

Zusammenfassung
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG DER
GEMEINDE STELLE FÜR DEN ORSTTEIL ASHAUSEN
mit 1., 2. und 3. Änderung

Aufgrund der §§ 56, 91 Abs. 3 und 5 und 97 der Nieders. Bauordnung (NBauO) in der Fassung. Der Bekanntmachung vom 13.Juli 1995 (Nds. GVBl. S. 199) sowie nach §§ 6 und 40 Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO), zuletzt geändert am 22.08. (Nds. GVBl. S382.) hat der Rat der Gemeinde Stelle in seiner Sitzung am 22.Oktober 1997 folgende örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für den Ortsteil Ashausen als Satzung in der Fassung der 3.Änderung sowie die Begründung beschlossen:

VORWORT

Um das durch die historische Bebauung geprägte Ortsbild, welches in der Begründung näher beschrieben wird, mit großen Satteldachflächen, rotem Mauerwerk und farbig gestrichenem Fachwerk in seiner Wirkung zu erhalten, zu schützen und durch angepasste Bauformen zu ergänzen, dürfen Baumaßnahmen und bauliche Anlagen im Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift nur nach Maßgabe der Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift durchgeführt oder errichtet werden. Im Einzelnen wird auf die Begründung verwiesen.

Teil 1

ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

§ 1

Geltungsbereich

1. Diese Satzung gilt für den Ortskern von Stelle-Ashausen, der von folgenden Straßen –bei weiterführenden Straßen jeweils ab Ortseingang- bzw. Ortsausgangsschild – gebildet wird: Mühlenkamp, Büllhorner Weg ab Mühlenkamp, Schmiedeweg, Bahnhofstraße, Gartenstraße, Lindenstraße, Scharmbecker Straße, Am Osterberg bis einschl. Grundstück Haus-Nr. 9, Neue Straße bis einschl. Grundstück Haus-Nr. 3
2. Der Geltungsbereich ist im anliegenden Übersichtsplan, der Bestandteil der Satzung ist, durch eine unterbrochene schwarze Blocklinie gekennzeichnet.

§ 2

Grundsätzliche Anforderungen

Diese Anforderungen gelten auch für Baumaßnahmen, die gemäß § 69 NBauO keiner Genehmigung bedürfen.

Teil 2

BESONDERE ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 3

Anforderungen an Gebäude

1. Außenwände

- 1.1 Gebäude sind mit Außenwänden von mindestens 2,0 m Höhe, gemessen ab Oberkante des Erdgeschossfertigbodens, zu versehen.
- 1.2 Außenwände sind nur in Ziegelmauerwerk rot bis rotbraun oder Fachwerk mit rot bis rotbrauner Ausmauerung zu errichten. Fachwerkhölzer dürfen ausschließlich in den Farbtönen Weiß, Braun, Schwarz und Grün gestrichen werden.
- 1.3 Türen und Fenster sind nur aus Holz, Kunststoff oder Aluminium in dunklem oder weißem Farbton zulässig. Die Form der Fenster ist dem Gebäudestil anzupassen.
- 1.4 Bei landwirtschaftlich oder gewerblich genutzten Gebäuden ist abweichend von 1.2 die Verwendung von dunklen, wellförmigen Fassadeplatten und von Holz (Verbretterung) zulässig.
- 1.5 Für Garagen im Sinne von § 12 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und für Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind Außenwände und Verkleidungen der Außenwände in Holz in braunen und grünen Naturfarbtönen zulässig.
- 1.6 Vorgenannte Vorschriften gelten nicht für Wintergärten.

2. Dächer

- 2.1 Dächer von Gebäuden sind als symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von mindesten 36° auszuführen. Giebelseiten dürfen ganz (Walmdach) oder teilweise (Krüppelwalmdach) abgewalmt werden. Dachgauben dürfen nicht länger als ½ der Trauflänge ausgeführt werden.
- 2.2 An Bedachungsmaterial dürfen ausschließlich verwendet werden:
Tonziegel, Dachsteine in den Farbtönen Rot bis Grau, Schiefer, Stroh und Reet. Für Tankstellenüberdachungen (Zapfsäulenüberdachungen) darf an Bedachungsmaterial auch Glas und transparenter Kunststoff verwendet werden.
- 2.3 Ausnahmsweise sind Solardächer, die in die Dachform integriert sind, zulässig.
- 2.4 Bei Gebäuden, die keine Wohngebäude und Tankstellen sind, ist die Dachfläche als symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 10° auszuführen. Sie können außer den in Ziff. 2.2 genannten Materialien auch mit dunklen, wellförmigen Platten oder Pappe abgedeckt werden. Das gilt auch für bestehende Stall- und Wohngebäude.

2.5 Für Garagen im Sinne von § 12 BauNVO und für Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind Flachdächer zulässig. Der Dachabschluss muss eine mindestens 20 cm breite Blende erhalten. Die Blende muss aus Holz oder aus sich im übrigen Mauerwerk abzusetzendes Steinmaterial bestehen.

2.6 Vorgenannte Vorschriften gelten nicht für Wintergärten.

2.7 Die Dachflächen für Tankstellenüberdachungen (Zapfsäulen-Überdachungen) dürfen pro Grundstück 10 m² nicht überschreiten.

3. Sockel

Die sichtbaren Sockelflächen von Gebäuden sind im Material und Farbton der Außenwand des Gebäudes entsprechend auszuführen. Ausnahmsweise sind Sockel aus Naturstein zulässig.

4. Traufhöhe

Die Traufhöhe ist den angrenzenden Gebäuden anzupassen. Höhenunterschiede bis zu +/- 80 cm sind zulässig.

§ 4

Bestehende Gebäude

1. Alle bis zum Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschrift fertig gestellten und genehmigten Gebäude genießen hinsichtlich ihrer baulichen Gestaltung Bestandschutz.
2. Werden bestehende Gebäude renoviert, darf die Farbgebung dem Gebäudestil entsprechend gewählt werden.
3. Werden bestehende Gebäude umgestaltet oder umgebaut, gilt § 3.
4. Werden Anbauten vorgenommen oder Nebengebäude errichtet, sind die Anforderungen des § 3 zu erfüllen. Dies gilt nicht für Nebengebäude von Häusern, die nicht in Ziegelmauerwerk errichtet sind.

§ 5

Außenantennen für den Rundfunkempfang (Ton- und Fernseh-Rundfunk)

1. Die auf einem Grundstück befindlichen Wohn- bzw. Geschäftseinheiten dürfen nur in der Form einer Gemeinschaftsantennenanlage mit Rundfunkprogramm versorgt werden.

2. Gehören mehrere unmittelbar benachbarte Grundstücke einem Eigentümer, so ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage zulässig, die alle Grundstücke dieses Eigentümers versorgt.
3. Außenantennen dürfen nur in der Anzahl und dem Umfang errichtet werden, der erforderlich ist, um einen störungsfreien Empfang gemäß den „Technischen Vorschriften für Rundfunkempfangsantennenanlagen“ der Deutschen Bundespost zu gewährleisten. Die Außenantennen sind möglichst an Gebäudeteilen anzubringen, die an der den Öffentlichen Wegen und Plätzen abgewandten Seite liegen.
4. Die Antennenkabel dürfen nicht an der Außenfassade der Gebäude verlegt werden.

§ 5a

Werbeanlagen

1 Webeanlage für Tankstellen

- 1.1 Es ist nur eine Werbeanlage für Tankstellen pro Grundstück zulässig
- 1.2 Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 5,50 m über Erdboden und eine Breite von 2 m nicht überschreiten.
- 1.3 Es sind nur Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis 6m² zulässig.
- 1.4 Für Werbeanlagen darf nur weißes Licht verwendet werden.

Teil 3

SCHLUSSVORSCHRIFTEN

§ 6

Ordnungswidrigkeiten

Wer die Anforderungen gemäß § 3 dieser örtlichen Bauvorschrift nicht beachtet, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 91 Abs. 3 NBauO. Das zu erbringende Bußgeld richtet sich nach der Bußgeldvorschrift des § 91 (5) NBauO.

§ 7

Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen von den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift bestimmen sich nach den §§ 85 und 86 NBauO.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Ortsgestaltungssatzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt des Landkreises Harburg in Kraft.

21435 Stelle, den

(Bürgermeister)

(Gemeindedirektor)

Begründung

Zur Ortsgestaltungs-Satzung der Gemeinde Stelle für den Ortsteil Ashausen

Vorbemerkung für Ashäuser Bürger

Jedes Gesetz bedeutet zugleich Schutz und Einschränkung. So auch hier.

Auf der einen Seite soll das Dorfbild für viele alte und neue Bürger in Ashausen und Umgebung geschützt werden. Das alte Dorf mit seinen warmen Backsteinbauten, den lang gestreckten breit gelagerten Bauernhöfen, den noch verbliebenen Scheunen und Hofeichen bietet seinen Bewohnern ein Maß an Geborgenheit, nach der immer mehr Menschen sich heute sehnen.

Kurzfristig – das ist sicher so – bedeutet eine solche Satzung eine Einschränkung.

Langfristig jedoch bedeutet sie auch für den Hausbesitzer im Dorf einen Wertzuwachs.

Verursacht durch die vermehrte Aufgabe der landwirtschaftlichen Betriebe, durch die Notwendigkeiten von Betriebsanierungen und durch eine zunehmende Baulandskappung in Ortsrand- und Außenbereichen, besteht die Gefahr der negativen Veränderung des historisch

überlieferten Ortsbildes durch die Einrichtung von nicht dem Ortsbild angepassten Gebäuden in unmittelbarer Nähe der historischen Bausubstanz. Es ist daher erforderlich, eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung von Gebäuden in bestimmten Bereichen zu erlassen, deren Ortsbild noch durch historische Bausubstanz geprägt ist und erhalten bleiben soll.

Die nachstehende Satzung will niemanden bevormunden. Sie trifft ganz bewusst nur wenige Festsetzungen. Erste Voraussetzung für die Pflege und Erhaltung des Dorfbildes sind nicht die Paragraphen, sondern sie Menschen, die in Ashausen wohnen oder hier bauen wollen. Ihre positive Einstellung zum Dorf darf durch diese Satzung nicht beeinträchtigt werden. Die Satzung will vielmehr die Bewohner ansprechen. Sie will ihre Wachsamkeit hinsichtlich der Veränderung des Dorfbildes schärfen und Ihnen die Schönheit ihres Heimatdorfes bewahren helfen.

Das Dorfbild (Bestandaufnahme)

Zur Geschichte des Bauens in Ashausen

Die Eigenart des Ortsbildes von Ashausen ist geprägt worden durch die Geschichte. In der Hauptsache sind drei Entwicklungsphasen zu unterscheiden:

1. Seine grundlegende Prägung erhielt Ashausen von den nach dem großen Brand in 1841 entstandenen niedersächsischen Bauernhöfen mit der zur Straße gewandten Grottdör. Von den 15 Vollhofstellen, die in 1681 in Amtlagerbuch Winsen aufgeführt sind, werden heute noch 8 bewirtschaftet. Sie stehen zum großen Teil in der Lindenstraße. Die heutige Bahnhofstraße ist sehr viel später entstanden.

Es steht noch eine alte Kornbrennerei, zwei Zehntscheunen (Ashäuser Bauern waren teils dem Michaelis-Kloster in Lüneburg, teils dem Gut Lindenhorst zinspflichtig), mehrere Durchfahrtsscheunen, ein altes Backhaus, ein Häuslingshaus, mehrere Abbauerstellen, die besagten Vollhöfe und nicht zuletzt das hervorragend gepflegte Ensemble von Mühlen, Kornspeicher und Wohnhaus, der Vollhof Nr. 14.

Die Schulkinder können in Ashausen noch manche alte Grottdör und machen Dönzengiebel betrachten, d.h. im Bild begreifen, wie sich bäuerliches Leben hier einmal abgespielt hat.

Das Dorfleben des 19. Jahrhunderts mit seinem 26 Höfen, Brinksitzern und Köttern ist an den heute vorhandenen – wenn auch teilweise stark veränderten – Gebäuden abzulesen. (Beispiel für diese Phase: altes Schulhaus, Fachwerk von 1830, Bahnhofstraße 2; heute verblendet, genutzt als Wohnhaus.

2. Eine zweite Bauphase setzte um 1880 ein und lieferte in der Hauptsache bis 1920. Das war die Zeit der Backsteinbauten im Landkreis. Jetzt weist der Wohnteil zur Straße, die Grottdör zum Hof. Es entstehen die Abbauerstraßen am Osterberg und das obere Ende der Bahnhofstraße. Aber auch z.B. der Vollhof Nebens (Buchholz, Bahnhofstraße), der 1911 abgebrannt war, wurde in dem neuen Stil errichtet. Daneben entstand eine Vielzahl von Wohnhäusern, die sich durch Backsteinornamente und Formsteine aus der Ziegelei in Scharmbeck auszeichnen. Alle diese Häuser haben sich der überkommenden großräumigen Bauweise des Niedersachsenhauses angepasst. (Beispiel für diese Phase: Schulhaus, Backstein von 1889, Bahnhofstraße 7; heute genutzt als Laden, Werkstatt und Wohnhaus).

3. Die dritte Bauphase läuft von den sechziger Jahren bis heute. In dieser Zeit sind nicht nur außerhalb des Ortskerns neue Siedlungen entstanden, es wurde auch in den alten Ortskern

hineingesiedelt. Hier entstand ein buntes Gemisch von Häuserarten, die in den seltensten Fällen noch die heimischen Baumaterialien und Formen berücksichtigt haben. Sie reichen vom Wohnblock bis zum Bungalow. (Beispiel: Schulhaus von 1955, heute umgebaut und genutzt als Kindergartenhaus).

Dass nicht jeder Neubau ein störendes Element sein muss, zeigen die gerade in den letzten zwei bis drei Jahren entstandenen Satteldachhäuser am Beginn der Bahnhofstraße und die beiden Häuser mit Sprossenfenstern und Krüppelwalm in der Lindenstraße. Nicht von ungefähr greifen beide recht unterschiedlichen Haustypen, was das Material anlangt, auf den bei uns heimischen Backstein zurück. Sie beweisen, dass es möglich ist, auch ohne großen finanziellen Aufwand des alten Dorfstil fortzuentwickeln. Es kann – wenn es um die zukünftige Gestalt des Dorfes Ashausen geht – sich nicht um museales Erhalten, sondern nur um eine lebendige Fortentwicklung aus altem Stil und alter Tradition handeln.

Zusammenfassung der charakteristischen Merkmale

Vorbemerkung für den Bauherrn

Wer aufs Dorf zieht, baut nicht für sich allein. Ihn erwartet eine durch Jahrhunderte geprägte Hauslandschaft, die ihm Geborgenheit bietet, aber auch Verpflichtung bedeutet.

Um den Bauwilligen nicht allzusehr einzuschränken, wurden in der folgenden Satzung nur einige Grundelemente festgeschrieben. Hier soll noch einmal aufgeführt werden, was darüber hinaus für die Bauweise in Ashausen seit jeher charakteristisch war, und was möglichst bei Neubauten und bei Sanierungen berücksichtigt werden sollte.

Typisch für Ashausen wie für die meisten umliegenden Dörfer, in denen noch die alte Bausubstanz gegenüber modernen Einbrüchen im Dorfbild standgehalten hat, ist das breitgelagerte, eingeschossige Fachwerk- oder Backsteinhaus. Strohdächer – meist in Form von Krüppelwalm – sind gegenüber den roten Ziegeln und Zementdachsteinen auf dem Rückzug. Die ältesten Häuser mit ihren ruhenden Baukörpern haben weder einen sichtbaren Sockel noch Drepel, noch Gauben. Diese sind erst mit dem Wunsch nach maximaler Ausnutzung entstanden, meist auf Kosten der Ruhe und Behaglichkeit, die von den älteren Häusern ausgehen. Sie sind eher knapp bemessen.

Fenster sind ursprünglich als Fensterkreuze oder Sprossenfenster konzipiert und teilweise noch erhalten. Dort, wo sie im Zuge der Sanierung der sechziger und siebziger Jahre ins Gemäuer verbreitert wurden, haben die Häuser oft ihr Gesicht verloren. Jüngste Häuser in der Lindenstraße und Bahnhofstraße zeigen wieder unterteilte Fenster, die ein viel gefälligeres und behaglicheres Licht in die Zimmer bringen. Als Einfriedung stehen noch wenige alte Steinmauern.

Der dörflichen Bauweise angepasst haben sich in der letzten Zeit Latten- und Staketenzäune.

Beschreibung drohender Gefahren

In der Mehrzahl haben sich die Häuser der beschriebenen dritten Siedlungsphase der alten Bauweise nicht angepasst. An gewachsener Bausubstanz und seiner räumlichen Ordnung ist bereits viel zerstört worden. Moderne Bungalows mit Pult- und Flachdächern, Gelbklinkerbauten und mehrgeschossige Miethäuser sind bis in den Ortskern von Ashausen vorgedrungen. Grund für diese Explosion ist sowohl der Druck der Städter aufs Land als auch die Umstrukturierung der bäuerlichen Wirtschaftsweise. Viele Hofbesitzer haben die Landwirtschaft aufgegeben. Und wenn sie weiterwirtschaften, so sind es meist „Ein-Mann-“ oder „Ein-Familien-Betriebe“, die weder den traditionellen Wohnraum, noch den Speicher-

und Vorratsraum benötigen. Speicher und Scheunen, die heute noch das Dorfbild mitprägen, sind in Gefahr, zu verschwinden. Noch schwerer wiegt, dass es für manchen Landwirt wirtschaftlich notwendig geworden ist auszusiedeln. Die Folge heißt dann oft: Vernichtung der alten Wirtschaftsgebäude, der Hofeichen und Hofmauern, Abriss, Hofaufteilung und Aussiedlung. Die Technisierung der Landwirtschaft lässt sich nicht zurückdrehen. Einfluss können wir allein auf die Baugestalt der neu entstehenden oder umzubauenden Häuser nehmen.

Das Dorfbild von Ashausen befindet sich heute in einer entscheidenden Entwicklungsphase. Die nächsten Jahre werden zeigen, wohin die Entwicklung geht: Richtung Erhaltung oder totaler Zersiedlung. Gefahr besteht darin, dass Bauwillige nicht die alte Bausubstanz, sondern die oben beschriebenen „Einbrüche in das Dorfbild“ zum Vorbild nehmen. Zu verhindern gilt es, dass entstehende Neu- und Umbauten sich jeweils an den neusten und dem ursprünglichen Dorfbild entfremdeten Häusern orientieren. Ohne Gestaltungssatzung hat auch das Bauamt kaum eine Möglichkeit, beispielweise neben einem bereits bestehenden Flachdach ein weiteres zu versagen. Derart droht, wenn man die Dinge sich selbst überlässt, eine schleichende Zersiedlung.

Die akute Gefahr besteht darin, dass sich die Bebauung immer weiter von dem entfernt, was einmal war. Einer solchen Entwicklung – der Vernichtung des Dorfes zugunsten einer geschichtslosen Vorstadtsiedlung – entgegenzuwirken, ist der Sinn der folgenden Satzung. Soll sich Ashausen in Zukunft noch von irgendeiner beliebigen Neubausiedlung ohne historischen Hintergrund unterscheiden, so gilt es jetzt mit aller gebotenen Behutsamkeit etwas zu unternehmen. Noch ist viel zu retten.

Begründung der einzelnen Vorschriften

Zu § 3, Ziff 1.1 und 1.2: Außenwände

Das Baumaterial des niedersächsischen Bauernhauses war von jeher der Backstein. Er sorgt auch heute noch mit seinen erdfarbenen Tönen (rot bis braun) für die Wärme und Lebendigkeit des Dorfbildes

Zu § 3, Ziff. 1.3: Türen und Fenster

Die alten Häuser zeigten sämtlich senkrecht stehende Fenster. In den sechziger Jahren hat man oftmals aus dem Wunsch nach viel Licht die Fenster unsachgemäß verbreitert. Heute besinnt man sich wieder auf die Qualität des Lichtes und die Geborgenheit, die ein unterbrochenes Fenster bietet.

„Fenster sind die Augen des Hauses“, sagten die alten Baumeister. Höhe, Breite, die Einteilung der Sprossen und der Fensterkreuze, das alles gehörte zur Ordnung, zur Schönheit des Entwurfs. Das querliegende Einscheiben-Fenster passt nirgends und zerstört am gründlichsten.

Zu 3 Ziff. 2

Dächer

Die großen, ruhigen Dachflächen prägen das Dorfbild. Darum sollten keine Flachdächer und keine Dächer geringer Dachneigung oder unsymmetrische Dächer zugelassen werden. Es ist darauf zu achten, dass Dachgauben im Verhältnis zur Dachfläche nicht zu groß werden. Besonders bei Walmdächern, die ja nicht über die Giebel belichtet werden können, geraten die Gauben leicht zu groß. Das Dach verliert seine bergende Funktion.

Dachdeckungsmaterialien sollten kleinformatig und erdfarben sein. Sie sollten auf der Dachfläche eine Struktur durch Schattenwurf bewirken. Rote Tonpfannen passen immer. Sie sind zwar teurer als Zementpfannen, jedoch auch langlebiger.

Die Erhaltung der bestehenden Dachlandschaft ist anzustreben durch Festlegung einer Dachneigung, weil in Ashausen viele Steildächer vorhanden sind.

Zu § 3, Ziff. 3:

Sockel

Das Haus in Geest und Heide kennt keinen Sockel. Ein aus der Erde gebauter Keller zerstört die ebenerdige Verbindung zwischen Haus und Landschaft, auf der der Reiz des Wohnens auf dem Lande beruht. Zumindest sollte der Sockel in seiner Höhe begrenzt werden. Die sichtbare Sockelhöhe der Gebäude darf nicht mehr als 0,50 m im Mittel betragen. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht höher als 1,25 m über gewachsenem Erdreich liegen.

Zu § 3, Ziff. 4:

Traufhöhe

Die Traufhöhe wird begrenzt, um die Proportionen von Dach und Baukörper dem alten Niedersachsenhaus, das keinen Kniestock kannte, anzupassen.

Zu §5:

Außenantennen

Durch diese Vorschrift soll eine Einschränkung der Anzahl von Überdachantennen erreicht werden.

Stelle, den

(Bürgermeister)

(Gemeindedirektor)