



**Sanierungsgebiete
„Rethem Zentrum“**

Rahmenplan: Gestaltungsregeln

04.09.2019



INHALT

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

A.1 Gestaltungsregeln

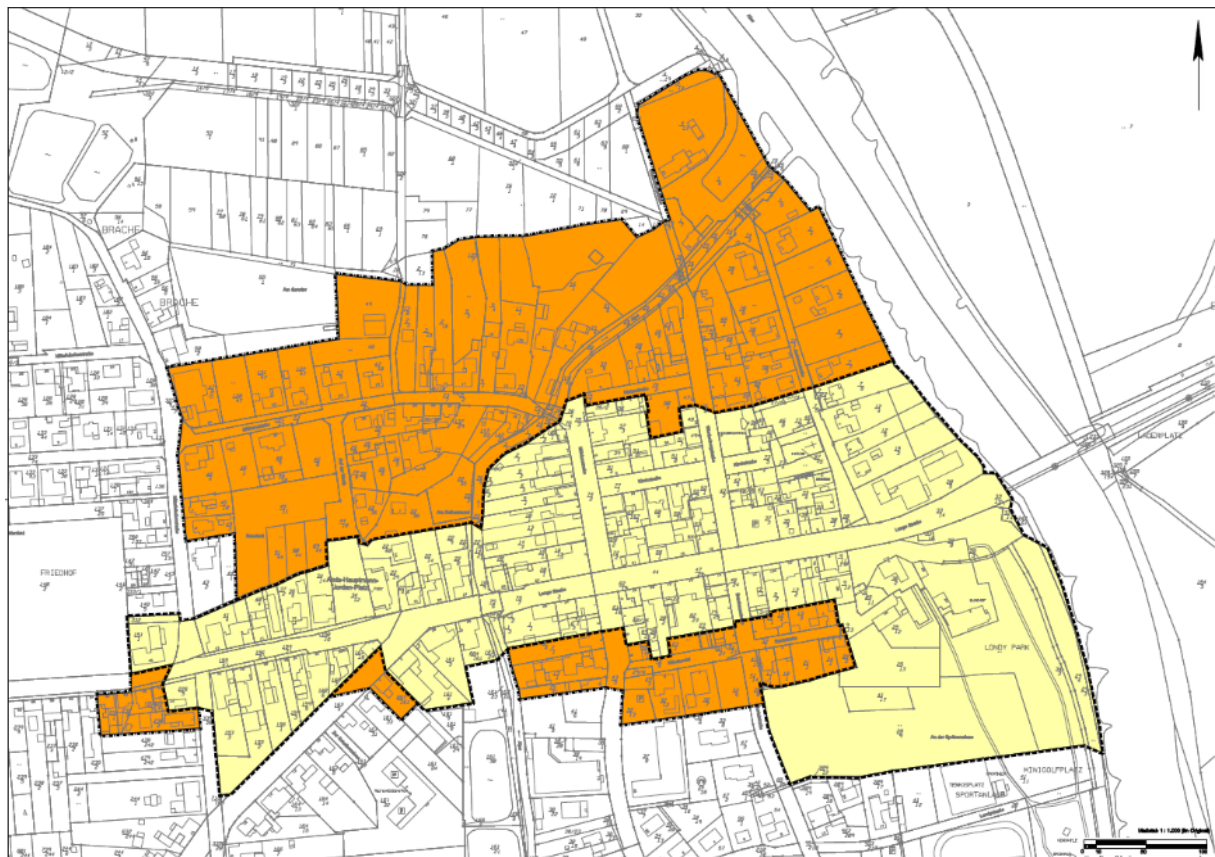
Die Gestaltungsregeln dienen der Konkretisierung der Sanierungsziele „Rethem Zentrum“. Sie wurden unter Mitwirkung einer Strategierunde erarbeitet, die sich aus Vertretern der Politik, der Verwaltung, dem Sanierungsträger (DSK GmbH) und dem die Sanierung begleitenden Planungsbüro (infraplan GmbH) zusammensetzt.

Ausnahmen von den Gestaltungsregeln sind im begründeten Einzelfall möglich. Es ist vorgesehen, die Gestaltungsregeln nach einiger Zeit der Anwendung in eine Gestaltungssatzung zu überführen.

1 Geltungsbereich (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Die Gestaltungsregeln gelten für die förmlich festgelegten Sanierungsgebiete „Rethem Zentrum“.

Die Gestaltungsregeln gelten 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 Gestaltungsregeln).



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



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 Bauvorschriften).

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 stadtbildprägender Gebäude enthalten sind, 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

Die Zulässigkeit von Wintergärten, die vom öffentlichen Raum aus direkt sichtbar sind, ist im Einzelfall abzustimmen.

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.

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 den hier vorliegenden Gestaltungsregeln zu beachten.

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