

PLANURKUNDE

Stadtbauamt / Stadtplanung

Satzungsbegründung

zur örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung der Stadt Celle für den alten Ortskern Klein Hehlen.

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung wird wie folgt begrenzt:

Im Südwesten durch die nordöstliche Begrenzung eines Teils der Straße "Bremer Weg", im Südosten durch die nordwestliche Begrenzung eines Teils der "Petersburgstraße", die östliche Begrenzung eines Teils des Flurstückes 134/7, durch eine Linie, 16,0 m parallel zur südöstlichen Begrenzung des Flurstückes 126/9, die westliche und nördliche Begrenzung des Flurstückes 126/12, die nördliche Begrenzung des Flurstückes 126/6, im Osten durch die westliche Begrenzung eines Teils des Flurstückes 130/3 und die Verlängerung dieser Flurstücksgrenze in nördlicher Richtung, die sich mit der südlichen Begrenzung des Flurstückes 350 (Klein Hehlener Bach) schneidet, im Norden durch die südlichen Begrenzungen von Teilen der Flurstücke 350, 351 und 352 (Klein Hehlener Bach), durch die nordöstlichen Begrenzungen der Flurstücke 87/5 und 87/4, durch die nördliche Begrenzung des Flurstückes 87/4 und durch die östliche Begrenzung eines Teils der Straße "Groß Hehlener Kirchweg", durch eine Linie 50,0 m parallel zur nordöstlichen Begrenzung eines Teils der Straße "Hollenkamp", die sich mit der vorgenannten Flurstücksgrenze schneidet, im Westen durch die westliche Begrenzung eines Teils des Flurstückes 37/52 und des Flurstückes 28/6, im Südwesten durch die südwestlichen Begrenzungen der Flurstücke 28/6, 30/1, 344/102 und 95/1, die Verlängerung dieser Begrenzung in südöstlicher Richtung, die sich mit der nordwestlichen Begrenzung des Geltungsbereiches, der südöstlichen Begrenzung eines Teils der Straße "Groß Hehlener Kirchweg" schneidet (die Flurstücke liegen alle in der Flur 116 der Gemarkung Celle).

2. Maßgebende gesetzliche Bestimmungen

- a) Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (Beschleunigungsnovelle vom 06.07.1979)
- b) Neufassung der Nds. Bauordnung vom 06.06.1986

3. Allgemeiner Sachverhalt, Veranlassung

Bei dem alten Ortskern Klein Hehlen handelt es sich um einen Bereich, in dem überwiegend Hofstellen das Ortsbild entscheidend prägen. Um das dörfliche Erscheinungsbild südlich der "Dorfstraße" bis zum "Bremer Weg" zu wahren, wurde für diesen Bereich, der innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 4 III. Teil der Stadt Celle "Petersburgstraße/West" liegt, 1978 eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung erlassen.

Zwischenzeitlich haben sich diese Festsetzungen - z.B. hinsichtlich der Dachneigung, des Dacheindeckungsmaterials und der Fassadenausbildung - als zu einengend erwiesen, insbesondere für die landwirtschaftlich genutzten Gebäude.

Außerdem wurden Teilbereiche des alten Ortskerns nicht erfaßt. Sie bestehen ebenfalls überwiegend aus Hofstellen. Weiterhin befinden sich hier auch noch bebaubare Grundstücksflächen. Es ist möglich, daß durch Umbaumaßnahmen an den Gebäuden oder durch Neubauten, das dörfliche Erscheinungsbild verändert werden könnte.

Dieses Erscheinungsbild soll erhalten bleiben bzw. verbessert werden. Die Voraussetzungen hierfür sollen durch eine neue örtliche Bauvorschrift geschaffen werden, die den gesamten alten Ortskern Klein Hehlen abdeckt.

Am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschrift liegt eine Jugendherberge. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich Gebäude in traditioneller ländlicher Bauweise. Durch seine Größe beeinflußt der Baukörper der Jugendherberge das dörfliche Erscheinungsbild. Damit das Gebäude bei äußeren baulichen Veränderungen noch mehr dem Ortsbild angepaßt wird, ist es erforderlich, die Jugendherberge in den Bereich der Bauvorschrift aufzunehmen.

Die bestehende örtliche Bauvorschrift über Gestaltung wird entsprechend aufgehoben. Die neue Bauvorschrift wird noch mehr den örtlichen Gegebenheiten angepaßt. Dadurch ergeben sich Veränderungen der Festsetzungen bezüglich der Dachform, der Dachneigung, des Dacheindeckungsmaterials und der Fassaden- ausbildung. Fenster und Einfriedungen werden im Bereich des alten Ortskerns erstmals in der neuen Satzung behandelt.

Ein Abschwächen der Festsetzungen z.B. aus Kostengründen, ist nicht vertretbar, da sonst Materialien zulässig wären, die das Ortsbild erheblich beeinträchtigen würden.

Baudenkmäler werden nicht in die örtliche Bauvorschrift aufgenommen, da es die von der Bezirksregierung Lüneburg aufzustellende Liste der Kulturdenkmäler gem. § 4 Nds. Denkmalschutzgesetz für den vorgenannten Bereich noch nicht gibt.

Teile der Bereiche der Bebauungspläne Nr. 4 III. Teil der Stadt Celle "Petersburgstraße/West" und Nr. 46 I. Teil der Stadt Celle "Dorfgebiet Hollenkampstraße" werden durch den Geltungsbereich der Satzung erfaßt.

Der südöstliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 III. Teil (südöstlich der Petersburgstraße, Aufhebungsbereich A) wurde nicht in den Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung aufgenommen, da sich hier kein den alten Ortskern prägendes Gebäude oder Hofstelle befindet.

Außerdem ist dieses Gebiet mit Wohn- und Geschäftsgebäuden überwiegend bebaut. Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung von 1978 ist daher für den vorgenannten Bereich entbehrlich und wird ersatzlos aufgehoben.

Die Verordnung über die Ausweisung von Baugebieten und die Abstufung der Bebauung in der Stadt Celle vom 15.12.1960 enthält unter Ziffer 2 des § 7 Vorschriften für den Dorfkern Klein Hehlen. Darin heißt es, daß sich bauliche Anlagen und bauliche Änderungen zum Schutz der heimischen Bauweise in das dörfliche Orts- und Straßenbild einfügen müssen. Diese Regelung hat sich als zu unbestimmt erwiesen. Der Inhalt des § 7 Ziff. 2 muß genauer formuliert werden. Daher soll die vorgen. Ziffer 2 aufgehoben und durch die neue örtliche Bauvorschrift ersetzt werden.

4. Inhalt der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung

Dächer:

Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 40 ° bis 50 ° prägen das Ortsbild des alten Ortskerns. Um dieses Erscheinungsbild zu erhalten, wird diese überwiegend vorhandene Dachform und Dachneigung für Wohngebäude festgelegt. Flachdächer werden nicht zugelassen, da sie das Ortsbild mit den überwiegend geneigten Dächern stören würden.

Für freistehende Gebäude, die nicht Wohnzwecken dienen (Wirtschaftsgebäude), wie Ställe, Scheunen und Nebengebäude, wird eine geringere Mindestdachneigung vorgeschrieben. Es hat sich herausgestellt, daß die o.a. Dachneigung, insbesondere bei der Errichtung landwirtschaftlich genutzter Gebäude zu verschiedenen Nachteilen führt. Z.B. eine Scheune mit einer Dachneigung von 45° ergäbe einen Baukörper, der das Hauptgebäude auf dem jeweiligen Grundstück überragen und das vorhandene Ortsbild beeinträchtigen würde. Des Weiteren werden bei der Errichtung von Stallgebäuden entsprechende Gebäudebreiten erforderlich, was bei einer Dachneigung von 40° bis 50° zu sehr großen Dachräumen führen würde. Nach Aussage der Landwirtschaftskammer werden heute in der Regel Stallgebäude ohne kopflastige Lagerung von Heu oder Stroh errichtet, so daß die entstehenden Dachräume nicht benötigt werden.

Eine Dachneigung von mind. 30° wird als untere Grenze betrachtet, um das Erscheinungsbild eines stark geneigten Daches noch zu wahren und um damit die Voraussetzung für die Einfügung in das Ortsbild zu schaffen.

Wenn Wohn- und Wirtschaftsgebäude einen Baukörper bilden, soll dieser nur die Dachneigung der Wohngebäude haben.

Ein Baukörper mit verschiedenen Dachneigungen ist im Geltungsbereich der Bauvorschrift nicht vorhanden; er würde das in dieser Hinsicht noch geschlossene Erscheinungsbild der Hofstellen beeinträchtigen.

Schleppdächer und Maschinenschauer mit einer Dachneigung von mehr als 15° sind überwiegend im alten Ortskern vorhanden. Vereinzelt findet man auch geringe Neigungen vor. Bei einer steilen Neigung, z.B. eines Schleppdaches, wäre der Raum unter dem Dach zum Unterstellen für landwirtschaftliche Fahrzeuge wegen deren Höhe kaum noch zu nutzen.

Daher wird die Anregung, die Neigung auf ca. 15° festzusetzen, in der Satzung als Mindestneigung übernommen.

Eine bestimmte Dachform für die übrigen Gebäude, die nicht unter die vorgenannten Baulichkeiten fallen, wie z.B. Schuppen und kleine Anbauten an Haupt- oder Nebengebäude, wird nicht festgelegt. Bei derartigen Baulichkeiten ist es möglich, daß sich z.B. ein Pultdach in das Ortsbild einfügt. Solch eine mögliche Dachform soll nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Einzelne Gebäude mit dieser Dachform sind im Geltungsbereich der Satzung vorhanden.

Hinsichtlich der Dachform für Garagen soll auch nach Änderung der Nds. Bauordnung vom 11.4.1986, wonach Garagen an der Grenze auch höher als drei Meter errichtet werden können, keine zwingende Regelung getroffen werden, weil es sich um verhältnismäßig kleine, untergeordnete Baukörper handelt. Die Wahl der Dachform bleibt dem jeweiligen Bauherrn überlassen.

Als Eindeckungsart findet man im Gebiet des alten Ortskerns überwiegend rote Dachziegel und auf manchen Gebäuden Dachsteine vor. Diese kleinteiligen Eindeckungsmaterialien prägen das Ortsbild und sollen deshalb auch zukünftig verwendet werden.

Eindeckungsmaterial, daß nach Verlegung dem Erscheinungsbild eines mit roten Ziegeln oder Dachsteinen gedeckten Daches entspricht, kann ebenfalls verlegt werden.

Platten z.B., die nach Verlegung eine großflächige Struktur abgeben, wie sie bei einigen Gebäuden im Geltungsbereich der Satzung vorhanden sind, sollen aus den vorgenannten Gründen nicht mehr Verwendung finden.

Des weiteren soll ein Gebäude nur mit einer Art Dacheindeckungsmaterial eingedeckt werden, da bei aneinanderstoßen von unterschiedlichen Dacheindeckungsmaterialien das einheitliche Erscheinungsbild eines Daches nicht gewahrt bleibt.

Hinzu kommt, daß sich durch Witterungseinflüsse die Oberflächen der Materialien unterschiedlich verändern, so daß verschiedene Farbtöne entstehen, die das harmonische Erscheinungsbild eines Daches stören würden.

Fassaden, Fenster

Die Fassaden der Wohngebäude sind überwiegend aus roten bis rotbraunen Mauerziegeln oder in Fachwerkbauweise mit braun gestrichenen Hölzern erstellt. Braun gestrichene Holzverbretterungen sind insbesondere bei landwirtschaftlich genutzten Gebäuden vorhanden. Diese verschiedenen Fassadenausbildungen sowie die weißen Fenster sind für das Ortsbild charakteristisch und sollen deshalb erhalten bleiben.

Eine andere Art der Fassadenverkleidung, wie z.B. Bitumenplatten, würde das Ortsbild erheblich beeinträchtigen.

Für die Fassadengestaltung der Garagen werden keine Materialien festgelegt, da es sich bei Garagen um verhältnismäßig kleine und untergeordnete Baukörper handelt.

Dem jeweiligen Bauherrn bleibt es freigestellt, bei einem entsprechend großen Baugrundstück, eine Garage mit z.B. einer Holzverkleidung zu errichten. Damit sich jedoch die Fassade einer Garage farblich in die vorhandene Baustruktur einfügt, wird eine entsprechende Festsetzung in der örtlichen Bauvorschrift aufgenommen.

Einfriedungen

Das Straßenbild im Ortskern wird durch maximal 1,20 m hohe braun gestrichene Zäune aus senkrechten Holzlatten bestimmt. Sie sollen sich durch ihre Struktur in die kleinteilige Fassaden- und Dachgestaltung der Hofstellen einfügen. Da hauptsächlich die Zäune an den Straßen prägend sind und nicht die, die die Hofgrundstücke untereinander abgrenzen, werden erstere durch die Satzung entsprechend geregelt.

Um Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer im Bereich von Straßeneinmündungen zu vermeiden, soll die Höhe des Holzlattenzaunes dort 80 cm über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

Aufgestellt:
**Amt für Stadtplanung,
Stadtvermessung und
Bauaufsicht
-Abt. Stadtplanung-**

Im Auftrag
Schlauer
(Schlauer)
Techn. Angestellter

Hat vorgelesen *z*
310.2-24001 -
G. 16 *alle*
Lüneburg, den 09.09.1986
Bezirksregierung Lüneburg

Im Auftrage
Schlauer