

Stadt Rethem (Aller)

Landkreis Heidekreis



Örtliche Bauvorschrift „Rethem Zentrum“

Vorentwurf

für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß § 3 (1) BauGB und

die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (1) BauGB

| | | | |
|--------------|-----------------------|-----------------------|------------|
| Verf.-Stand: | §§ 3 (1) + 4(1) BauGB | §§ 3 (2) + 4(2) BauGB | § 10 BauGB |
| Begründung: | 30.10.2019 | | |
| Satzung | 30.10.2019 | | |



Gesellschaft für Infrastrukturplanungen mbH
Südwall 32, 29221 Celle
Telefon (05141) 991 69 30
E-Mail: info@infraplan.de

Bearbeitung:
Dr.-Ing. S. Strohmeier
Dipl.-Ing. L. Lockhart

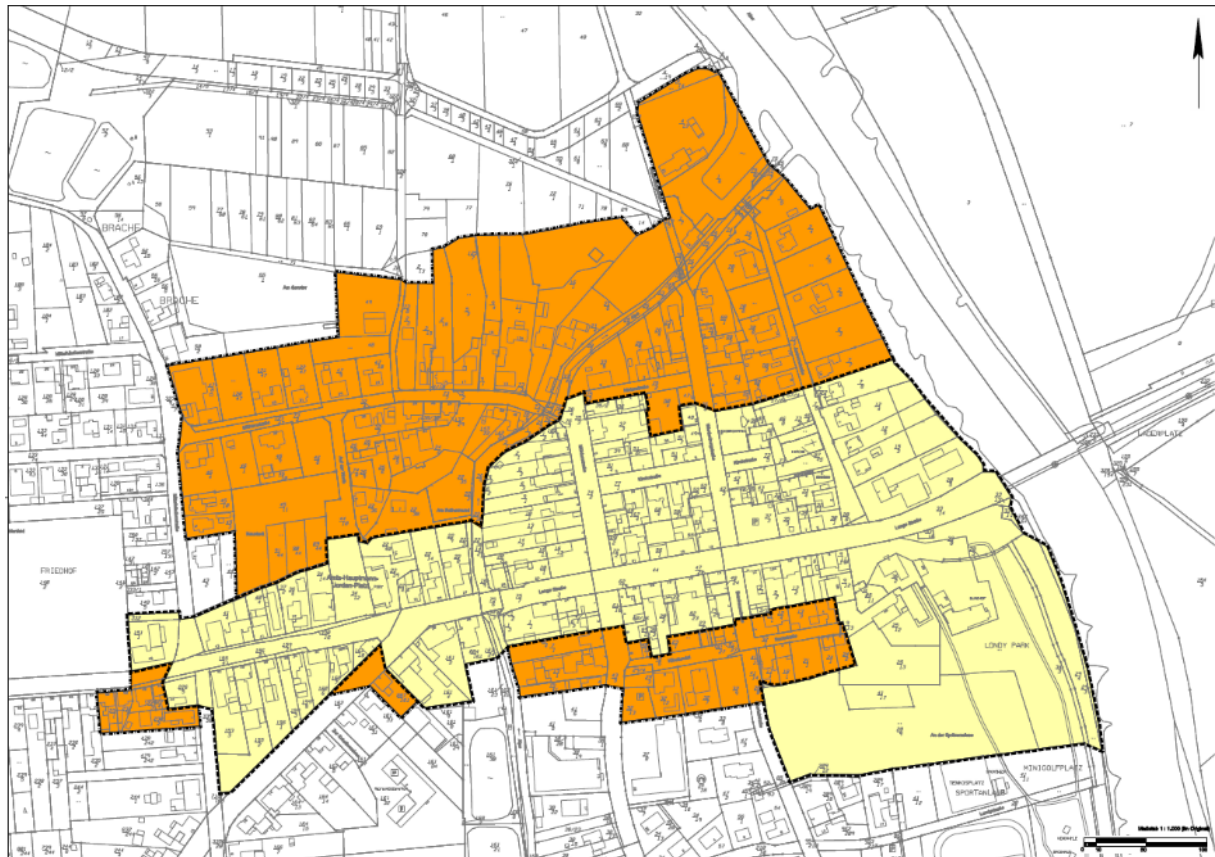
INHALT

| | | |
|-----|---|---|
| 1 | Geltungsbereich (§ 84 Abs. 3 NBauO) | 2 |
| 2 | Gebäudegestaltung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO) | 3 |
| 2.1 | Gebäude-/ Fassadengliederung | 3 |
| 2.2 | Fassadenmaterial und -farbe | 3 |
| 2.3 | Außenkamine | 3 |
| 2.4 | Fenster, Türen und Tore | 3 |
| 2.5 | Wintergärten | 4 |
| 2.6 | Balkone | 4 |
| 2.7 | Gebäudehöhen | 4 |
| 2.8 | Dächer | 4 |
| 3 | Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO) | 5 |
| 4 | Freiflächen (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO) | 5 |
| 5 | Werbeanlagen (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO) | 5 |
| 6 | Hinweise | 6 |
| | Präambel und Ausfertigung | 7 |
| | Verfahrensvermerke | 7 |

1 Geltungsbereich (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Die örtliche Bauvorschrift gilt für die förmlich festgelegten Sanierungsgebiete „Rethem Zentrum“.

Die örtliche Bauvorschrift gilt ausschließlich für Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen, die vom öffentlichen Raum aus direkt sichtbar sind. Diese Eingrenzung gilt nicht für die Vorschriften für Dächer (Pkt. 2.8 der örtlichen Bauvorschrift).



Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der förmlich festgelegten Sanierungsgebiete "Rethem Zentrum"



Sanierungsgebiet und Fördergebiet im umfassenden Verfahren (ca. 9,9 ha)

→ Bereich 1



Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren (ca. 15,6 ha)

→ Bereich 2

Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2018  LGLN

2 Gebäudegestaltung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

2.1 Gebäude-/ Fassadengliederung

Gebäude mit einer von öffentlichen Räumen einsehbarer Breite bzw. Länge von über 15 m haben ablesbare Fassadenabschnitte von max. 10 m aufzuweisen. Die Fassadenabschnitte sind mindestens durch die Dachausbildung (z. B. (Niveau-) Versprung), verschiedene Fassadenmaterialien oder -farben sowie durch vertikale Gliederungselemente, die durch alle Geschosse geführt werden, zu markieren.

2.2 Fassadenmaterial und -farbe

Die geschlossenen Außenwände der Gebäude sind auszubilden mit

- roten bis rotbraunen Ziegeln oder
- sichtbarer Holzkonstruktion (Fachwerk, Holz naturfarben bzw. mit braunem Anstrich) mit Ausfachungen, die aus roten bis rotbraunen Ziegeln oder hellem Putz in nachfolgend genannten Farbtönen bestehen oder
- hellem Putz in nachfolgend genannten Farbtönen.

Als heller Putz werden Weiß oder Farben mit einem geringen Sättigungsgrad (bis 10 nach ACC-System) und einem hohen Helligkeitsgrad (mind. 80 nach ACC-System) definiert. Als Farben sind gelbe, gelbbraune (ocker) und rotbraune Töne zulässig.

Je Gebäude ist für die geschlossenen Außenwände in Putz oder Holz je Material nur ein Farbton zu verwenden.

Untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Türen, Fenster/-faschen, Dekorelemente) sowie Sockelbereiche können in anderen Materialien und Farben ausgebildet werden. Imitatbaustoffe sind nicht zulässig. Graphische Zeichen, Bilder oder Symbole an oder auf Fassaden sind nur zulässig, wenn sie den Vorgaben von Werbeanlagen entsprechen (s. Pkt. 4 der örtlichen Bauvorschrift).

Satellitenschüsseln und sonstige technische Anlagen (z. B. Klimaaggregate) sind an direkt zum öffentlichen Raum gewandten Fassaden und Dächern nicht zulässig. Sonnenkollektoren/Photovoltaikanlagen sind zulässig.

2.3 Außenkamine

Außenkamine (vor die Fassade gesetzte Schornsteine) sind nicht zulässig.

2.4 Fenster, Türen und Tore

Grundsätzlich wird für die Verwendung von Fenstern, Türen und Toren aus Holz angestrebt. In Gebäuden die vor 1935 entstanden oder in der Liste Stadtbild prägender Gebäude enthalten sind (s. [Anlage](#) der Begründung), sind nur Elemente aus Holz zulässig.

Als Farbtöne für Fenster und Türen sind Weiß, Braun, Grün, Blau, Blaugrün und Anthrazit zulässig. Für Tore gelten die gleichen Farbtöne außer Weiß.

Fenster mit einer Größe von über 0,8 qm haben ein stehendes Format (größere Höhe als Breite) aufzuweisen. Zudem sind Fenster mit größerer Breite als Höhe im Verhältnis bis zu 3 : 2 zulässig, wenn durch Rahmen bzw. Sprossenteilung ein stehendes Format erzielt wird.

In Fassaden mit Fachwerkkonstruktion müssen Fenster mit einer Größe von über 1 m Breite und einer Glasfläche von über 1 qm zusätzlich glasteilende Sprossen aufweisen. Die Sprossenteilung muss eine quadratische oder stehende Fensterteilung ergeben. Hiervon ausgenommen sind Oberlichter. Alternativ zur glasteilenden Sprosse sind auch sog. „Wiener Sprossen“ (Sandwichelement) zulässig.

Die Bestimmungen zum Format gelten nicht für Schaufenster. Schaufenster sind nur in Bereich 1 und dort nur im Erdgeschoss zulässig. Sie dürfen eine Breite von jeweils 3.00 m nicht überschreiten und nicht in das (ursprünglich) konstruktive Gefüge des Gebäudes eingreifen. Die Unterteilung zwischen einzelnen Schaufenstern ist auf die Gliederung der Fassade in den Obergeschossen abzustimmen.

2.5 Wintergärten

Wintergärten zum öffentlichen Raum sind nur ausnahmsweise zulässig.

2.6 Balkone

Frei auskragende oder vorgestellte Balkone, die zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichtet sind, sind nicht zulässig.

2.7 Gebäudehöhen

Die straßenseitige Traufhöhe eines Hauptgebäudes ist der gemittelten Traufhöhe der beiden rechts und links angrenzenden Nachbargebäude anzupassen (Hauptgebäude). Abweichungen sind um bis zu 3,00 m zulässig. Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig.

Als Traufhöhe wird der untere Abschluss der Dachhaut des Hauptdaches definiert.

2.8 Dächer

Die Dächer von Hauptgebäuden sind in Form von Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern auszuführen. Sie haben eine symmetrische Neigung mit mind. 40° aufzuweisen.

Für Dacheindeckungen sind rote oder rot-braune Ziegel (keine glänzenden Materialien) zu verwenden.

Die Bestimmungen zu Dächern gelten nicht für Gebäude, die mind. 6 m vom öffentlichen Raum entfernt stehen und eine Grundfläche von unter 20 qm haben sowie für überdachte Stellplätze (Carports), die mind. 6 m vom öffentlichen Raum entfernt stehen. Ebenfalls von den Bestimmungen ausgenommen sind Überdachungen von Hauseingängen, Wintergärten und Terrassen.

Dächer von Nebengebäuden über 20 qm sind mit einer Dachneigung von mindestens 20° auszubilden. Von dieser Bestimmung sind Gründächer ausgenommen.

Dachgauben dürfen insgesamt max. 2/3 der jeweiligen Dachlänge, in der sie sich befinden, einnehmen.

Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen sind auf Dachflächen zulässig.

3 Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Einfriedungen mit weniger als 3,00 m Abstand von öffentlichen Flächen sind nur in folgenden Materialien zulässig:

- Staketenzaun in senkrechter, blickdurchlässiger Lattung
- Naturstein oder roter Klinker als Mauern (Steinkörbe/Gabionen sind dabei nicht zulässig)
- Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen
- Schmiedeeisen
- Kombinationen der o. g. Materialien
- Transparentes Drahtgeflecht innenliegend in Verbindung mit Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen

Einfriedungen an den straßenzugewandten Grundstücksseiten dürfen eine Höhe von 1,20 m über der Bezugsebene nicht überschreiten.

Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstückes dienenden Verkehrsfläche in ihrem höchsten Punkt. Maßgebend für die Ermittlung des höchsten Punktes ist nur der Abschnitt der Verkehrsfläche, der an das jeweilige Grundstück angrenzt.

4 Freiflächen (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Die Vorgärten (Bereich zwischen Straße und Hauptgebäude mit verlängerter paralleler Linie zur Straße) sind zu mind. 50 % der Fläche mit Rasen und/oder Bepflanzungen zu gestalten. Schotter-/Steingärten sind nicht zulässig.

5 Werbeanlagen (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

Werbeanlagen sind nur an dem Gebäude der Leistung, begrenzt auf das Erdgeschoss und die Brüstungszone des 1. Obergeschosses, zulässig. Werbeanlagen sind an die Fassade anzubringen. Dies gilt nicht für richtungweisende Hinweisschilder der Stadt und bei Baudenkmälern. Bei Baudenkmälern ist eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Werbeanlagen müssen sich in die Architektur der Gebäude einfügen. Auf Fachwerkfassaden sind Werbeanlagen so zu durchbrechen, dass die Fassadenkonstruktion sichtbar bleibt.

Parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen (Flachwerbungen) dürfen

- eine Höhe von 60 cm nicht überschreiten und max. 25 cm auskragen,
- nur auf einer Höhe der Fassade bzw. des Fassadenabschnitts angebracht werden und
- keine gestaltprägenden Dekor- und Konstruktionselemente der Fassade überdecken.
- Sofern Einzelbuchstaben oder Zeichen nicht nebeneinander, sondern übereinander angebracht werden, sind diese je Fassadenseite mit max. 3 Einzelbuchstaben und Zeichen in einer Höhe von zusammen max. 1 m zulässig.

- Die Länge aller Werbeanlagen und Zeichen darf max. $\frac{3}{4}$ der Fassadenbreite einnehmen. Werbeanlagen haben sich in ihrer Lage und Dimension auf die darunter liegende Fassadengestaltung (insbesondere Fenster und Türen) zu beziehen.

Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Ausleger) sind bis zu einer Größe von max. 1 qm zulässig und dürfen nicht leuchten. Sie sind in einer Höhe von mind. 2 m anzubringen und dürfen die Brüstungszone des 1. Obergeschosses nicht überschreiten.

Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Tagesleuchtfarben und Reflexfarben sowie mit wechselndem oder bewegtem Licht.

An Schaufenstern dürfen Werbeplakate und Werbefolien nur bis zu einer Größe von 50 % der Glasfläche des jeweiligen Fensters angebracht werden.

Ausnahmsweise sind in Bereich 1 bei besonderen Anlässen max. 5 x im Jahr mit je max. 7 Tagen Werbeanlagen möglich, die nicht den vorgenannten Vorgaben entsprechen.

6 Hinweise

Innerhalb der Geltungsbereiche der Sanierungsgebiete gibt es mehrere rechtskräftige Bebauungspläne, z. T. mit örtlichen Bauvorschriften. Die Festsetzungen und Vorschriften sind zusätzlich zu der hier vorliegenden örtlichen Bauvorschrift zu beachten.

Zudem gelten die Vorgaben der Denkmalpflege. Denkmalgeschützte Anlagen sind von den Bestimmungen der hier vorliegenden örtlichen Bauvorschrift ausgenommen. Für diese Anlagen sind die Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Erforderliche Genehmigungen sind bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zuletzt geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Rethem (Aller) die örtliche Bauvorschrift "Rethem - Zentrum" als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rethem (Aller), __.__.____

.....
Stadtdirektor (Siegel)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rethem (Aller) hat in seiner Sitzung am __.__.____ beschlossen die örtliche Bauvorschrift "Rethem - Zentrum" als Satzung zu erlassen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rethem (Aller), __.__.____

.....
Stadtdirektor

Planverfasser

Die örtliche Bauvorschrift wurden von der infraplan GmbH ausgearbeitet.

Celle, __.__.____

.....
Planverfasser/in

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom __.__.__ bis einschließlich __.__.____ durchgeführt. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (1) BauGB die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom __.__.____ statt.

Rethem (Aller), __.__.____

.....
Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rethem (Aller) hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf der örtlichen Bauvorschrift "Rethem - Zentrum" und der Begründung zugestimmt und ihre öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift "Rethem - Zentrum" und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom __.__.____ statt.

Rethem (Aller), __.__.____

.....
Stadtdirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rethem (Aller) hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB die örtliche Bauvorschrift "Rethem - Zentrum" in seiner Sitzung am __.__.____ gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rethem (Aller), __.__.____

.....
Stadtdirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschrift "Rethem - Zentrum" ist gemäß § 10 (3) BauGB am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung am __.__.____ tritt die Satzung über die örtliche Bauvorschrift "Rethem - Zentrum" in Kraft.

Rethem (Aller), __.__.____

.....

Stadtdirektor

Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung über die örtliche Bauvorschrift "Rethem - Zentrum" sind gemäß § 215 BauGB eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 (3) Satz 2 BauGB nicht / geltend gemacht worden.

Rethem (Aller), __.__.____

.....

Stadtdirektor