewonnenen Siedlungsbereiche entsprechen dem jeweiligen Verständnis ihrer Entstehungsjahre. Diese lassen sich gestalterisch jedoch klar von den historischen Ortskernen abgrenzen. Aufgrund der historisch wertvollen Strukturen in den Ortskernen, wird innerhalb der vorgesehenen Geltungsbereiche ein höherer Regelungsbedarf für die weitere Siedlungsentwicklung gesehen. Die Satzung dient als Mittel, die genannten Siedlungsbereiche für die Öffentlichkeit zu erhalten, die Siedlungsgeschichte zu bewahren und eine angemessene Weiterentwicklung des Ortsbildes zu fördern.



Abb. 1 Luftansicht Ortschaft Waake / Dachlandschaft / Dachform, Bildquelle: Gemeinde Waake



Abb. 2 Luftansicht Ortschaft Bösinghausen / Dachlandschaft / Dachform, Bildquelle: Gemeinde Waake

3 Dachform und Dachneigung

Es sind nur sichtbare Satteldächer, Walmdächer und zweihüftige Pultdächer mit Pfannen- und Schindeleindeckung zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Nebenanlagen.

Die Dachneigung ist ab 25° und darüber zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Nebenanlagen.

Begründung:

Die Dachform einer Siedlungsdachlandschaft hat durch ihre gestalterische Ausprägung einen entscheidenden Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild eines Siedlungsgefüges.

Waake weist ein heterogenes Verhältnis von giebel- und traufständigen Gebäuden auf. Die Festsetzung einer Gebäudestellung ist damit nicht sinnvoll. Die vorherrschende Dachform sind Satteldächer mit großen, geschlossenen Dachflächen. Teilweise wurden Dachaufbauten durch Dachgauben vorgenommen.

In Bösinghausen sind ebenfalls Satteldächer mit großen, geschlossenen Dachflächen prägend. Die Gebäude sind im Ortskern dabei häufig in L-Form konstruiert, sodass auch hier eine Mischung aus giebel- und traufständigen Gebäuden das Ortsbild charakterisiert. Dachgauben sind hier die Seltenheit. Bis auf wenige Ausnahmen fügen sich in den Ortschaften auch neuere Gebäude in dieses Gestaltungsschema ein. Die Ausnahmen bilden Bungalows, Mehrfamilienhäuser und geringfügig vorhandene neuzeitliche Gebäude mit Flachdach.

Die Vorgaben für die Dachform sind aus dem Bestand abgeleitet. Mit der Zulässigkeit von Satteldächern und Walmdächern wird ein ortstypisches Gestaltungsmerkmal aufgenommen und gesichert. Mit der Zulässigkeit von zweihüftigen Pultdächern wird genügend Spielraum für zeitgenössischen Neubau geboten.

Ortstypisch sind vor allem Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen von mindestens 32°. Da auch zweihüftige Pultdächer zulässig sein sollen, wird die Dachneigung auf eine Mindestneigung von 25° festgesetzt.

Für Garagen gilt diese Festsetzung nicht, da sich kein direkter zwingender Gestaltungsgrund ergibt, Dachneigungen und -form vorzuschreiben.

4 Dachfarbe

Als Dacheindeckung sind rote bis braune Dachpfannen/Ziegel im Farbton nach den Farbkarten RAL Nr. 2001 bis 2002, Nr. 3000 bis 3003, Nr. 8003 bis 8004 und Nr. 8012 bis 8015 mit matten, bzw. seidenmatt glänzenden Oberflächenmaterialien zulässig. Glänzende Oberflächen sind ausgeschlossen. Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Nebenanlagen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf der Dachfläche zulässig.

Begründung:

In den Ortschaften Waake und Bösinghausen ist die Dachlandschaft in den historischen Siedlungsbereichen durch naturrote Ziegeleindeckungen geprägt (s. Abb. 1-2). Die neueren Siedlungsbereiche fallen durch ihre zumeist dunkleren Dacheindeckungen auf. Die Nuancen reichen hier von naturrot bis braun und schwarzen Dachpfannen/Ziegeln.

Im Geltungsbereich dieser Satzung entfalten Abweichungen von der vorgesehenen Farbgebung eine starke Signalwirkung im Ortsbild, die es zu vermeiden gilt. Die zulässigen Farbgebungen sind dem ortstypischen Charakter entlehnt, bilden die vorhandenen Farbnuancen ab und bieten einen ausreichenden individuellen Handlungsspielraum.

5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführen lässt, die den Punkten 3 und 4 in Verbindung mit Punkt 1 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

6 Inkrafttreten

Die Örtliche Bauvorschrift für die Ortsteile Waake und Bösinghausen tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.



7 Präambel und Verfahrensleiste

7.1 Präambel

Aufgrund des § 84 NBauO (Niedersächsische Baunutzungsverordnung) und den §§ 6 und 58 NKomVG (Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz) hat der Gemeinderat der Gemeinde Waake diese örtliche Bauvorschrift für die Ortsteile Waake und Bösinghausen, bestehend aus der Satzung/Begründung und anhängendem Planteil, in der Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Waake, den __.__.____
Gemeinde Waake
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

7.2 Verfahrensleiste

7.2.1 Planverfasser

Diese örtliche Bauvorschrift für die Ortsteile Waake und Bösinghausen wurde ausgearbeitet von der

planungsgruppe puche gmbh
Häuserstraße 1
37154 Northeim
Northeim, den __.__.____

(Buhl)



7.2.2 Planunterlagen

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5000 (AK5)
Maßstab: 1:5000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2018



**Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen**
Regionaldirektion Northeim

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:2.500
Gemeinde: Gemeinde Waake
Gemarkung: Waake, Bösinghausen
Flur: 004 und 012
Auft.: 055-A-1418/2018
Lagebezug: ETRS 1989 UTM Zone 32N

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© Jahr 2018



**Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen**
Regionaldirektion Northeim

Die Planunterlage (AZ: 055-A-1418/2018) entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 12.11.2018).

(Ort)

_____ den _____
(Datum)

**Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen**
Regionaldirektion Northeim - Katasteramt Göttingen

(Amtliche Vermessungsstelle)

Siegel

(Unterschrift)



7.2.3 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Waake hat die Aufstellung der örtlichen Bauvorschrift für die Ortsteile Waake und Bösinghausen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 1 (8) BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Waake, den __.__.____
Gemeinde Waake
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

7.2.4 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Gemeinderat der Gemeinde Waake hat dem Vorentwurf der örtlichen Bauvorschrift für die Ortsteile Waake und Bösinghausen zugestimmt und die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) i.V.m. § 4 (1) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekanntgemacht.

Der Vorentwurf der örtlichen Bauvorschrift für die Ortsteile Waake und Bösinghausen hat vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.____ gemäß § 4 (1) BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ beteiligt.

Waake, den __.__.____
Gemeinde Waake
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

7.2.5 Öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat der Gemeinde Waake hat dem Entwurf der örtlichen Bauvorschrift für die Ortsteile Waake und Bösinghausen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift für die Ortsteile Waake und Bösinghausen hat vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.____ gemäß § 4 (1) BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ beteiligt.

Waake, den __.__.____
Gemeinde Waake
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

7.2.6 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Waake hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 (2) i.V.m. 4(2) BauGB die örtliche Bauvorschrift für die Ortsteile Waake und Bösinghausen in seiner Sitzung am __.__.____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Waake, den __.__.____
Gemeinde Waake
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

7.2.7 Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Beschluss der örtlichen Bauvorschrift für die Ortsteile Waake und Bösinghausen als Satzung ist gem. § 10 (3) Satz 1 BauGB am __.__.____ im Amtsblatt des Landkreises Göttingen bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Die örtliche Bauvorschrift für die Ortsteile Waake und Bösinghausen ist damit am __.__.____ in Kraft getreten.

Waake, den __.__.____
Gemeinde Waake
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

7.2.8 Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschrift für die Ortsteile Waake und Bösinghausen sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen der örtlichen Bauvorschrift für die Ortsteile Waake und Bösinghausen nicht*) geltend gemacht worden.

Waake, den __.__.____
Gemeinde Waake
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

*) Nichtzutreffendes bitte streichen

