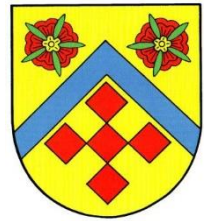


GEMEINDE DÖTLINGEN



Landkreis Oldenburg

Satzung über Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB) für den Ortskern Dötlingen

BEGRÜNDUNG

Entwurf

14.08.2024

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)	3
2.2	Gestaltungsraum II (Übergangsbereich)	4
3.0	INHALT DER SATZUNG	4
3.1	Anforderungen für den gesamten Geltungsbereich der Satzung	5
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	11
5.0	ORDNUNGSWIDRIGKEITEN	11
6.0	INKRAFTTRETEN	11
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE	11
7.1	Rechtsgrundlagen	11
7.2	Planverfasser	12

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 Ortsbildungssituation 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 PLANERISCHE VORGABEN

Innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Satzung über örtliche Bauvorschriften weist die vorbereitende Bauleitplanung, der Flächennutzungsplan der Gemeinde Dötlingen gem. § 5 BauGB aus dem Jahr 1998, neben Wohngebieten auch Mischgebiete, öffentliche Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen aus. Ferner befindet sich der Siedlungskörper zu einem großen Teil in einem Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts. Die ausgewiesenen Mischgebiete decken sich hierbei in Teilen mit dem historischen Ortskern.

Die Inhalte des Flächennutzungsplanes basieren in Teilen auf den Festsetzungen einer Abrundungssatzung aus dem Jahr 1995 sowie auf verschiedenen bereits vorhandenen Bebauungsplänen. Der Geltungsbereich der Satzung überschneidet sich mit dem Plangebiet des Bebauungsplanes 73 „Goldbergsweg“. Für diesen wurden allerdings gesondert örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Der ursprüngliche Geltungsbereich der Satzung über örtliche Bauvorschriften umfasste darüber hinaus noch die südöstlich gelegenen Bebauungspläne Nr. 25 sowie Nr. 8a, welcher nach Verabschiedung der ursprünglichen Gestaltungssatzung aufgestellt wurde und sich im Hinblick auf örtliche Bauvorschriften an deren Festsetzungen orientiert. Die Geltungsbereiche der letztgenannten Bebauungspläne wurden nicht in das Plangebiet der Neuaufstellung übernommen, stattdessen umfasst der geänderte Geltungsbereich auch die Bebauungspläne Nr. 22 und Nr. 48 „In der Trahe“, welche beide vorrangig Allgemeine Wohngebiete festsetzen. Örtliche Bauvorschriften werden, falls vorhanden, durch die neu aufgestellte Gestaltungssatzung überplant.

3.0 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:

3.1 **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 blaugüne 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 Stülpeschalung.
- **Tore/Türen:** Die Nebenanlagen weisen in der Regel senkrechte Brettertüren auf, ausgeführt beispielsweise als Klapptür. Auch Tore zum Schieben oder Flügel-tore sind vor Ort aufzufinden, meistens in den Farben Grün oder Braun.

3.2 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.

4.0 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.

4.1 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 Straßenschaubildes, 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 m² groß sein. Ferner sind Werbeanlagen mit Blinklicht, laufenden Sichtbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen nicht zu-

lässig. Im Erdgeschoss dürfen die Werbeanlagen bis maximal an die Traufe des Gebäudes heranragen. Alternativ können auch Werbeträger mit einer Fläche von 1,5 m² 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.

4.2 Spezifische Anforderungen für die Geltungsbereiche I und II

4.2.1 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 Schlepptgauben, Giebelgauben oder beim Reetdach als Rundgaube (Ochsenaug) 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, engobiierte 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 geeigneten Dachflächen aus Tonziegeln in den Farben Rot bis Rotbraun, Anthrazit sowie als Reetdach auszuführen. Diese Art der Gestaltung gilt als ortstypisch. Rote bis rotbraune Farben sollen sich in Anlehnung an das Farbbregister RAL 840 HR an folgenden Farbtönen orientieren: Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 8002, 8004 und 8012 8015. Als Grundlage für Anthrazit und Dunkelgrau gelten die RAL-Farben Nr. 7011, 7012, 7013, 7015 und 7016. Holzbauteile im Dach- und Giebelbereich sind in Naturfarben oder in weißen, grauen, blauen, blau-grauen oder blau-grünen Farbanstrichen anzulegen. Auf Grundlage des Farbbregisters 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 Farbbregister 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. Zulässig sind auch Kunststofffenster, sofern diese Holz in seiner Optik nachahmen. 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.

4.2.2 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 m², beschränkt. Da der Übergangsbereich außerhalb des historischen Ortskernes liegt, sind mit dieser Regelung keine unverträglichen Fehlentwicklungen zu erwarten. Auch Dachausbauten, Krüppelwalm, 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 Farbbregister 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 Fest-

setzung nicht ausgegangen. Glasierte, engobierte 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 (Ochsenaugen), 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 Farbbereiches 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.

5.0 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.

6.0 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.

7.0 INKRAFTTRETEN

Die Satzung tritt nach ihrer Bekanntmachung am in Kraft.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

8.1 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).

8.2 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