

Gemeinde Nordharz

Der Bürgermeister



Bekanntmachung

Entwurf der 3. Änderung der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung der Dächer für die Ortslagen Langeln, Stapelburg, Veckenstedt und Wasserleben (ÖBV)

Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Aufgrund des § 85 Abs. 1 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 150), sowie aufgrund des § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Mai 2024 (GVBl. LSA S. 128, 132), hat der Gemeinderat der Gemeinde Nordharz in seiner Sitzung am 21.05.2025 dem Entwurf zur 3. Änderung der örtlichen Bauvorschrift zur Gestaltung der Dächer (ÖBV) zugestimmt. Die Unterlagen zur Satzungsänderung sollen im Rahmen einer öffentlichen Auslegung der Öffentlichkeit zur Beteiligung vorgelegt werden.

Die 3. Änderung betrifft die Ortslage Wasserleben.

In Wasserleben ist der Ortskern mit seinen historischen Bauten und abwechslungsreicher und lebendiger Raumbildung (wechselnde Gebäudestellung und Platzbildung, verschwenkte Straßen) sowie steil geneigten Dächern in seiner traditionellen Form als harmonisches Gesamtbild weitgehend erhalten.

In jüngeren Ortsteilen Wasserlebens soll die Entwicklung für kostengünstiges, aber auch altersgerechtes Bauen durch Verzicht auf die Vorgabe einer bestimmten Dacheindeckung bzw. Dachneigung eröffnet werden. Die jüngeren Ortsteile sollen aus dem Geltungsbereich der Satzung entfernt werden.

Die Unterlagen zum Entwurf der 3. Änderungssatzung sind vom **19.06.2025 – 21.07.2025** über das Internetportal Gemeinde <https://gemeinde-nordharz.de/startseite-aktuell-informiert-im-nordharz-2> zugänglich.

Die Zusendung von Planunterlagen in Papierform oder digital ist auf Anfrage möglich. Darüber hinaus kann jedermann den Satzungsentwurf nebst Begründung vom

19.06.2025 – 21.07.2025

in der Gemeinde Nordharz, Bauamt, Straße der Technik 4, 38871 Nordharz / OT Veckenstedt während der Dienststunden

Montag, Mittwoch, Freitag: 9.00 Uhr – 12.00 Uhr

Dienstag: 9.00 Uhr – 18.00 Uhr

Donnerstag: 9.00 Uhr – 16.00 Uhr

einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden. Sie sollen elektronisch übermittelt werden, können aber auch auf anderem Weg abgegeben werden.

Der Bürgermeister

Siegel

Nordharz, den 03.06.2025

Fröhlich



Bekanntmachungsort:

ausgehängt: 05.06.2025

abgenommen: 22.07.2025

Bankverbindung

Harzsparkasse

Harzer Volksbank eG

BIC: NOLADE21HRZ
IBAN: DE32 8105 2000 0339 8188 32

BIC: GENODEF1QLB
IBAN: DE44 8006 3508 3202 5262 00

Orsteile:

Abbenrode, Danstedt, Heudeber, Langeln, Schmatzfeld, Stapelburg, Veckenstedt und Wasserleben

Entwurf zur Satzung der Gemeinde Nordharz

**Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der Dächer
für die Ortslagen Langeln, Stapelburg, Veckenstedt und
Wasserleben mit 3. Änderung**

-Gestaltungssatzung-

Aufgrund des § 85 Abs. 1 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 150), sowie aufgrund des § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Mai 2024 (GVBl. LSA S. 128, 132), wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Nordharz vom die folgende geänderte Gestaltungssatzung erlassen:

Vorwort

Die uralte Kulturlandschaft des nördlichen Harzvorlandes ist von Dörfern geprägt, denen die landwirtschaftliche Tradition ein typisches Ortsbild verliehen hat, das in den vergangenen Jahrzehnten sensibel gepflegt wurde.

Mit Hilfe der Dorferneuerung konnte ein homogenes, harmonisches Gesamtbild der Ortslagen erhalten werden.

Die Dorferneuerungspläne, deren Weiterentwicklung zu Ortsentwicklungskonzeptionen (LOKALE-Konzept) und die örtlichen Bauvorschriften aus den Jahren 2002 – 2005 und 2011 haben Ortslagen erhalten und gestaltet, die von geneigten Dachflächen bei Wohnhäusern und Wirtschaftsgebäuden, überwiegend als Satteldächer ohne Dachaufbauten mit Neigungen um 40° und der Eindeckung mit naturroten Tonziegeln gekennzeichnet sind.

Inhalt

Gestaltungssatzung der Gemeinde Nordharz

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich
- § 2 Sachlicher Geltungsbereich
- § 3 Dächer
- § 4 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften
- § 5 Genehmigungspflicht
- § 6 Erhebung von Verwaltungsgebühren
- § 7 Ordnungswidrigkeiten
- § 8 Aufhebung bestehender Vorschriften
- § 9 Inkrafttreten

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich Satzung

(1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Gebiet, das in den der Satzung anliegenden Anlagen 1,2,3 und 4 (neu) beigefügten Übersichtsplänen für die Ortslagen Langeln, Stapelburg, Veckenstedt und Wasserleben dargestellt ist. Die Pläne sind Bestandteil dieser Satzung.

(2) Die Festsetzungen dieser örtlichen Bauvorschrift gelten für die von öffentlichen Plätzen, Straßen, Gassen, Grünflächen sowie Privatwegen, die öffentlich genutzt werden, aus sichtbaren baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

(1) Diese örtliche Bauvorschrift gilt für alle genehmigungspflichtigen Vorhaben gemäß § 58 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) und für die verfahrensfreien Vorhaben nach § 60 BauO LSA, die in dieser Satzung geregelt sind.

(2) Insbesondere regelt diese örtliche Bauvorschrift die Gestaltung der Dächer

- hinsichtlich der Dachfarbe bei Neu- und Wiederaufbau, Instandsetzung, Modernisierung, Umbau und Erweiterung baulicher Anlagen aller Art;
- hinsichtlich der Dachneigung bei Neubauten und Dachstuhlerneuerungen.

Ausgenommen: Kirchen

§ 3 Dächer

(1) Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° sind nur mit roten Dachziegeln bzw. Betondachsteinen oder Ähnlichem entsprechend RAL 2001, 2002, 3000, 3001, 3002, 3011, 3013, 3016 oder Mischungen daraus zulässig.

(2) Hauptdächer sind nur mit einer Dachneigung von mindestens 38° zulässig. Die Dächer von Garagen und Carports und anderen von Art und Maß untergeordneten Nebengebäuden sind auch mit einem Flachdach mit einer Dachneigung kleiner 20° zulässig.

(3) Absatz 2 gilt nicht für die Ortslage Stapelburg (Übersichtsplan 2).

(4) Absatz 1 und 2 gelten in der Ortslage Langeln nur im Bereich der Hauptstraße gem. Übersichtsplan 1.

§ 4 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften

Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt bleiben durch die Festsetzungen dieser Satzung unberührt.

§ 5 Genehmigungspflicht

(1) Die baugenehmigungsfreie

- Errichtung und
- Änderung von baulichen Anlagen oder anderen Anlagen und Einrichtungen, an die die Gestaltungssatzung Anforderungen stellt, bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde Nordharz.

(2) Die Gemeinde kann auf schriftlichen und zu begründenden Antrag hin von jeweiligen Festsetzungen der Gestaltungssatzung befreien, wenn

- Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern oder
- Die Abweichung städtebaulich vertretbar bzw. mit öffentlichen Belangen vereinbar ist oder
- Die Durchführung der Festsetzungen zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

§ 6 Erhebung von Verwaltungsgebühren

Auf der Grundlage der Satzung über die Erhebung von Verwaltungsgebühren im eigenen Wirkungsbereich (Verwaltungsgebührensatzung) der Gemeinde Nordharz in der gegenwärtig gültigen Fassung ist eine Verwaltungsgebühr zu entrichten.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

(1) Verstöße gegen die §§ 3 bis 6 dieser Satzung stellen Ordnungswidrigkeiten gemäß § 6 Abs. 7 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) dar.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 6 Abs. 7 Satz 2 GO LSA mit einer Geldbuße bis zu 2.500 € geahndet werden. Ordnungswidrig handelt, wer im Geltungsbereich der §§ 1 und 2 dieser Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 3 bis 6 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

§ 8 Inkrafttreten

Die geänderte Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Übersichtspläne: Pläne mit den räumlichen Geltungsbereichen 1- 4 (neu) der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung der Dächer mit 3. Änderung -Gestaltungssatzung- der Gemeinde Nordharz

Nordharz den

Der Bürgermeister

Siegel

Ausgefertigt:

Begründung:

Zu § 1 Um die für den Nordharz typischen Ortsbilder zu sichern, wird die örtliche Bauvorschrift - Gestaltungssatzung - für die Gemeinde Nordharz erlassen. Die Satzung bezieht sich auf die am besten erhaltenen Ortsbilder und ausschließlich auf die von der Straße aus sichtbaren Gebäudeteile. Damit soll sich diese Regelung auf das im Interesse der Allgemeinheit erforderliche Maß beschränken.

Zu § 2 Die Vorschriften der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt werden bezüglich der genannten Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches durch die vorliegende Satzung ausgebaut und konkretisiert. Da auch beabsichtigte Sanierungsmaßnahmen den Festsetzungen dieser Gestaltungssatzung unterliegen, sollen sie entsprechend geplant und durchgeführt werden.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift deckt sich in Teilen mit dem Geltungsbereich der bisher geltenden Satzungen. Bereiche, denen prägende Merkmale fehlen bzw. in denen eine vorhandene Prägung aufgeweicht wurde, sind nicht mehr Gegenstand dieser Gestaltungsvorschrift.

In die Gestaltungsvorschrift enthalten sind Bereiche, in denen durch Bauvorschriften innerhalb von Bebauungsplänen bereits eine prägende Bebauung entwickelt wurde.

Zu § 3 Bis 2011 galt für die Ortslagen Langeln, Stapelburg, Veckenstedt und Wasserleben jeweils eine eigene Bauvorschrift, die zwischen 2002 und 2005 wirksam wurden. Sie wurden erlassen, um einerseits das historisch Wertvolle zu bewahren und Verunstaltungen zu verhüten und andererseits auch die Möglichkeit einer ständigen innovativen Weiterentwicklung des Ortsbildes unter dem Gesichtspunkt der Dorferneuerungsplanung zu fördern. Die Satzung von 2011 hat wesentlich beigetragen, diese Ziele zu verwirklichen.

Die Erfolge sind in den Ortsbildern deutlich zu sehen und werden auch überörtlich wahrgenommen.

Da sich die Gemeinde auch heute noch auf die Weiterentwicklung der Innenbereiche orientiert, sollen die noch vorhandenen Baulücken entsprechend dem gewachsenen und entwickelten Ortsbild bebaut werden.

Das traditionelle Dachdeckungsmaterial ist der naturrote Ton-Ziegel. Um die Dachlandschaft sowie die Wirkung großer, ruhiger Dächer weitgehend zu erhalten, werden ortsfremde Farben und Materialien ausgeschlossen.

Auch der vorherrschenden Dachneigung soll mit dieser Satzung Rechnung getragen werden. Ausnahme bildet hier die Ortslage Stapelburg, die durch verschiedene Neubaugebiete geprägt ist, und wo nun dem Wunsch zahlreicher Bauherren nach Einfamilienhäusern im „Bungalow-Stil“ Rechnung getragen werden soll.

In Langeln soll sich mit der 2. Änderung der Gestaltungssatzung in punkto Dacheindeckungsfarbe und Dachneigung auf den ortsbildprägenden Straßenzug „Hauptstraße“ beschränkt werden.

Die „Hauptstraße“ ist städtebaulich und ortsgeschichtlich bedeutsam, zeugt von regionaler Identität und Tradition und hat einen historischen Bestand an Gebäuden. Es soll deshalb nicht auf die traditionelle Gestaltung mit der harzvorlandtypische Dachneigung verzichtet werden.

In Wasserleben ist der Ortskern mit seinen historischen Bauten und abwechslungsreicher und lebendiger Raumbildung (wechselnde Gebäudestellung und Platzbildung, verschwenkte Straßen) sowie steil geneigten Dächern in seiner traditionellen Form als harmonisches Gesamtbild weitgehend erhalten. In jüngeren Ortsteilen Wasserlebens soll die Entwicklung für kostengünstiges, aber auch altersgerechtes Bauen durch Verzicht auf die Vorgabe einer bestimmten Dacheindeckung bzw. Dachneigung eröffnet werden.



Anlage 1

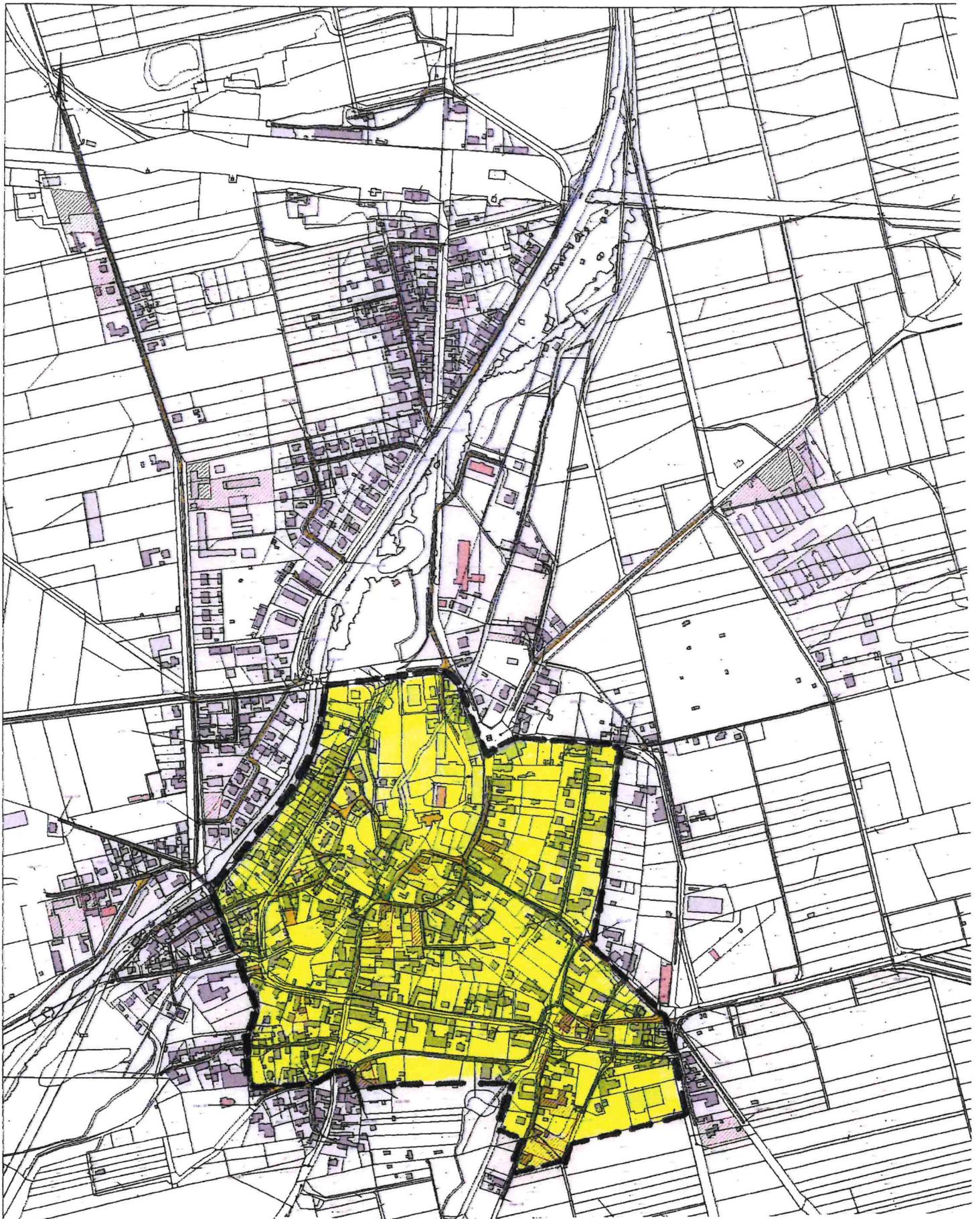
**Übersichtsplan 1 (Langeln) zum Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der
Gemeinde Nordharz**



Anlage 2

Übersichtsplan 2 (Stapelburg) zum Geltungsbereich der Gestaltungssatzung
der Gemeinde Nordharz





Anlage 4 (neu)

Übersichtsplan 4 (Wasserleben) zum Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Gemeinde Nordharz



Anlage 4 (alt)

Übersichtsplan 4 (Wasserleben) zum Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Gemeinde Nordharz