

**2. Änderung der
Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV)
über die Gestaltung baulicher Anlagen im
Stadtkern von Bad Münster**

Präambel

Aufgrund der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der zuletzt gültigen Fassung in Verbindung mit den §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung und der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zuletzt gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Bad Münster folgende 2. Änderung der örtlichen Bauvorschrift für den Stadtkern von Bad Münster einschl. Begründung in seiner Sitzung am 14.12.2006 beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich

- 1.1 Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung wird in dem beigefügten Lageplan durch eine dicke schwarze Linie umgrenzt. Maßgeblich ist die Innenkante dieser Linie.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

- 2.1 Die örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Anlagen und Baumaßnahmen innerhalb des in § 1 beschriebenen Geltungsbereiches, auch wenn sie keiner Baugenehmigung bedürfen.
- 2.2 Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden, wenn in Bebauungsplänen, die innerhalb des Geltungsbereiches liegen, abweichende Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen getroffen sind oder noch getroffen werden.
- 2.3 Abweichende Forderungen aufgrund der Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) in der jeweils geltenden Fassung bleiben von der Satzung unberührt.

§ 3 Grundsätze der Gestaltung baulicher Anlagen und Straßenräume

- 3.1 Bauliche sowie straßen- und platzgestaltende Maßnahmen aller Art, auch Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten, sind im Geltungsbereich dieser Satzung so zu gestalten, dass das vorhandene Straßen- bzw. Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und die ortsüblichen Maßstäbe, Baustoffe und Farben zugrunde gelegt werden.
- 3.2 Bauliche Anlagen und ihre Änderungen dürfen im Geltungsbereich nur so gestaltet werden, dass ein Zusammenhang zum historischen Gebäudebestand entsteht. Dieser Zusammenhang wird maßgeblich durch die Gebäudestellung, die Proportion, die Dachgestaltung, die Zuordnung zu Straßen und Plätzen und die verwendeten Baustoffe und Farben definiert.

§ 4 Gebäudegröße

- 4.1 Die Trauflinie der Gebäude darf nicht höher als 10,0 m, der First nicht höher als 14,0 m über der Geländeoberfläche, bezogen auf die Straßenverkehrsfläche im Ausbauzustand, verlaufen.
- 4.2 Die Gebäudefronten an öffentlichen Straßen und Wegen dürfen bei traufseitiger Anordnung 15,0 m in der Breite und bei giebelständiger Anordnung 12,0 m in der Breite nicht überschreiten; die Ablesbarkeit der Einzelbaukörper auf der Basis der überkommenen Parzellenstruktur der Innenstadt ist sicherzustellen.

- 4.3 Benachbarte Baukörper müssen sich in der Gestaltung der Trauf- und Gesimshöhen sowie der Brüstungs- und Sturzhöhe deutlich voneinander unterscheiden.

§ 5 Dachlandschaft

- 5.1 Auf Haupt- und Nebengebäuden sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit einer Neigung von 45° bis 52° zulässig.

Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile.

Flachdächer sind unzulässig.

- 5.2 Dachaufbauten einschl. Dachloggien sind nur als Einzelgauben in Form von Schlepp- oder Giebelgauben mit senkrechten Seitenwänden, sowie als Zwerchhäuser zulässig.

Die Summe der Gaubenzlängen darf die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten. Die Eindeckung und Verkleidung der o.g. Dachaufbauten ist im Hinblick auf Material und Gestaltung der vorhandenen Dachdeckung bzw. der Fassade anzupassen.

- 5.3 Dacheinschnitte und liegende Dachflächenfenster sind unzulässig, soweit sie von öffentlichen Straßen und Plätzen eingesehen werden können.

- 5.4 Zwerchhäuser dürfen 60 % der Trauflängen nicht überschreiten. Es ist nur ein Zwerchhaus pro Gebäude zulässig. Der Abstand vom Giebel und von Dachgauben muss mindestens 1,5 m betragen.

- 5.5 Als Dacheindeckung sind nur naturbelassene naturrote Dachziegel und Dachsteine zulässig.

Die Form der Dacheindeckung soll den Hohlpfannen entsprechen.

- 5.6 Für jedes Baugrundstück ist nur eine Antennenanlage zulässig. Sie soll vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sein.

Die Verkabelung muss innerhalb des Hauses verlegt werden.

- 5.7 Ausnahmen von den §§ 5.1 bis 5.6 können zugelassen werden, wenn der historische Befund dies rechtfertigt und/oder die Geschlossenheit der Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird.

§ 6 Fassaden

- 6.1 Bei Holzfachwerkgebäuden darf die Holzkonstruktion nicht durch andere Materialien überdeckt werden.

- 6.2 Sanierung und Umbauten von Holzfachwerkgebäuden müssen diese ortsübliche Bauweise erhalten, wobei auch das Erdgeschoss den Konstruktionsprinzipien der Ständer- und Geschossbauweise zimmermannsmäßiger Ausführungsart entsprechen muss.

- 6.3 Eine Mindestbreite von 36,5 cm bei Mauerpfeilern und 18 cm bei Fachwerkständern darf nicht unterschritten werden.

- 6.4 Alle sichtbaren Bauteile an Gebäuden im Geltungsbereich dieser Satzung sind in Form, Struktur, Farbe und Verarbeitungsart in der traditionell überwiegend vorhandenen Bauweise auszuführen.

Historische Bauelemente wie z.B. Natursteinsockel und Radabweiser sowie architektonische Ornamente und Gliederungen sind zu erhalten.

Für die von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen aus sichtbaren Außenwände baulicher Anlagen dürfen nur folgende Materialien verwendet werden:

- Putz,
- Sichtmauerwerke aus nicht glänzenden matten roten Ziegeln,
- regionaltypischem Naturstein
- Holzfachwerk.

Neubauten haben sich in der Materialwahl den Materialien anzupassen, die für den historischen Stadtkern charakteristisch sind.

- 6.6 Ausnahmsweise können andere Materialien als die unter § 6.5 genannten verwendet werden, wenn das Gesamterscheinungsbild der Umgebung nicht beeinträchtigt und die Formensprache der *historischen* Nachbarbebauung aufgenommen wird.

§ 7 Markisen, Klappläden und Rollläden, Vordächer

- 7.1 Markisen sind nur über Ladeneingängen und Schaufenstern im Erdgeschoss zulässig.

Sie müssen sich in ihrer Breite der Fassadengliederung anpassen.

An Holzfachwerkhäusern dürfen sie Balkenköpfe und Inschriften nicht verdecken.

- 7.2 Korbmarkisen sind unzulässig.

- 7.3 Markisen dürfen nur in Textilbespannung ausgeführt werden. Sie müssen farblich auf die Fassade und deren Umgebung abgestimmt werden. Eine Beschriftung ist unzulässig.

- 7.4 Die maximale Auskragung der Markise darf nicht mehr als 2,0 m betragen.

- 7.5 An Holzfachwerkgebäuden, auch an verkleideten, sind Fensterläden nur als Klappläden, nicht als Rollläden zulässig.

An anderen Gebäuden sind auch Rollläden zulässig. Die ursprüngliche Fensterproportion muss beibehalten werden. Rollläden dürfen nicht vor die Fassade treten.

- 7.6 Vordächer müssen sich in ihrer Gestaltung der vorhandenen Fassadengliederung anpassen.

- 7.7 Anlagen im Sinne dieser Satzung, wie z.B. Werbeanlagen, Vordächer und Markisen, müssen bei Innerortsstraßen mit Hochbordanlagen einen lichten Raum von 0,5 m neben dem Fahrbahnrand und von mind. 4,5 m über der Fahrbahnoberfläche freihalten.

Der freizuhaltende lichte Raum in Höhe für sonstige öffentliche Verkehrsflächen beträgt mind. 2,5 m. Verkehrsrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

§ 8 Balkone und Loggien

- 8.1 Balkone und Loggien in und an der Fassade sind zulässig, wenn sie sich in ihrer Ausführung und Materialwahl dem Gebäude unterordnen.

Die Ausgewogenheit des Gebäudes und die Geschlossenheit der Dachlandschaft sowie der Gesamteindruck von angrenzenden Straßen und Plätzen darf nicht beeinträchtigt werden.

§ 9 Fenster und Türen

- 9.1 Fenster und Schaufenster müssen sich auf den Fensterrhythmus der gesamten Fassade beziehen.

Das Einbaumaß von Fenstern ergibt sich bei Holzfachwerkbauten aus dem Fachwerk.

Fensterformate, die nicht ohne Veränderungen der Holzfachwerkkonstruktion eingebaut werden können, sind unzulässig.

In den Obergeschossen sind Fensteranlagen, die nicht parallel zur Fassadenebene verlaufen, unzulässig. Öffnungen für Fenster und Türen sind als stehende Rechtecke auszubilden (Höhe größer als Breite), möglichst in einem Verhältnis von Breite/Höhe = 3/4.

9.2 Glasbausteine, strukturiertes, getöntes und gewölbtes Glas sowie *senkrechte und vertikale* Fensterbänder sind in vom öffentlichen Straßenverkehrsraum einsehbaren Bereichen unzulässig.

9.3 Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig und müssen zwischen oder hinter den tragenden Teilen der Konstruktion liegen.

Schaufenster dürfen nicht breiter als 2,5 m sein.

Fenstersprossen sind im Material des Rahmens auszuführen. Sie müssen an der Außenseite der Glasfläche einen Querschnitt von mind. 15/15 mm haben.

9.4 Fenster, mit Ausnahme von Schaufenstern, mit einer Glasfläche von mehr als 0,6 m², müssen durch Pfosten, Sprossen und/oder Kämpfer unterteilt sein.

Bei einem Verhältnis der Fensterbreite zur Fensterhöhe, das größer als 1,0 m zu 1,2 m ist, ist ein Kämpfer einzubauen.

Der Kämpfer ist im oberen Drittel des Fensters einzubauen.

Innerhalb einer Fassadenbreite und eines Geschosses müssen die Unterteilungen gleich sein.

9.5 Fenster in Holzfachwerkgebäuden sind nur als Holzfenster mit Mittelpfosten und Sprossenteilung aus nicht flächenbündigen Profilen herzustellen.

Die Fuge zwischen dem Blendrahmen des Fensters und der Laibung der Wandöffnung ist mit Rechteck-Profileisten zu überdecken.

Die §§ 9.1 bis 9.4 gelten hierfür sinngemäß.

9.6 Fenster in anderen Gebäuden sind auch aus anderen Materialien zulässig, wenn sie sich stilgerecht in die Fassade einfügen.

Die Profile der Rahmen, Pfosten, Sprossen, usw., sind nicht flächenbündig auszuführen und dürfen sich nicht von der herkömmlichen Holzbauweise unterscheiden.

Die §§ 9.1 bis 9.4 gelten hier sinngemäß.

9.7 Straßenseitige Haustüren und -tore, die vor 1940 in guter handwerklicher Arbeit hergestellt wurden, sind zu erhalten oder durch gleichwertige zu ersetzen.

Neue Haustüren sind nur als profilierte Holztüren zulässig.

Teilverglasungen sind zulässig.

Glasbausteine, strukturiertes, getöntes und gewölbtes Glas ist unzulässig.

Metallisch glänzende Zierleisten und -sprossen sind unzulässig.

Für Nebengebäude und Gewerbebetriebe können Ausnahmen zugelassen werden.

9.8 Treppenstufen vor Hauseingängen dürfen nur in Natur-, Ziegel- oder Betonstein in nicht polierter, matter und einfarbiger Ausführung hergestellt werden.

Waschbetonstufen sind unzulässig.

9.9 Ausnahmen zu den §§ 9.1 bis 9.7 können zugelassen werden, wenn dies zur Belichtung der Innenräume und/oder zur Verwirklichung besonderer gestalterischer Absichten erforderlich ist und die Wahrung der architektonischen Harmonie des Gebäudes und der baulichen Umgebung sichergestellt bleibt.

§ 10 Werbeanlagen

10.1 Werbeanlagen sind nur an den Stätten der Leistung zulässig. Für jedes Geschäft/jeden Betrieb ist auf einer Häuserfront nur eine Werbeanlage zulässig, die aus mehreren zusammenhängenden Teilen bestehen kann.

Die Anordnung der Werbeanlagen muss sich auf das Hauptgebäude beziehen. Übergreifende Werbung ist nicht zulässig. Die Werbeanlage darf nur auf max. 50 % ihrer Fläche Artikelwerbung enthalten.

10.2 Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss und in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses zulässig.

10.3 Architektonische Gliederungen und Ornamente sowie Fachwerkteile dürfen durch Werbeanlagen nicht verdeckt werden.

10.4 Die Gesamthöhe einer Werbeanlage darf das Maß von 0,6 m, die Schrift das Maß von 0,5 m - auch bei Einzelbuchstaben - nicht überschreiten.

10.5 Eine Flachwerbung kann aus mehreren Teilen bestehen, muss aber einheitlich gestaltet sein und darf folgende Längen an Gebäudefronten nicht überschreiten:

- | | | | |
|---------------------------|--|---|-----------------|
| • bei Frontbreiten bis zu | 12,0 m | → | insgesamt 3,0 m |
| • bei Frontbreiten von | 12,0 m bis 20,0 m | → | insgesamt 4,0 m |
| • bei Frontbreiten über | 20,0 m | → | insgesamt 5,0 m |
| • bei Eckgebäuden: | entsprechende Länge geteilt im Verhältnis der Frontseiten, nicht um die Ecke verlaufend. | | |

Flachwerbungen sind so anzuordnen, dass sie mit den Fensterlaibungen bündig abschließen. Die Tiefe einer Flachwerbung darf 0,15 m nicht überschreiten.

§ 11 Einfriedungen

11.1 Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen oder öffentliche Grünanlagen angrenzen, sind nur aus folgenden Materialien zulässig:

- Bruchsteinmauerwerk aus regionaltypischem Naturstein
- Ziegelsteinmauerwerk in naturrotem bis rotbraunem Farbton
- vertikal gegliederte, schlichte Holzzäune mit Zwischenräumen
- vertikal gegliederte, schlichte Metallzäune aus Stab- oder Rohrprofilen
- Hecken aus heimischen Gehölzen

11.2 Vorhandene Bruchstein-Trockenmauern sind zu erhalten und bei Abgang durch Mauern in gleicher Ausführung und Gestaltung zu ersetzen.

§ 12 Ausnahmen und Befreiungen

12.1 Die innerhalb dieser örtlichen Bauvorschrift vorgesehenen Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie öffentlichen Belangen nicht entgegenstehen.

12.2 Befreiungen von den Festsetzungen dieser Satzung können auf schriftlichen Antrag hin erteilt werden, wenn:

- die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist,
- das Wohl der Allgemeinheit die Abweichung erfordert,

oder

- sie aufgrund der Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) erforderlich sind, um vorhandene Baudenkmale in ihrer Erscheinung und Wirkung und zu deren baulichen Schutz nicht zu beeinträchtigen.

12.3 Anträge auf Ausnahmen bzw. Befreiungen dieser örtlichen Bauvorschrift sind textlich und zeichnerisch präzise zu begründen.

§ 13 Ordnungswidrigkeiten

13.1 Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer im Geltungsbereich des § 1 dieser Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen von §§ 2 bis 12 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu 50.000 € geahndet werden.

§ 14 Inkrafttreten

14.1 Diese örtliche Bauvorschrift tritt als Satzung am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig wird die bisher geltende Fassung außer Kraft gesetzt.