

**Stadt Rethem (Aller)**

**Landkreis Heidekreis**



# **Örtliche Bauvorschrift „Rethem Zentrum“**

## **Begründung**

Änderungen gegenüber dem Vorentwurf sind in grüner Schrift gehalten.

## **Entwurf**

für die Öffentlichkeitsbeteiligung  
gemäß § 3 (2) BauGB und

die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 (2) BauGB

Verf.-Stand:	§§ 3 (1) + 4(1) BauGB	§§ 3 (2) + 4(2) BauGB	§ 10 BauGB
Begründung:	30.10.2019	26.08.2020	
Satzung	30.10.2019	26.08.2020	



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	Grundsätzliche gestalterische Zielsetzungen und Geltungsbereich.....	3
1.1	Bestand.....	3
1.2	Zielsetzungen und Geltungsbereich.....	4
2	Begründung der einzelnen Vorschriften.....	5
2.1	Gebäudegestaltung.....	5
2.1.1	Gebäude-/ Fassadengliederung.....	5
2.1.2	Fassadenmaterial und -farbe.....	5
2.1.3	Außenkamine.....	6
2.1.4	Fenster, Türen und Tore.....	6
2.1.5	Wintergärten.....	7
2.1.6	Balkone.....	8
2.1.7	Gebäudehöhen.....	8
2.1.8	Dächer.....	9
2.2	Einfriedungen.....	10
2.3	Freiflächen.....	10
2.4	Werbeanlagen.....	11
3	Hinweis: Befreiungen.....	12

Anlage: Stadtbild prägende Gebäude

### Fotos:

Stadtverwaltung Rethem und infraplan GmbH

# 1 Grundsätzliche gestalterische Zielsetzungen und Geltungsbereich

## 1.1 Bestand

Die Innenstadt Rethems lässt sich gestalterisch entsprechend der Nutzungen und baulichen Entstehungszeiten in 2 wesentliche Bereiche unterteilen:

### **Bereich 1**

Im Bereich 1 überwiegen rote, ältere Klinker- und Fachwerkbauten mit geschlossenen Baustrukturen. Hier befindet sich eine Konzentration an Versorgungseinrichtungen und an Baudenkmälern.

Die meist 1-2-geschossigen Baukörper weisen meist Ziegel- oder Putzfassaden, teilweise mit sichtbaren Fachwerkkonstruktionen, und rottonige Satteldächer auf.

Aus gestalterischer Sicht sind gerade die älteren Gebäude mit ihren Ortsbild prägenden Dekorelementen ausgesprochen erhaltenswert. Allerdings besteht hier auch ein hoher Sanierungs-, Modernisierungs- und Umbaubedarf.

#### Lange Straße

Entlang der Haupt- und Ortsdurchgangsstraße (B 209 „Lange Straße“) befindet sich der zentrale Versorgungskern mit einer Konzentration an Geschäften, Dienstleistungsangeboten und Gastronomie. Oft sind die Erdgeschosse mit diesen Nutzungen belegt, während sich in den Obergeschossen Wohnungen befinden.

Der Bereich ist durch 2-geschossige, rote Klinkerbauten mit einer Entstehungszeit um 1900 geprägt. Teilweise wurden Gebäude untypische Veränderungen vorgenommen. Dies betrifft insbesondere die Erdgeschoss-Zonen, die gerade in diesem zentralen Einkaufsbereich oft durch großflächige Schaufenster aufgebrochen und durch minderwertige Materialien sowie unangemessene Stilelemente verunstaltet wurden. Durch die Veränderungen und durch neuere Bauten seit 1945 stellt sich insgesamt ein heterogenes Erscheinungsbild dar.

Außer den Wohn- und Geschäftshäusern befinden sich in diesem Bereich auch Sondernutzungen (insbesondere das Rathaus und Burghof-Ensemble mit Parkanlagen, die in die Landschaft übergehen).

#### Altstadt

Nördlich an den Haupteinkaufsbereich der Lange Straße grenzt der historische Altstadtbereich an. Die Gebäude haben hier oft eine Entstehungszeit vor 1900. Es handelt sich um eine kleinteilige, 1- bis 2-geschossige Bebauung, die häufig Fachwerk und andere Holzelemente aufweist. In diesem Bereich befinden sich etliche Baudenkmäler.

### **Bereich 2**

Im Bereich 2 befinden sich zumeist freistehende Einfamilienhäuser verschiedener Entstehungszeiten. Die Gebäude sind meist 1-geschossig mit roten Klinkerfassaden und steil geneigtem Satteldach.

## 1.2 Zielsetzungen und Geltungsbereich

Die Gestaltungsvorschriften entsprechen den Gestaltungsregeln, die im Rahmenplan zur Konkretisierung der Sanierungsziele „Rethem Zentrum“ ausgearbeitet wurden. Sie wurden unter Mitwirkung einer Strategierunde erarbeitet, die sich aus Vertretern der Politik, der Verwaltung, dem Sanierungsträger (DSK GmbH) und dem die Sanierung begleitenden Planungsbüro (infraplan GmbH) zusammensetzte.

Der Innenstadtbereich soll in seiner Qualität erhalten und verbessert werden. Daher gelten die örtlichen Bauvorschriften für die gesamten, als Sanierungsgebiete festgelegten Bereiche. Aufgrund der zum Teil verschiedenen Nutzungs- und Gestaltstruktur werden 2 Bereiche definiert (s. Kap. „Bestand“ oben).

Die Vorschriften betreffen ausschließlich Gebäude und Anlagen, die vom öffentlichen Raum aus direkt sichtbar sind, da nur diese das Stadtbild prägen. Gestaltungen in rückwärtigen Bereichen sind für das Stadtbild nicht maßgeblich und bedürfen daher keiner Regelung durch die Satzung. Eine Ausnahme bilden die Dächer, da sie oft von weitem sichtbar sind.

Insgesamt besteht das Ziel, eine harmonische und für Rethem charakteristische Gestaltungsstruktur zu erhalten und dadurch den Wiedererkennungswert, die Heimatverbundenheit und das Image zu fördern. Daher ist es wichtig, dass sich erforderliche Maßnahmen bei Sanierungen, Um- und Neubauten in das Umfeld einfügen. Hierzu werden typische Gestaltelemente und daraus folgende Vorschriften definiert, die einerseits ausreichend Flexibilität für eine individuelle Gestaltung ermöglichen und dennoch zu einem harmonischen Gesamtbild führen.

In der historischen Altstadt (Bereich 1) geht es im Wesentlichen um den Erhalt bestehender Gestaltungsqualitäten, die durch die Vorschriften gesichert werden sollen. Die Lange Straße (zentraler Bereich 1) und die Bereiche der freistehenden Einfamilienhäuser (Bereich 2) weisen dagegen zzt. ein heterogenes und in vielen Bereichen uneinheitliches Erscheinungsbild auf, so dass hier zukünftig ein harmonischeres und abgestimmtes Stadtbild mit Hilfe der Vorschriften verbessert werden soll. Die definierten Regeln orientieren sich dabei an den typischen Gestaltelementen der historischen Altstadt, um deren Qualität aufzunehmen und (zeitgemäß) fortzuführen.

Vorhandene und zum Zeitpunkt ihrer Errichtung zulässige Gebäude oder baulichen Anlagen (auch Werbeanlagen) genießen Bestandsschutz. Eine Beachtung der Gestaltungsvorschriften ist dementsprechend nur bei Veränderungen, Um- oder Neubaumaßnahmen der Anlagen erforderlich. Bei denkmalgeschützten Gebäuden ist bei baulichen Veränderungen eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen. Die Bauvorschriften sind dann anzuwenden, wenn sie dem Denkmalschutz des Gebäudes nicht widersprechen (es sich also um zusätzliche Aspekte handelt).

## 2 Begründung der einzelnen Vorschriften

### 2.1 Gebäudegestaltung

#### 2.1.1 Gebäude-/ Fassadengliederung

Der gesamte Innenstadtbereich ist durch kleinteilige Baustrukturen geprägt. Um dies weiterhin zu gewährleisten, wird festgelegt, dass größere Gebäude ablesbare Fassadenabschnitte mit Längen bzw. Breiten von höchstens 15 m aufzuweisen haben. Dazu sind z.B. Versprünge im Dach, eine Veränderung von Fassadenmaterialien und/oder -farben sowie vertikale Gliederungselemente erforderlich.



Beispiele zur Fassadengliederung im Geltungsbereich

#### 2.1.2 Fassadenmaterial und -farbe

Die Bereiche 1 und 2 sind geprägt von Gebäuden mit roten bis rotbraunen Klinkerfassaden (43 % Bereich 1 bzw. 59 % Bereich 2). Im Bereich 1 gibt es 26 % Fachwerkfassaden, im Bereich 2 sind es 9 %. Fachwerkhäuser sind insbesondere in der Altstadt (um die Kirche herum) vertreten. Die Fachwerkhäuser weisen überwiegend rot bis rotbraun ausgemauerte Gefache auf, vereinzelt sind die Gefache hell verputzt.

Helle Putzfassaden sind eher selten, neben Weißtönen gibt es vereinzelte helle Putzfassaden in den unterschiedlichsten Farben (z. B. lila und hellgelb).

Einzelne Gebäude haben eine abweichende Fassade, darunter finden sich Kunststoff-Verblender. Vereinzelt weisen Gebäude auch mehr als ein Fassadenmaterial auf (14 % in Bereich 1, 7 % in Bereich 2).

Insgesamt sind in Bereich 1 (Altstadt) mehr Fachwerkfassaden vertreten als in Bereich 2. In Bereich 2 gibt es dafür mehr helle Putzfassaden. Die Farbpalette der verputzten Häuser ist hier einheitlicher als in Bereich 1 (in Bereich 2 überwiegt mit ca. 80 % Weiß als Farbe von Putzfassaden).



Fachwerkfassade, hell verputzt



Rote Klinkerfassade



Fachwerkfassade, rot ausgemauert

Um eine vielfältige Einheitlichkeit zu erzeugen, sollen die Fassaden nur einige bestimmte Materialien aufweisen, die typisch für Rethem sind. Daher sind rote bis rotbraune Ziegel-/Klinkersteine, Fachwerk oder heller Putz zu verwenden.

Für untergeordnete Gebäudeteile sowie Sockelbereiche werden auch andere Materialien und Farben zugelassen, um ausreichend Flexibilität und Vielfalt zu erhalten. Imitatbaustoffe sind dagegen nicht zulässig. Im Sinne des historischen Vorbildes soll eine entsprechend hochwertige Qualität gesichert werden. Graphische Zeichen, Bilder oder Symbole an oder auf Fassaden sind nur zulässig, wenn sie den Vorschriften zu Werbeanlagen entsprechen (s. [Pkt. 2.4](#) der örtlichen Bauvorschrift).

Satellitenschüsseln und technische Anlagen (z. B. Klimaaggregate) sind an direkt zum öffentlichen Raum gewandten Fassaden und Dächern nicht zulässig, da sich diese als technische Elemente nicht in die vorgegebenen Materialien einfügen und daher die Gestaltung des Gebäudes stören würden. Sonnenkollektoren/Photovoltaikanlagen sind zulässig, um die klimaverträgliche Energiegewinnung zu unterstützen.

### 2.1.3 Außenkamine

Außenkamine (vor die Fassade gesetzte Schornsteine) sind im Geltungsbereich nicht zu finden.

Vor die Fassade gesetzte Außenkamine sind nicht zulässig, da sich diese als technische Elemente nicht in die Fassadenstruktur einfügen.

### 2.1.4 Fenster, Türen und Tore

Im Geltungsbereich sind die Fenster überwiegend weiß (58 %). Außerdem sind viele Fenster in Brauntönen vorzufinden. In Bereich 1 sind vereinzelt auch Fenster in gelb, grün, grau und blau vorhanden.

Entsprechend der historischen Struktur sind mehr stehende (62 %) als liegende Fensterformate im Geltungsbereich auffindbar. Liegende oder quadratische Fensterformate finden sich überwiegend bei 1-geschossigen Einfamilienhäusern mit einer Bauzeit nach 1945. Zudem wurden entlang der Lange Straße häufig die Erdgeschosszonen für Schaufenster nachträglich aufgebrochen.

Bei Fachwerkgebäuden handelt es sich meist um stehende Formate mit einer Sprossenteilung.



*Stehende Fensterformate m. Teilung*



*Liegende Fensterformate m. Teilung*



*Schaufenster im Fassadengefüge*

Damit sich die Fenster, Türen und Tore in alte Bausubstanz einfügen, sind für Gebäude, die vor 1935 entstanden oder in der Liste Stadtbild prägender Gebäude ([s. Anlage](#)) enthalten sind, nur Elemente aus Holz zulässig. Zudem wird hiermit zur ökologischen Nachhaltigkeit beigetragen.

Da die Fenster ein wesentliches Gestaltelement darstellen und somit zu einem harmonischen Stadtbild beitragen, sollen bei zukünftigen Bauten bzw. bei baulichen Veränderungen Fenster ab einer Größe von 0,8 qm eine größere Höhe als Breite aufweisen. Um eine größere Flexibilität zu ermöglichen, werden zudem Fenster zugelassen, die eine größere Breite als Höhe haben, sofern durch Rahmen bzw. Sprossen wiederum ein stehendes Format erzielt wird. Hiermit soll bei Erneuerung von Fenstern auch eine Gliederung bereits vorhandener, liegender Fensteröffnungen erzielt werden.

Als Farbtöne für Fenster und Türen sind Weiß, Braun, Grün, Blaugrün und Anthrazit zulässig. Für Tore am Gebäude gelten die gleichen Farben außer Weiß. Damit soll dem historischen Vorbild nachgekommen und eine harmonische Vielfalt erzielt werden.

In Fachwerkfassaden sind ab einer Fenstergröße von 1 m Breite und einer Glasfläche ab 1 qm entsprechend des Altbau-Bestandes zusätzlich Glas teilende Sprossen vorzusehen, die quadratische oder stehende Fensterteilungen ergeben. Ausgenommen davon sind lediglich Oberlichter. Hierdurch wird der Erhalt der typischen, kleinteilig gegliederten Fassaden gewährleistet. Um zeitgemäßen und wirtschaftlichen Aspekten gerecht zu werden, werden alternativ zur Glas teilenden Sprosse auch sog. „Wiener Sprossen“ (Sandwichelement) zugelassen. Diese erzeugen optisch den Eindruck einer Glas teilenden Sprosse.

Ausgenommen von den Vorgaben sind Schaufenster in Bereich 1 im Erdgeschoss der Gebäude, um die Sichtfläche nicht zu sehr einzuengen. Damit sich die Schaufenster dennoch in die Fassadengestaltung des Gebäudes einfügen und nicht zu überdimensioniert werden, sind Schaufenster nur im Erdgeschoss zulässig, dürfen eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten und nicht in das konstruktive Gefüge des Gebäudes eingreifen. Die Unterteilung zwischen einzelnen Schaufenstern ist auf die Gliederung der Fassade in den Obergeschossen abzustimmen, damit ein harmonisches Gesamtbild entsteht.

### **2.1.5 Wintergärten**

Zum Straßenraum ausgerichtete Wintergärten sind im Geltungsbereich nicht zu finden und für die historische Baustruktur nicht typisch.

Da der Bereich 1 durch Gebäude geprägt ist, die dicht am Straßenraum stehen, sollen Wintergärten dort nur dann zulässig sein, wenn sie dem Aufenthalt in einer Gast- und Speisewirtschaft bzw. einem Café dienen. Gastwirten soll so die Möglichkeit gegeben werden, den Aufenthaltsbereich der Gäste zu attraktivieren. Damit soll der Versorgungsfunktion nachgekommen und diese auch nach außen ablesbar gestaltet werden.

Der Bereich 2 ist durch freistehende Einfamilienwohnhäuser geprägt. In diesem Bereich sind Wintergärten uneingeschränkt zulässig, da sie weder die Funktion noch die Gestaltung des Straßenraumes stören.

### 2.1.6 Balkone

Zum Straßenraum ausgerichtete Balkone, Loggien oder Dachterrassen sind im Geltungsbereich nur sehr selten zu finden (insgesamt 9 integrierte, 5 auskragende Freibereiche).



*Integrierter Balkon*



*Herausragender Balkon*



Balkone sollen zukünftig in die Gebäudekubatur eingebunden werden, um ein in sich geschlossenes Gesamtbild des Gebäudes abzugeben. Frei auskragende, additiv an die Fassade angefügte Balkone oder vorgestellte Balkonsysteme, welche konstruktiv und gestalterisch eigene Elemente darstellen, sind zu vermeiden, da sie sich nicht in die Fassade einfügen.

Daher sind frei auskragende oder vorgestellte Balkone, die zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichtet sind, nicht zulässig. Hier sind ausschließlich in das Gebäude eingebundene Balkone (Loggien) zulässig.

Auskragende oder vorgestellte Balkone im seitlichen oder hinteren Bereich der Gebäude sind dagegen zulässig, da sie den öffentlichen Straßenraum optisch nicht bzw. nicht so stark beeinträchtigen.

### 2.1.7 Gebäudehöhen

Der Bereich 1 ist gleichermaßen durch 1- und 2-geschossige Gebäude gekennzeichnet (53 % zu 47 %). Im Bereich 2 gibt es überwiegend 1-geschossige Gebäude (90 %).



*2-geschossiges Gebäude*



*Wechsel 1- + 2-geschossige Gebäude*



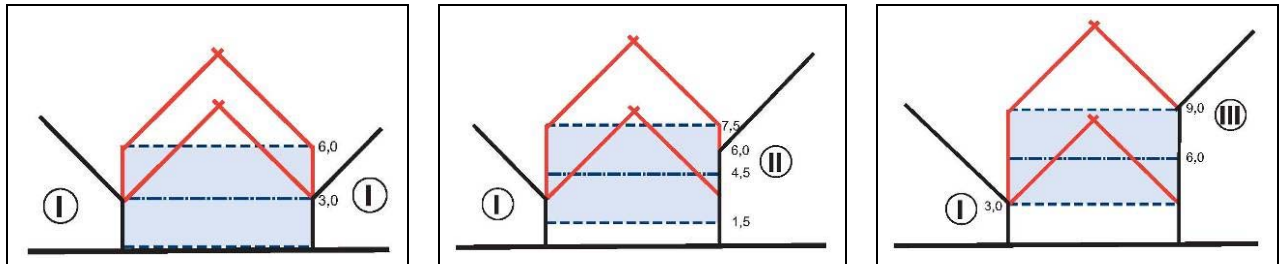
*1-geschossiges Gebäude*

Einige Gebäude im Bereich 1 weisen Differenzierungen der Gebäudehöhen auf. Dies führt zu einem unharmonischen und unruhigen Straßenbild. Um dieses zukünftig zu optimieren, sollen sich die Gebäudehöhen an die direkte Nachbarschaft anpassen. Maßgeblich hierbei ist der Eindruck vom öffentlichen Raum aus (Traufhöhe an Straßen und Plätzen). Daher wird definiert, dass sich die straßenseitige Traufhöhe eines Hauptgebäudes der gemittelten Traufhöhe der beiden rechts und links angrenzenden Hauptgebäude anzupassen hat. Abweichungen sind bis zu 3 m zulässig, was etwa einem Geschoss entspricht.



Die Vorschrift gibt damit einen Rahmen, der durch kleinteiligere Regelung im Rahmen von Bebauungsplänen weiter konkretisiert werden kann.

Beispiele:



### 2.1.8 Dächer

Sowohl in Bereich 1 als auch in Bereich 2 sind die Hauptdächer überwiegend als symmetrisch geneigte Satteldächer ausgeführt (77 %). Dazu kommen noch Krüppelwalm- und Walmdächer (20 %). Sehr vereinzelt treten Flach- und Mansarddächer auf. Die Dächer sind in der Regel mit roten oder rot-braunen Ziegeln gedeckt (Bereich 1: 93 %, Bereich 2: 77 %). Etwa 1/3 der Gebäude weisen Gauen auf, die vom öffentlichen Raum sichtbar sind.



*Krüppelwalmdach*



*Walmdach mit Gaube*

Um bei den Dächern einerseits genügend Flexibilität zu erhalten, andererseits aber eine harmonische Gestaltung zu erzielen, wird entsprechend des Bestandes eine Auswahl an Dachformen, -neigungen sowie Materialien und -farben vorgegeben.

In diesem Sinne wird vorgeschrieben, dass die Dächer von Hauptgebäuden in den ortstypischen Formen (als Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächer) auszuführen sind. Entsprechend dem Bestand haben sie zudem eine steile und symmetrische Neigung von mind. 40 ° aufzuweisen.

Zudem werden Vorgaben zu Material und Farbe der Dachdeckungen gemacht, die für alle Gebäude gelten. Eine Ausnahme bilden Gebäude, die mind. 6 m vom öffentlichen Raum entfernt stehen und zudem eine Grundfläche von unter 20 qm aufweisen sowie Carports, die sich mind. 6 m vom öffentlichen Raum entfernt befinden. Ebenfalls von den Bestimmungen ausgenommen sind Überdachungen von Hauseingängen, Wintergärten und Terrassen. Diese baulichen Anlagen sind gestalterisch untergeordnet.

Dächer von Nebengebäuden über 20 qm sind mit einer Dachneigung von mindestens 20° auszubilden, da sie aufgrund ihrer Größe optisch stärker in den öffentlichen hineinwirken. Gründächer solcher von Nebengebäuden sind von den Bestimmungen ausgenommen, um eine Dachbegrünung dort aus ökologischen Gründen zu unterstützen.

Dachgauben dürfen insgesamt max. 2/3 der jeweiligen Dachlänge, in der sie sich befinden, einnehmen. Damit soll verhindert werden, dass überdimensionierte Dachgauben optisch ein weiteres Geschoss bilden und das Dach nicht mehr als solches erlebbar ist.

Da die Entwicklung in Bezug auf erneuerbare Energien immer weiter voranschreitet und die Verwendung erneuerbarer Energien unterstützt werden soll, werden Sonnenkollektoren/Photovoltaikanlagen auf Dächern insgesamt zugelassen.

## 2.2 Einfriedungen

In Bereich 1 sind aufgrund der meist geschlossenen Bauweise und der Nutzung z.B. mit Geschäften kaum Einfriedungen vorhanden (ca. 15 %). In Bereich 2 gibt aufgrund der Prägung mit freistehenden Einfamilienhäusern mehr Einfriedungen. Allerdings sind auch hier über die Hälfte der Gebäude ohne Einfriedung.

Die vorhandenen Einfriedungen sind sehr vielfältig ausgebildet (Holz, Mauern, Hecken und Kombinationen dieser Elemente).



*Holzzaun*



*Metallzaun*



*Mauer mit Metallelement*

Die Vielfalt an möglichen Materialien und Formen soll weiterhin zulässig sein. Einfriedungen können jedoch das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigen, wenn sie abschottend wirken. Dies hätte gerade im Stadtzentrum erhebliche Folgen für den Gesamteindruck und das Ziel eines Einkaufs-, Erlebnis- und Kommunikationsbereiches. Damit die Straßenräume, Park- und Platzanlagen einen offenen Charakter mit Blickbezügen aufweisen, wird die Höhe von Einfriedungen an öffentlichen Flächen auf max. 1,20 m begrenzt.

## 2.3 Freiflächen

Um in den durch freistehende Einfamilienhäuser geprägten Bereichen eine Durchgrünung in den Vorgärten zu gewährleisten, sind diese zu mind. 50 % mit Rasen und/oder Bepflanzungen zu gestalten. Schotter-/Steingärten sind im Bereich vor dem Haus deshalb nicht zulässig.

## 2.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind vor allem in Bereich 1 entlang der Lange Straße vorhanden. Dabei handelt es sich zu einem großen Teil um fassadenparallele Werbeschilder (58 %), die oft als Leuchtkästen ausgebildet sind. Einige der Geschäfte nutzen ihre Schaufenster zur Werbung mit großformatigen Beschriftungen.

Auslegerwerbeanlagen sind in geringerer Anzahl vorhanden (42 %). Ihre Größe beträgt in der Regel max. 1 m<sup>2</sup> Fläche.

Die Werbeanlagen sind teilweise großformatig oder in Form von mehreren kleineren Anlagen pro Gebäude ausgebildet. Zudem handelt es sich besonders bei den Auslegerwerbeanlagen teilweise nicht nur um direkt geschäftsbezogene Werbungen, sondern um dem Geschäft zugeordnete Produktwerbung.



Beispiele zu bestehenden Werbeanlagen im Geltungsbereich

Es wird festgelegt, dass Werbeanlagen nur an dem Gebäude der Leistung, begrenzt auf das Erdgeschoss und die Brüstungszone des 1. Obergeschosses, zulässig sind. Werbeanlagen sind an die Fassade anzubringen und haben sich in die Architektur der Gebäude einzufügen. Hierzu ist festgelegt, dass **Werbeanlagen Fassadenöffnungen (Türen, Fenster, Tore) oder Konstruktions- und Zierelemente der Fassade (z. B. Fachwerkbalken, Pfeiler, Mauerversprünge/-verzierungen, Fenster-/Türrahmen, Faschen, Gesimse, Lisenen, Pilaster, Säulen, Blendbögen) nicht überdecken dürfen.**

Besonders bei Fachwerkfassaden soll die ursprüngliche Fassadenkonstruktion sichtbar bleiben. Für parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen (Flachwerbungen) werden detaillierte Festsetzungen getroffen, ebenso für senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Ausleger) und für Schaufenster. Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Tagesleuchtfarben und Reflexfarben sowie mit wechselndem oder bewegtem Licht.

Mit diesen Festsetzungen soll die Gestaltung und Ausprägung von Werbeanlagen den Gebäudedimensionen und der Gebäudegestaltung angepasst werden. Insbesondere sollen keine gestaltprägenden Gebäudeelemente verdeckt oder verunstaltet werden. Zudem soll der Straßenraum nicht übermäßig durch zu auffällige und unabgestimmte Werbung beeinträchtigt werden.

Um in Bereich 1 bei besonderen Anlässen (z. B. Jubiläen oder Sonderverkäufen) Werbeanlagen gestatten zu können, die eine größere Außenwahrnehmung der Geschäfte ermöglichen, können an bis zu 5 x im Jahr mit je max. 7 Tagen ausnahmsweise Werbeanlagen zugelassen werden, die von den Vorschriften abweichen. Damit werden beispielsweise Werbebanner ermöglicht, die nicht am Gebäude angebracht werden und größere Dimensionen besitzen. Die zeitliche Begrenzung der Ausnahmen auf ca. 1/10 des Jahres erfolgt, um einerseits zu gewährleisten, dass es sich um eine Ausnahme-situation handelt, andererseits aber eine gewisse Flexibilität für mehrere Veranstaltungen im Jahr zu schaffen.

### 3 Hinweis: Befreiungen

Gem. § 31 (2) BauGB kann von den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Befreiung ermöglicht eine Abweichung von den Vorschriften. Nach § 31 Abs. 2 BauGB liegt eine abweichende Situation vor, wenn

- Gründe des Allgemeinwohls die Befreiung erfordern (Nr. 1) oder
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist (Nr. 2) oder
- die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde (Nr. 3).

Eine Befreiung ist im Gegensatz zur Ausnahme nicht in der Örtlichen Bauvorschrift definiert.

---

Ausgearbeitet von:  
infraplan GmbH

Celle, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

.....  
[Dr.-Ing. S. Strohmeier]

---

Der Rat der Stadt Rethem (Aller) hat die die örtlich Bauvorschrift "Rethem - Zentrum" in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen

Rethem (Aller), \_\_.\_\_.\_\_\_\_

.....  
Stadtdirektor

## **ANLAGE**

### **Stadtbild prägende Gebäude**