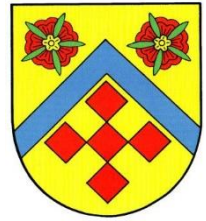


# GEMEINDE DÖTLINGEN



## Landkreis Oldenburg

---

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

## **SATZUNGSTEXT**

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](http://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 (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 geeigneten Dachflächen aus Tonziegeln in den Farben Rot bis Rotbraun, Anthrazit sowie als Reetdach auszuführen. Glasierte, engobierte und sonstig reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. 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, 8012 und 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.

##### **§ 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 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.

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. Zulässig sind auch Kunststofffenster in Holzoptik. 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.

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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> sowie für Dachausbauten, Krüppelwalme, Wintergärten und für Neubauten von Wirtschaftsgebäuden landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetriebe. Dachausbauten, z. B. Dachgauben, dürfen maximal eine Gesamtbreite von 50 % der Traulänge des Gebäudes einnehmen. Offene Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Die Gauben müssen von der Dachkante einen Abstand von mindestens 20 % der Traulänge des Gebäudes haben.

Innerhalb des Gestaltungsbereiches II ist die Dacheindeckung der geeigneten Dachflächen aus nicht glänzenden Tonziegeln oder Betonpfannen in den Farben Rot bis Rotbraun, Anthrazit beziehungsweise Dunkelgrau oder als Reetdach auszuführen. Glasierte, engobierte 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 Farbbregister 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 Satzungsgebietes.

- 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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 auslegen 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 beigelegt.

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](mailto:info@diekmann-mosebach.de)  
[www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)