

# Örtliche Bauvorschrift für den Bebauungsplan Nr. 69 „Am Bach“

Fassung des Satzungsbeschlusses des Rates vom 17. März 2005

## Satzungstext

## Begründung

### Präambel

Aufgrund der §§ 56 und 97 der Nds. Bauordnung in der Fassung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89) sowie der §§ 6 und 40 der Nds. Gemeindeordnung in der Fassung vom 22. August 1996 (Nds. GVBl. S. 382, zuletzt geändert durch § 22 des Nds. Gesetzes über die kommunale Zusammenarbeit vom 19. Februar 2004, Nds. GVBl. S. 63) hat der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld diese Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung am 17. März 2005 als Satzung beschlossen.

Baurechtliche Ermächtigungsgrundlage für den Erlass einer Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) ist § 56 NBauO. Das Verfahren zur Aufstellung einer Örtlichen Bauvorschrift regelt § 97 NBauO. § 56 NBauO bietet die Möglichkeit, mit einer ÖBV „bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen“. Der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld nutzt diese Möglichkeit für das neue Baugebiet "Am Bach". Dabei greift er die in § 56 NBauO genannten möglichen Regelungen zum Teil auf. Der Schwerpunkt liegt auf den städtebaulichen und gestalterischen Regelungen zu diesen Bereichen:

- Geltungsbereich und Geltungsumfang der Satzung
- Ausnahmen und Befreiungen
- Dachform
- Materialien und Farben von Dacheindeckungen
- Solaranlagen
- Materialien und Farben der Fassaden
- Mülltonnenstandplätze
- Arten und Höhen von Einfriedungen
- Werbeanlagen und Warenautomaten
- Regelungen für etwaige Verstöße gegen die ÖBV

Im Grundsatz orientiert sich diese ÖBV an der Örtlichen Bauvorschrift des Nachbar-Baugebietes Nr. 13 "Eschenbacher Teiche", da es städtebauliches Ziel ist, eine gewisse gestalterische Homogenität für den Gesamtbereich zu erzielen. (Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 gehörte früher zum Geltungsbereich des B-Planes Nr. 13, in dem er als Grünfläche festgesetzt war.)

### § 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 „Am Bach“ der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld. Er ist im anliegenden Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt. Diese Satzung gilt sowohl für Veränderungen am Bestand als auch für die Errichtung von Neubauten. Von dieser Satzung abweichende Gestaltungsmaßnahmen sind als Ausnahmen bzw. Befreiungen vorab schriftlich zu beantragen.

Die ÖBV bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, da sie für alle Baugrundstücke gleichermaßen gelten soll. Auch die Grünflächen sollten nicht ausgenommen werden, da ein Teil der Regelungen auch auf sie anzuwenden ist.

Über den Antrag auf Ausnahme bzw. Befreiung entscheidet auf Grundlage von § 85 bzw. § 86 NBauO allein die Untere Bauaufsichtsbehörde.

### § 2 Fassaden

(1) Für sichtbare Außenwandflächen sind nur Materialien aus Holz, Schiefer, Faserzementplatten, gebranntem Ton, Kalksandstein, Naturstein, Putz und Glas zulässig.

Ziel dieser Regelung ist es, ein mögliches übermäßiges Durcheinander an Fassaden-Baustoffen und eine daraus resultierende gestalterische Unruhe zu vermeiden. Die Auswahl an Baustoffen wird daher beschränkt. Dabei ist die Bandbreite der zur Auswahl stehenden Baustoffe dennoch so groß, dass für die Bauherren ausreichend gestalterische Möglichkeiten bestehen. Die genannten Materialien sind auch im Nachbargebiet "Eschenbacher Teiche" zum Einsatz gekommen.

- (2) Für alle Außenflächen außer Hausbeschlag und Glas sind folgende Farbtöne nach dem RAL-Farbregister zulässig:
- **Farbreihe weiß:** von 9001 (cremeweiß) über 9002 (grauweiß) bis 9010 (reinweiß).
  - **Farbreihe gelb:** von 1004 (goldgelb) über 1006 (maisgelb) bis 1011 (braunbeige).
  - **Farbreihe rot:** von 3011 (braunrot) über 3013 (tomatenrot) bis 3016 (korallenrot).
  - **Farbreihe braun:** 8003 (lehmbraun) und 8004 (kupferbraun).

Ziel dieser Regelung ist es, ein mögliches übermäßiges Durcheinander an Fassaden-Farben und eine daraus resultierende gestalterische Unruhe zu vermeiden. Die Auswahl an Farbtönen wird daher beschränkt. Dabei ist die Bandbreite der zur Auswahl stehenden Farbtöne dennoch so groß, dass für die Bauherren ausreichend gestalterische Möglichkeiten bestehen. Die genannten Farbtöne entsprechen weitgehend jenen der ÖBV des Nachbargebietes "Eschenbacher Teiche".

## Satzungstext

- (3) Für Außenflächen mit Holzbeschlag sind alle Farbtöne zulässig. Holzlasuren sind auch farblos zulässig.

## Begründung

Holzbeschlag ist eine für den Oberharz charakteristische Form der Fassadenverkleidung; allerdings gilt sie vielen als teuer und in der Pflege aufwändiger als andere Verkleidungen. Ziel dieser Regelung ist es, die ortsgestalterisch wünschenswerte Anbringung von Holzbeschlag dadurch zu fördern, dass für ihn eine größere Bandbreite an Farbtönen zur Auswahl steht.

## § 3 Dächer

- (1) Für alle Gebäude außer Garagen und Wintergärten ist nur das Satteldach zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 35 bis 50 Grad.
- (2) Als Dacheindeckungen für geneigte Dächer sind nur Pfannen und Betondachsteine zulässig. Abweichend davon ist für Wintergärten auch Glas zulässig.
- (3) Für die Dachpfannen sind folgende Farbtöne nach dem RAL-Farbbregister zulässig:
- Farbreihe rot von 3002 (karminrot) über 3013 (tomatenrot) bis 3016 (korallenrot)
  - Farbreihe braun von 8004 (kupferbraun) über 8012 (rotbraun) bis 8015 (kastanienbraun)
  - Farbreihe grau von 7005 (mausgrau) über 7011 (eisengrau), 7012 (basaltgrau), 7015 (schiefergrau), 7024 (graphitgrau) und 7031 (blaugrau).
- (4) Solaranlagen sind zulässig.

Ziel dieser Regelung ist es, die Dachformen und Dachneigungen im neuen Baugebiet "Am Bach" darauf zu beschränken, was sich im umgebenden Bestand als prägend entwickelt hat. Dieser Bestand stammt aus der Mitte des 20. Jahrhunderts (Pulverweg) bzw. aus den 1970er und 1980er Jahren (Eschenbacher Teiche). Der Rahmen von 35 bis 50 Grad ist so bemessen, dass die Bauherren ausreichend gestalterische Möglichkeiten haben.

Ziel dieser Regelung ist es, ein mögliches übermäßiges Durcheinander an Dacheindeckungen und eine daraus resultierende gestalterische Unruhe zu vermeiden. Das Angebot an unterschiedlichen Pfannen-Arten ist so groß, dass die Bauherren ausreichend gestalterische Möglichkeiten haben. Die Regelung orientiert sich am umgebenden Bestand des Pulverweges und der Eschenbacher Teiche.

Zulässig sind auch glasierte Ziegel. Glasierte Dacheindeckungen können aufgrund von Reflexionswirkungen durchaus Auswirkungen auf das Ortsbild haben. Andererseits können ähnliche Reflexionswirkungen auch von Wintergärten und Solaranlagen ausgehen; diese werden in der Satzung jedoch bewusst zugelassen. Das berechnete Interesse der Bauherren, zukünftige Unterhaltungskosten zu minimieren, wird daher in dieser Situation als vorrangig angesehen.

Ziel dieser Regelung ist es, ein mögliches übermäßiges Durcheinander an Dach-Farben und eine daraus resultierende gestalterische Unruhe zu vermeiden. Die Auswahl an Farbtönen wird daher auf die ortstypische Farbigkeiten rot, braun und grau beschränkt. Dabei ist die Bandbreite der zur Auswahl stehenden Farbtöne --- insbesondere in Verbindung mit verschiedenen Pfannen-Arten ---- dennoch so groß, dass für die Bauherren ausreichend gestalterische Möglichkeiten bestehen.

Diese Regelung dient der Klarstellung. Die Entscheidung über die Frage einer Zulässigkeit von Solaranlagen sollte nicht einer Interpretation der vorstehenden Regelungen zu Dacheindeckung und Dachfarben überlassen bleiben.

## § 4 Sonstige bauliche Anlagen

Mülltonnenstandplätze sind in die Gebäude oder die Einfriedungen einzubeziehen.

Mülltonnen sind in der Regel nicht sonderlich attraktiv. Ihr Eindruck verbessert sich nicht dadurch, dass sie für Passanten sichtbar frei auf einem Grundstück herum stehen. Ziel dieser Regelung ist es, die Mülltonnen in die Gestaltung der baulichen Anlagen bzw. Außenanlagen einzubeziehen, damit sie in dem Wohngebiet weniger als gestalterische Fremdkörper wirken.

## § 5 Einfriedungen

- (1) Als Einfriedungen sind nur Hecken und Holzzäune zulässig.
- (2) Einfriedungen von Vorgärten dürfen eine Höhe von 80 cm über der angrenzenden Erschließungsfläche nicht überschreiten.

Ziel dieser Regelung ist es, aus gestalterischen und ökologischen Gründen den "lebenden" Hecken und den Holzzäunen gegenüber anderen Arten der Einfriedungen den Vorzug zu geben. Insbesondere sind für dieses Baugebiet Einfriedungen aus optisch sehr hart wirkenden Baustoffen wie Beton, Beton-Fertigelementen und Mauersteinen nicht gewünscht. Hecken und Holzzäune bieten den Bauherren ausreichend gestalterische Möglichkeiten.

Ziel dieser Regelung ist es, dass aus städtebaulichen Gründen die Vorgärten ihre klassische Funktion als halböffentliche Zone erhalten. Eine Einfriedung von 80 cm Höhe reicht aus, um die Vorgärten als Privatbesitz von den öffentlichen Flächen abzusetzen.

### Satzungstext

- (3) Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig.

### Begründung

Ziel dieser Regelung ist es, in dem geneigten Baugebiet keine übermäßig hohen Stützmauern zuzulassen. Das geneigte Gelände soll nicht terrassiert werden, wie dies in vergleichbaren Baugebieten oft geschieht, denn dies führt immer wieder zu Nachbar-Konflikten. "Untерlieger" bemängeln in solchen Fällen eine Verschattung ihrer Grundstücke und eine verstärkte Einsichtnahme durch die "Oberlieger", die ihre Grundstücke zur Grenze hin häufig stark anfüllen. Auch im Nachbargesamt "Eschenbacher Teiche" gab es Konflikte um Stützmauern. Die für das Baugebiet "Am Bach" zulässige Höhe von 80 cm bietet den Bauherren ausreichend Möglichkeit, mit Stützmauern auf schwierige bzw. als gestalterisch unbefriedigende Geländeverhältnisse zu reagieren.

### § 6 Automaten, Werbeanlagen u. ähnliche Einrichtungen

- (1) Automaten, Werbeanlagen und ähnliche Einrichtungen müssen in die Gestaltung der Gebäude oder Einfriedungen einbezogen werden.
- (2) Werbeanlagen sind nur im der Erdgeschoss-Zone zulässig. Sie sind flach am Gebäude zu befestigen. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

Werbeanlagen und Automaten sind in einem Allgemeinen Wohngebiet ohnehin nur in beschränktem Maße zulässig, daher geht die ÖBV auf ihre Zahl oder ihre Maße nicht ein. Ziel dieser Regelung ist es, die zulässigen Anlagen vorteilhaft in die Gesamtgestaltung des Baugebietes zu integrieren. Frei stehende Anlagen sollen bewusst ausgeschlossen werden, da diese allzu bezugslos auf einem Wohngrundstück herum stehen und sich optisch übermäßig in den Vordergrund drängen würden. Für die Bauherren bleiben ausreichend gestalterische Möglichkeiten.

Ziel dieser Regelung ist es, die zulässigen Werbeanlagen in ihrer Fernwirkung zu beschränken. Sie sollen nicht wesentlich über das betreffende Grundstück hinaus wirken, um den vorrangigen Eindruck des ruhigen Wohnens und damit verträglicher Nutzungen nicht zu stören. Für die Bauherren bleiben ausreichend gestalterische Möglichkeiten.

### § 7 Ordnungswidrigkeiten

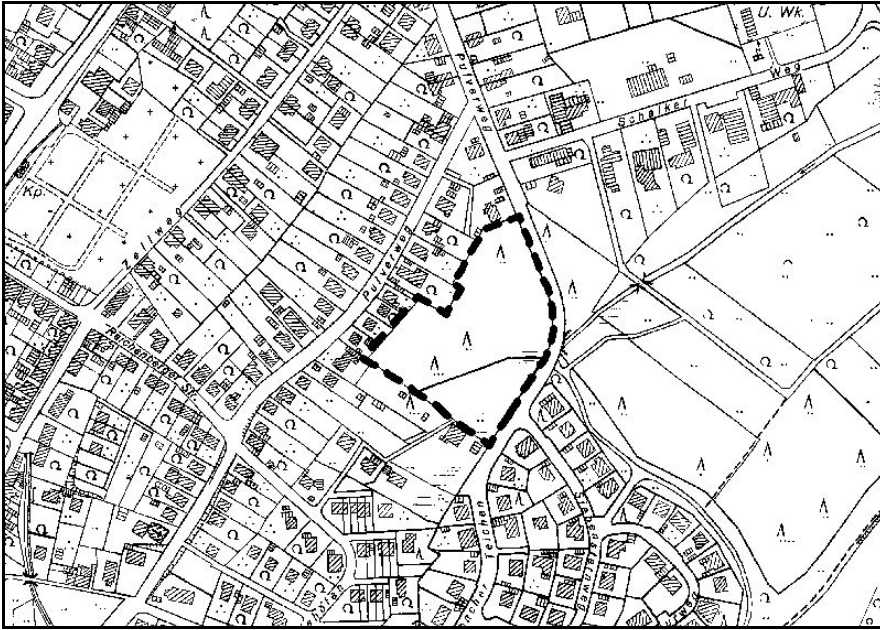
Ordnungswidrig handelt gemäß § 91 (3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 6 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Der Hinweis auf die Ordnungswidrigkeiten ist eine erforderliche Formalität. Ohne den Hinweis könnte bei künftigen Verstößen gegen die Satzung kein Bußgeld verfügt werden. Der Höchstbetrag von 500.000 Euro ist gesetzlich vorgegeben (er wurde allerdings für Verstöße gegen Satzungen dieser Art noch nie ausgeschöpft). Verstöße gegen die ÖBV zu verfolgen, fällt in die Zuständigkeit der Unteren Bauaufsichtsbehörde (Landkreis Goslar).

### § 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Eine nähere Begründung ist nicht erforderlich, denn es handelt sich um eine rechtliche Formalität.



## Lageplan zum Geltungsbereich

der Örtlichen Bauvorschrift zum Bebauungsplan Nr. 69 "Am Bach"

M 1 : 5.000

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat in seiner Sitzung am 29.06.2004 die Aufstellung der **Örtlichen Bauvorschrift für den Bebauungsplan Nr. 69 „Am Bach“ der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld** beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Clausthal-Zellerfeld, den 19.04.2005

L.S

gez. M. Austen  
Bürgermeister

## Öffentliche Auslegung

Der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat in seiner Sitzung am 29.06.2004 dem Entwurf der **Örtlichen Bauvorschrift für den Bebauungsplan Nr. 69 „Am Bach“ der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld** und der dazugehörigen Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der **Örtlichen Bauvorschrift für den Bebauungsplan Nr. 69 „Am Bach“ der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld** und der Begründung haben vom 26.07.2004 bis 09.08.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Clausthal-Zellerfeld, den 19.04.2005

L.S

gez. M. Austen  
Bürgermeister

## Feststellungsbeschluss

Der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die **Örtliche Bauvorschrift für den Bebauungsplan Nr. 69 „Am Bach“ der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld** und die Begründung in seiner Sitzung am 17.03.2005 beschlossen.

Clausthal-Zellerfeld, den 19.04.2005

L.S

gez. M. Austen  
Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Beschluss der **Örtlichen Bauvorschrift für den Bebauungsplan Nr. 69 „Am Bach“ der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld** als Satzung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am 21.04.2005 in der Goslarschen Zeitung, Ausgabe Clausthal-Zellerfeld / St. Andreasberg, bekannt gemacht worden.

Die **Örtliche Bauvorschrift für den Bebauungsplan Nr. 69 „Am Bach“ der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld** ist damit am 21.04.2005 Inkraft getreten.

Clausthal-Zellerfeld, den 21.04.2005

L.S

gez. M. Austen  
Bürgermeister

## **Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der **Örtlichen Bauvorschrift für den Bebauungsplan Nr. 69 „Am Bach“ der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld** ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der **Örtlichen Bauvorschrift für den Bebauungsplan Nr. 69 „Am Bach“** nicht <sup>1)</sup> geltend gemacht worden.

Clausthal-Zellerfeld, den

Bürgermeister

## **Mängel der Abwägung**

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der **Örtlichen Bauvorschrift für den Bebauungsplan Nr. 69 „Am Bach“ der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld** sind Mängel der Abwägung nicht <sup>1)</sup> geltend gemacht worden.

Clausthal-Zellerfeld, den

Bürgermeister

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes bitte streichen