

SATZUNG

Örtliche Bauvorschrift für die Gestaltung des Ortskernes der Gemeinde Jesteburg

INHALT

Präambel

Teil I

Allgemeine Vorschriften

§1 Geltungsbereich

§2 Grundsätzliche Anforderungen

§3 Begriffe

Teil II

Besondere Anforderungen

§4 Anforderungen für die Umgebung der schutzwürdigen Gebäudegruppen

1. Anordnung der Gebäude
2. Fassadengestaltung
3. Dachgestaltung
4. Nebenanlagen
5. Werbeanlagen
6. Erschließung
7. Grün- und Freiflächen
8. Einfriedungen
9. Markisen
10. Warenautomaten, Schaukasten
11. Technische Anlagen
12. Energetische Sanierung
13. Stadtmobiliar

§5 Zusätzliche Anforderungen für schutzwürdige Gebäudegruppen

§6 Zusätzliche Anforderungen für schutzwürdige Gebäude

Teil III

Besondere Verfahrensvorschriften

§7 Verhältnis zu Bebauungsplänen und anderen Vorschriften

§8 Ausnahmen

§9 Ordnungswidrigkeit

§10 Inkrafttreten

Teil IV

Begründung/Erläuterung

Blaue Schrift: neue Textbausteine

Schwarze Schrift: bestehender Text
Gestaltungssatzung

Rote Schrift: Abstimmung erforderlich

Örtliche Bauvorschrift für die Gestaltung des Ortskernes der Gemeinde Jesteburg

Aufgrund der §§ 79, 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch § 4 Artikel 2 vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206) in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) und § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2014 (Nds. GVBl. S. 434) hat der Rat der Gemeinde Jesteburg in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx folgende örtliche Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung beschlossen:

Teil I Allgemeine Vorschriften

§ 1 Geltungsbereich

1. Die örtliche Bauvorschrift gilt für die Teilbereiche der Hauptstraße, der Lindenstraße, der Straße Sandbarg, der Brückenstraße und der Lüllauer Straße.

Der Geltungsbereich ist im anliegenden Übersichtsplan (Maßstab 1:2.000), der Bestandteil dieser Satzung ist, mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet.

§ 2 Grundsätzliche Anforderungen

1. Baumaßnahmen und bauliche Anlagen, [Teile davon sowie Straßenmobiliar](#) im Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift müssen auf die in der zu dieser örtlichen Bauvorschrift gegebenen Begründung näher beschriebene Eigenart des Ortsbildes, insbesondere hinsichtlich ihres Maßstabes, ihrer Größe und Gestaltung Rücksicht nehmen.
2. Sie dürfen nur nach Maßgabe der Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift ausgeführt werden, damit der Eindruck der Baudenkmale erhalten und hervorgehoben wird.
3. [Bei Neubauten, Anbauten und durchgreifenden Umbauten soll die Architektur einen zeitgemäßen Ausdruck finden, dabei aber in Formensprache, Maßstäblichkeit und Material an die Gestaltungsmerkmale der im Geltungsbereich vorhandenen traditionellen Architektur anknüpfen.](#)

§ 3 Begriffe

1. „Umgebung der schutzwürdigen Gebäudegruppen“ ist der Geltungsbereich dieser Gestaltungssatzung.
2. "Schutzwürdige Gebäudegruppen" sind die Gesamtheit baulicher Anlagen, die aus den zuvor aufgezeigten Gründen erhaltenswert sind. Sie sind im anliegenden Plan blau unterlegt dargestellt.
3. "Schutzwürdige Gebäude" sind bauliche Anlagen, an deren Erhaltung nach der Begründung zu dieser örtlichen Bauvorschrift ein besonderes Interesse besteht. Sie sind in dem anliegenden Plan mit (D) gekennzeichnet.

Teil II

Besondere Anforderungen

§4

Umgebung der schutzwürdigen Gebäudegruppen

1. Anordnung der Gebäude

Die Firstrichtung der Gebäude muss die vorwiegende Firstrichtung [der an einer Straße anliegenden Gebäude](#) berücksichtigen. Sie ist in der Hauptstraße und Lindenstraße vorwiegend parallel zur Straße ausgerichtet. In der Lüllauer Straße, Sandbarg und Brückenstraße sind sowohl giebelständige als auch traufständige Gebäude zulässig.

2. Fassadengestaltung

Gebäude mit Sichtfachwerk:

Soweit Sichtfachwerk (Fachwerk erbaut bis 1850) vorhanden ist, muss es als solches erhalten werden. Verkleiden oder Verputzen von Sichtfachwerk ist nicht zulässig. Bei einer Fassadenerneuerung muss Sichtfachwerk wieder hergestellt, freigelegt und/oder sichtbar belassen werden.

Baumaterialien:

Bei Fassaden sind folgende Gestaltungselemente unzulässig, die geeignet sind, die Eigenart und Wirkung des Ortsbildes zu beeinträchtigen;

- [undurchsichtige Baustoffe mit glänzender, glasierter oder spiegelnder Oberfläche](#)
- [Verkleidungen aus gewellten Materialien,](#)
- Verkleidungen aus glasierten oder grell farbigen Fliesen,
- Verkleidungen aus [Waschbeton](#), Metall, [Kleinkeramik](#), [Glasbausteinen](#), [Dekokeramik](#), [Dachpappe](#), Asbestzement und Kunststoffplatten,
- [sowie Materialimitationen](#)

Außenwandflächen sind [entweder vollflächig](#) in rotem bis rotbraunem Ziegel oder als Fachwerk auszuführen. Die Oberflächen der einzelnen Gefache von Fachwerkgebäuden sind in rot bis rotbraunem Ziegel oder hellem Putz (weiß, vergleichbar RAL 9001 oder 9003 oder grau, vergleichbar RAL 9002) zu gestalten.

Der gestalterische Zusammenhang des Erdgeschosses mit den Obergeschossen ist zu wahren. Die sichtbaren Flächen des Erdgeschosses müssen das gleiche Material und den gleichen Farbton haben wie die Obergeschosse.

Als Ausnahme sind flächige Fassadenverkleidungen in Putz (weiß, vergleichbar RAL 9001 oder 9003 oder grau, vergleichbar RAL 9002) oder Holz naturbelassen oder in einem grauen Farbton (vergleichbar RAL 9001) zulässig, die 1/5 der Ansicht der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.

Fenster und Türen:

Bei Einbau neuer Fenster sollte die Entstehungszeit eines Gebäudes berücksichtigt werden. Historische Haustüren und Tore sind zu erhalten. Bei unvermeidbarem Ersatz hat sich dieser in Material, Form und Farbe am historischen Vorbild zu orientieren.

[Außen angebrachte Rollladenkästen sind nicht zulässig.](#)

Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. [Ihre Flächengröße muss](#) in einem harmonischen Verhältnis [zur Fläche](#) der Gesamtfassade stehen und sich in Maßstäblichkeit, Gliederung, Material und Farbe [in das Gesamtbild der Fassade](#) einfügen.

3. Dachgestaltung

Dachform:

Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind als symmetrische Sattel- oder Walmdächer auszubilden bzw. zu erhalten. Krüppelwalmdächer sind zulässig. Flach- und Pultdächer sind nicht zugelassen.

Dachneigungen unter 30° und über 60° sind nicht erlaubt. Für Nebenanlagen sind flach geneigte Dächer zulässig.

Dacheindeckung:

Die Dächer dürfen bei geneigten Dächern nur in unglasierten Ton- oder Betondachsteinen bzw. Reetdeckung eingedeckt werden. Bei geneigten Dächern sind Dachdeckungsmaterialien nicht zulässig, welche geeignet sind, die Eigenart des Ortsbildes zu beeinträchtigen wie z. B. Kunststoff, Dachpappe und Metall. Die Farbe der Dacheindeckung bei geneigten Dächern ist in rot bis rötlich braunen Farbtönen (vergleichbar RAL 2011, 3000-3011) zulässig. Bei engobierten Oberflächen ist nachzuweisen, dass sie nicht glänzen. Die Dachflächen dürfen nur mit einem Material gedeckt werden.

Dachflächenfenster sind nur zulässig, wenn sie die Größe von 1,65qm nicht überschreiten.

Ausgenommen sind Dacheinschnitte und Dachflächenfenster in den vom öffentlichen Straßenraum abgewandten und nicht einsehbaren Dachflächen.

Dachgauben dürfen insgesamt nicht breiter als die Hälfte der dazugehörigen Trauflänge und im Einzelnen nicht breiter als 2,40m sein. Ihre Höhe darf ein Drittel der Gesamthöhe des Daches von Traufe bis First nicht überschreiten. Der lichte Abstand zwischen einzelnen Dachgauben muss mindestens 1,20m betragen. Dachgauben sind innerhalb einer Dachfläche einheitlich zu gestalten.

4. Nebenanlagen

Anbauten und Nebengebäude sollen sich in der Gestaltung dem Dach und der Fassade des Hauptgebäudes unterordnen.

5. Werbeanlagen

Bauteile und Gestaltungselemente, die dem Gebäude sein charakteristisches Gepräge geben, sowie Bauteile von städtebaulicher, architektonischer, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung dürfen im Zusammenhang mit Werbung nicht verändert, insbesondere nicht verkleidet oder sonst in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden.

Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind nur bis unterhalb der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig.

Die Werbeanlage darf eine Höhe von 0,50m nicht überschreiten. Eine Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn diese einheitlich gestaltet sind.

Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Nasenschilder) dürfen nicht mehr als 1,00 m aus der Fassadenflucht herausragen.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit beweglichen oder wechselnden Lichtquellen.

Unzulässig ist das großflächige Bekleben oder Bemalen von Schaufenstern. Großflächig ist hierbei das vollständige Bekleben des Oberlichtes oder mehr als 50% der Schaufensterfläche.

Werbeanlagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen an der Stätte der Leistung, insbesondere für Aus- und Schlussverkäufe, fallen für die Dauer der Veranstaltung nicht unter die Geltung dieser Regelungen.

Als Werbeanlagen im Sinne der Satzung gelten nicht Hinweisschilder unter 0,20qm Größe, die auf Namen, Öffnungszeiten und Sprechzeiten eines Betriebes hinweisen.

Hinweisschilder (Wegweiser) an den Zufahrtsstraßen zu Betrieben sind nur dann zulässig, wenn der Standort des Schildes mit der Gemeinde abgestimmt wird. Hinweisschilder mehrerer Betriebe an einem Standort sind einheitlich zu gestalten und zu einem Hinweisschild zusammenzufassen.

6. Erschließung

Zuwege und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken, nach Möglichkeit barrierefrei zu gestalten und, soweit es die Art der Nutzung zulässt, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

7. Grün- und Freiflächen

Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Stellplätze und Arbeits- oder Lagerflächen, Spiel- und Aufenthaltsflächen, benötigt werden. Dabei sind standortgerechte und vorwiegend heimische Gehölzarten zu verwenden.

8. Einfriedungen

Werden Einfriedungen von Privatgrundstücken zu öffentlichen Flächen gestaltet, so dürfen diese grundsätzlich eine Höhe von 1,20m (oder 1,50m?) über natürlichem Grund nicht überschreiten.

9. Markisen

Markisen an den zu öffentlichen Straßenflächen ausgerichteten Außenwänden müssen farblich der jeweiligen Außenwand angepasst sein. Sie sind nur zulässig in nichtglänzenden Materialien. Sie dürfen nicht über die Fahrbahn ragen. Markisen dürfen höchstens 1,20m über den öffentlichen Gehweg ragen, wenn eine lichte Durchgangshöhe von 2,50m eingehalten wird.

10. Warenautomaten, Schaukästen

Je Gebäude darf nur ein Warenautomat an der zur öffentlichen Straßenfläche ausgerichteten Seite angebracht werden. Das Anbringen von Automaten ist zulässig, wenn sie mit der Fassade des Gebäudes, an dem sie angebracht sind, und dessen direkten Nachbargebäuden in Form und Farbe harmonisieren.

Senkrechte oder waagerechte Architekturteile wie z.B. Gesimse, historische Bauteile, Zeichen oder Inschriften dürfen nicht verdeckt werden. Bei Fachwerkgebäuden ist die Anbringung ausschließlich innerhalb einzelner Gefache zulässig.

Höhe und Breite dürfen 1,00m nicht überschreiten. Sie dürfen nicht mehr als 0,20m vor die Fassade treten.

Warenautomaten und Schaukästen sind unabhängig von ihrer Größe genehmigungspflichtig. Hiervon ausgenommen sind Schaukästen für gastronomische Betriebe zum Aushang der Speise- und Getränkekarten neben den Hauseingängen und Schaukästen öffentlicher Institutionen, wenn sie nach Form, Farbe, Material und Maßstab mit der Fassade des Gebäudes, an dem sie angebracht sind, harmonisieren,

11. Technische Anlagen

Technische Anlagen, Alarmanlagen, Antennen und Satellitenanlagen an Gebäuden sind so anzubringen, dass sie das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht beeinträchtigen. Sie sind, soweit technisch möglich, vorrangig im Dachraum unterzubringen bzw. an vom öffentlichen Raum abgewandten Dach- bzw. Fassadenflächen anzuordnen. Sicherheitseinrichtungen wie Alarmanlagen sind so anzubringen, dass die Fassadenansicht so wenig wie möglich beeinträchtigt wird. Dabei sind möglichst kleine und damit optisch unauffällige Anlagen zu wählen.

Bei jeder baulichen Veränderung sind die auf dem jeweiligen Grundstück vorhandenen Antennenanlagen zu einer Gemeinschaftsantennenanlage zusammenzufassen.

Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung sind ausschließlich an vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Dachflächen zulässig, sofern Denkmalrecht nicht beeinträchtigt ist.

Solar- und Photovoltaikanlagen müssen ausnahmslos als geschlossene Einheiten in klarer rechteckiger Form errichtet werden und in die Dachfläche integriert sein. Sie dürfen nicht über der Dachfläche mit Abstand montiert werden.

12. Energetische Sanierung

Häuser unter Denkmalschutz unterliegen grundsätzlich dem Geltungsbereich der EnEV, soweit nicht für bestimmte Gebäude nach §1 Abs. 2 EnEV 2014 Ausnahmen vorgesehen sind. Es gibt für Baudenkmale allerdings keine Pflicht zur Ausstellung von Energieausweisen. Eigentümer eines Hauses unter Denkmalschutz sind also nicht verpflichtet, bei Vermietung oder Verkauf des Hauses einen Energieausweis vorzulegen. Gleichwohl ist es natürlich zulässig, auch für Baudenkmale Energieausweise auszustellen.

Darüber hinaus sagt der § 24 Abs. 1 EnEV 2014 aus, dass soweit bei Baudenkmalern oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz (bspw. Sichtfachwerk) die Erfüllung der Anforderungen dieser Verordnung die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigen oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen, von den Anforderungen der EnEV 2014 abgewichen werden kann.

Zudem kann gemäß § 25 EnEV 2014 auf Antrag von den Anforderungen der EnEV befreit werden, soweit die Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen würden.

13. Stadtmobiliar

Auf öffentlichen Straßen und Plätzen dürfen nur werbefreie Tische, Stühle und Bänke aufgestellt werden.

Im öffentlichen Straßenraum sind Abgrenzungen von Geschäfts- und Gastronomiebereichen nur als bewegliches Stadtmobiliar zulässig.

§ 5

Zusätzliche Anforderungen für schutzwürdige Gebäudegruppen

1. Werden innerhalb von schutzwürdigen Gebäudegruppen Gebäude oder Teile von Gebäuden verändert, so finden auch für die Vorschriften des §4 dieser örtlichen Bauvorschrift Anwendung unter Berücksichtigung der nachfolgenden Einschränkungen.
2. Veränderungen an Fachwerkgebäuden müssen so durchgeführt werden, dass die Einheitlichkeit des Fachwerks und des konstruktiven Gefüges der äußeren Fassaden gewahrt bleibt.
3. Geputzte Fachwerkflächen sind zulässig, wenn der Putz glatt, aber nicht eben und in unauffälliger Oberflächenstruktur ausgeführt wird.
4. Bei Veränderungen bestehender Gebäude muss die Gestaltung der Tür- und Fensteröffnungen die Proportionen des ursprünglichen Zustands des betreffenden Gebäudes berücksichtigen. Die Gestaltung von Neubauten muss die Kleinmaßstäblichkeit der vorhandenen Nachbargebäude berücksichtigen.
5. Schaufenster sind zulässig. Die Breite der verglasten Flächen im Erdgeschoss darf 75% der Gesamtbreite des Hauses nicht überschreiten. Maßbeziehungen zu den Fensterpfeilern der Obergeschosse müssen aufgenommen werden. Bei Fachwerkbauten ist auf das Fachwerk Rücksicht zu nehmen. Auskragende Vordächer und feststehende Markisen über Schaufenstern sind nicht zulässig.
6. Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig, da sie insbesondere mit ihrer beanspruchten Fläche, der glatten Oberfläche und der Farbgebung eine empfindliche Störung des historischen Siedlungsbildes darstellen.

§ 6

Zusätzliche Anforderungen für schutzwürdige Gebäude

1. Werden schutzwürdige Gebäude umgebaut oder Teile schutzwürdiger Gebäude verändert, so finden auch für diese die Vorschriften der §§ 4 und 5 dieser örtlichen Bauvorschrift Anwendung unter Berücksichtigung der nachfolgenden Einschränkungen.
2. Bei jeder Baumaßnahme müssen typische den historischen Materialien ähnelnde Materialien zur Anwendung kommen. Andere Materialien können zugelassen werden, wenn sie mit dem historischen Erscheinungsbild verträglich sind.
Der kleinteilige Maßstab von historischen Fassadengliederungen ist aufzunehmen und wieder herzustellen, wenn er durch frühere bauliche Veränderungen beeinträchtigt wurde.
3. Werden Fenster verändert oder erneuert, so sind diese entsprechend dem ursprünglichen Zustand des Gebäudes mit Sprossen zu unterteilen. Dabei darf das Fachwerk weder verändert noch beeinträchtigt werden.
4. Werbeanlagen gem. § 50 Abs. 1 NBauO und sichtbare Warenautomaten an schutzwürdigen Gebäuden sind nicht zulässig. Das gilt auch für Werbeanlagen die gem. § 60 Abs. 1 Nr. 10 NBauO genehmigungsfrei sind.
5. Ausnahmsweise können an Teilen schutzwürdiger Gebäude solche Werbeanlagen zugelassen werden, die in reinen Wohngebieten gem. § 50 Abs. 4 NBauO erlaubt wären, wenn sie den Anforderungen des § 2 dieser Gestaltungssatzung genügen. Sie dürfen insbesondere erhaltenswerte Bauteile nicht verdecken, nicht über die Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses hinaus angebracht werden und nicht über die Gebäudefront hinausragen.
6. Dachflächenfenster sind nicht zulässig.

Teil III

Besondere Verfahrensvorschriften

§7

Verhältnis zu Bebauungsplänen

Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften in geltenden Bebauungsplänen gehen den Regelungen in dieser Satzung vor.

§8

Ausnahmen

Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften dieser Satzung über Materialien und Farben für Dächer und Fassaden können zugelassen werden, wenn die verwendeten Materialien und Farben den harmonischen Gesamteindruck nicht stören.

Über Ausnahmen von dieser örtlichen Bauvorschrift entscheidet im Einvernehmen mit der Gemeinde Jesteburg der Landkreis Harburg.

§ 9

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 6 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 91 Abs. 5 NBauO).

§10

Inkrafttreten

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung dieser Satzung werden im XXX ortsüblich bekanntgemacht. Nach der Bekanntmachung tritt die örtliche Bauvorschrift in Kraft.

.....
(Bürgermeister)

.....
(Gemeindedirektor)

Genehmigt gemäß §84 NBauO