

Satzung über die örtliche Bauvorschrift für den historischen Ortskern von Neuhaus (Oste)

Aufgrund der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157) in der zur Zeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 1 der Nds. Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVBauGB) vom 14.07.1987 (Nds. GVBl. S. 122) und der §§ 6 und 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat des Fleckens Neuhaus (Oste) in seiner Sitzung am 20.06.1991 folgende örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung des historischen Ortskernes des Fleckens Neuhaus (Oste) als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den gesamten historischen Ortskern von Neuhaus. Die Grenzen sind in dem Übersichtsplan im Maßstab 1:5000 dargestellt. Der Übersichtsplan ist Bestandteil der Satzung.
- (2) Die Satzung gilt nicht, wenn aufgrund des Nieders. Denkmalschutzgesetzes *oder der Nieders. Bauordnung* andere Anforderungen zu stellen sind. Sanierungsvorhaben an Kulturdenkmälern oder in deren unmittelbaren Nachbarschaft sind nach dem gültigen Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde auszuführen.

§ 2

Abmessungen des gesamten Baukörpers

Neubauten an der Straßenfront dürfen in ihrer First- und Traufhöhe das jeweils niedrigste angrenzende Gebäude auf dem Nachbargrundstück nur geringfügig (max. 15 %) überragen. Angrenzend sind die benachbarten links und rechts auf der Straßenseite liegenden Grundstücke. Benachbarte Einzelbaukörper dürfen gestalterisch weder in den Fassaden noch in den Dachflächen zusammengezogen werden. Die vorhandenen Geschossvorkragungen und Dachüberstände sind bei Umbauten wieder herzustellen.

§ 3

Gliederung der Baukörper

- (1) Die Fassaden sind durch kleine Vor- und Rücksprünge (5 – 20 cm) und/oder farbliche Absetzungen zu strukturieren.
- (2) Haupteingangstüren müssen an der Straßenseite liegen, die vorherrschende drei- bzw. fünfsichtige Fassadengliederung der vorhandenen Bebauung ist aufzunehmen.

- (3) Die Kellergeschossdecke bzw. der Sockel dürfen max. 50 cm über Gehweg- bzw. Straßenniveau liegen; ausgenommen hiervon sind bestehende Gebäude.
- (4) Im Erdgeschoss muss mindestens 1/3 der Fläche der straßenseitigen Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnitts des Hauptgebäudes als Fenster ausgebildet sein. Die Fläche der Haustür wird mitgerechnet.

§ 4

Gestaltung der Dächer

- (1) Dachneigung und Firstrichtung sind entsprechend der angrenzenden historischen Bebauung (§ 2) anzupassen.
- (2) Als Dachformen sind nur Satteldach – auch mit Krüppelwalm – und Mansardendach möglich. Dachaufbauten dürfen insgesamt max. 1/3 der Hausbreite betragen und sind an der Straßenseite symmetrisch anzuordnen. Der Abstand zwischen Dachaufbauten und Dachrand (Ortgang) muss mindestens 2 m betragen.
- (3) Dachflächenfenster und Glasdachflächen (transparente Ziegel u. ä.) sind nur im mittleren Drittel der anteiligen Dachfläche zulässig. Die Größe der einzelnen Dachflächenfenster darf das Maß von 0,7 x 1 m in der Glasfläche nicht überschreiten.
- (4) Auf jedem Gebäude ist nur eine Außenantennenanlage zulässig, die von der Straßenfront mindestens 5 m entfernt stehen muss und nicht höher als 2 m sein darf. *Eine weitere Parabolantenne ist zulässig. Sie ist farblich dem Hintergrund anzupassen.* Die Antennenanschlüsse *sollen* nicht außerhalb des Gebäudes verlegt werden.
- (5) Eine Solarzellenbedachung ist bis max. 8 m² auf einer Dachseite zulässig. In unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Baudenkmal im Sinne des § 3 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz sind Solaranlagen ausgeschlossen.

§ 5

Fenster, Türen, Schaufenster

- (1) Die Öffnungen von Fenstern und Schaufenstern
 - müssen stehende Formate haben, für Schaufenster sind auch quadratische Öffnungen zulässig,
 - dürfen mit Ausnahme bei Fachwerkbauten nicht bündig in der Fassade sitzen und
 - müssen eine Brüstungshöhe von mindestens 50 cm haben, gemessen von Oberkante Bürgersteig bzw. Straßenniveau.
- (2) Die Gesamtglasfläche eines Fensters ist in mehrere kleinformatige Glasflächen zu unterteilen, wenn sie die nachfolgenden Abmessungen überschreiten:
 - Glasflächen, die breiter als 0,7 m sind, müssen mindestens einmal senkrecht symmetrisch unterteilt werden. Glasflächen, die höher als 1 m sind, müssen mindestens einmal horizontal unterteilt werden und stehende Formate haben.
 - Die Teilung dieser Fensterflächen soll so erfolgen, dass ein harmonisches Verhältnis zwischen Höhe und Breite erreicht wird. Die Unterteilung der Glasflächen hat mit scheidenteilenden Sprossen von 30 – 45 mm zu erfolgen.

Die Unterteilung kann auch durch von außen auf die Glasflächen aufgebrachte und in den Rahmen integrierte Sprossen erfolgen; ausgenommen hiervon sind die Fenster bei Einzelbaudenkmalen nach § 3 Abs. 2 NDSchG.

Die vorstehenden Regelungen gelten nicht für Schaufenster.

- (3) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Zwei oder mehr nebeneinander liegende Schaufenster bzw. Ladeneingangstüren und Schaufenster sind als eigenständige Öffnungen auszubilden, die durch einen Pfeiler in einer Breite von mindestens 36 cm getrennt sind.
- (4) Für Haustüren gelten die anwendbaren Regelungen der Absätze 1 und 2. Ganzglastüren sind unzulässig.

§ 6

Markisen und Rolläden

- (1) Vor Schaufenstern können Markisen – mit Ausnahme von Fächermarkisen – angebracht werden. Sie müssen – orientiert an den Fassadenöffnungen – unterteilt sein und dürfen in ihren einzelnen Teilen nicht mehr als die halbe Hausbreite überspannen. Es dürfen keine grellen und leuchtenden Farben verwendet werden und sie dürfen keine reflektierenden Oberflächen haben. Sie dürfen nicht mit Werbeaufdrucken und Beschriftungen versehen sein. Eine einzelne Wortbeschriftung ist als Ausnahme zulässig, soweit sie auf die Art des Betriebes und des Geschäftes hinweist.
- (2) Jalousien, Jalousetten und Rolläden dürfen nur verwendet werden, wenn sie und ihre Zubehörteile in hochgezogenem Zustand außen nicht sichtbar sind. Fensterläden sind nur in Holzausführung zulässig. Es dürfen keine grellen und leuchtenden Farben verwendet werden und sie dürfen keine reflektierenden Oberflächen haben.

§ 7

Materialien, Farbgebung

- (1) Alle sichtbaren Bauteile sind in den ortsüblichen Materialien auszuführen. Dementsprechend sind Veränderungen und Neubauten von Außenwänden in roten (z. B. RAL 20001, RAL 3016) bis rotbraunen (z. B. RAL 8004) Mauerziegeln im Format „DF“ (Dünformat) oder „NF“ (Normalformat), glattem Putz oder in Fachwerkkonstruktion auszuführen. Glasierte Ziegel sind nicht zulässig. Das Schlämmen von Sichtmauerwerk ist zulässig.

Die Fugen des Sichtmauerwerks sind in weiß oder bis mittelgrau auszuführen. Als Farbgebung dürfen keine schreienden, kalten oder übermäßig grellen Farben verwendet werden, wie z. B. RAL 1016, 1018, 1021, 1028, 2003, 3012, 3014, 3015, 3017, 3022, 3027, 4001 – 4007, 5000 – 5022, 6000 – 6002, 6016 – 6019, 6026, 6027 und 6029. Giebeldreiecke können oberhalb der Kehlbalkeanlage verbrettert werden, wenn brandschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Sie sind dann senkrecht zu verbrettern. Es sind Holzbretter in gleicher Breite zu verwenden. Die Mindestbreite muss 12 cm betragen.

- (2) Fenster und Türen *können* in Holz und Kunststoff ausgeführt werden und dürfen keine metallischen Oberflächen aufweisen. Es dürfen keine grellen und leuchtenden Farben verwendet werden und sie dürfen keine reflektierenden Oberflächen haben. Aus konstruktiven Gründen können für Schaufenster Metallfenster verwendet werden. Auf Satz 2 dieses Absatzes wird verwiesen.
- (3) Für die Verglasung ist farbloses Flachglas zu verwenden. Bei Haupteingangstüren kann ganz oder teilweise farbiges Flachglas verwandt werden.
- (4) Die Dachdeckung muss als Pfannendeckung erfolgen; dies gilt auch für den Ersatz und bei der Sanierung eines Daches. Die Pfannen dürfen keine glänzenden Oberflächen aufweisen und sie müssen sich im Farbspektrum von rot (z. B. RAL 2001, RAL 3016) bis rotbraun (z. B. RAL 8004) bewegen. Dächer, die eine Schiefereindeckung aufweisen, sind bei dem Ersatz und der Sanierung wieder mit Schiefer oder mindestens mit einem Schieferersatz einzudecken. Der Schieferersatz muss in Form und Farbe dem Schiefer entsprechen.

§ 8

Fassadenflächen von Fachwerkgebäuden

- (1) Bei der vollständigen oder teilweisen Erneuerung der Fassadenflächen von Fachwerkgebäuden sind die zu erneuernden Bereiche in Fachwerkkonstruktion auszuführen. In diesem Sinne dürfen schadhafte Holzbauteile auch nicht durch Teile aus anderen Materialien ersetzt werden. Ausnahmen sind zulässig bei konstruktiven Hinderungsgründen und wenn die Fassaden von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind. Sie gelten daneben nicht für Brandschutzwände.
- (2) Vorgeblendetes Fachwerk – sogenanntes Brettfachwerk – und die Vortäuschung eines vollständigen Fachwerkverbandes mit Fassadenfarbe aufgemalter „Holzbauteile“ ist unzulässig.

§ 9

Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind auf den Bereich des Erdgeschosses bis zur Oberkante Decke zum Obergeschoss zu beschränken. Sie müssen sich in die Fassadengliederung einfügen. Ist eine angemessene Werbung im Erdgeschossbereich nicht möglich, so sind Werbeanlagen für Nutzungen ab dem 1. Obergeschoss ausnahmsweise in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses zulässig. Werbeanlagen in Form eines Auslegers sind generell bis zur Brüstungszone des 1. Obergeschosses zulässig.
- (2) Die Höhe der Werbeanlagen soll höchstens 50 cm betragen. Einzelbuchstaben in größeren Abmessungen sind zulässig, wenn die übrigen Buchstaben dann entsprechend kleiner sind. Die Abwicklung der Werbeanlage darf nicht mehr als die halbe Länge der Straßenseite des Gebäudes betragen. Wo mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude angebracht sind, gilt das für die Gesamtabwicklung aller Anlagen. Wenn ein Schaufenster vorhanden ist, darf eine Werbeanlage nur in Verbindung mit dem Schaufenster /

Eingang installiert werden. Wo eine Werbeanlage aus einem Ausleger besteht, darf dessen Auskrantung nicht mehr als 1 m betragen.

- (3) Werbeanlagen sind mit auf der Wandfläche aufgesetzten oder hinterleuchteten Buchstaben bzw. Zeichen auszuführen. Dabei ist die Farbgebung auf die Fassade abzustimmen. Vertikale oder diagonale Anordnungen der Werbeschriften sind unzulässig, ebenso die Anbringung von beweglichen Werbeanlagen. Bei selbständig leuchtenden Anlagen dürfen nur Schriften und Zeichen, nicht aber der gesamte Werbeträger leuchten. Werbeanlagen in Form von Blinklichtern und intervallartig leuchtenden Schildern sind unzulässig.

§ 10

Einfriedungen

Die straßenseitige Einfriedung ist als Holzstaketenzaun oder als schmiedeeiserner Staketenzaun auszuführen. Ihre Höhe darf 80 cm bis 1,20 m betragen, gerechnet von Oberkante Gehweg oder Fahrbahn. Zulässig ist ein Klinkersockel, der aber nicht höher als 30 % der Gesamthöhe des Zaunes sein darf. Weiterhin ist als Einfriedung eine Hecke bis zur Höhe von 1,20 m zulässig.

§ 11

Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

- (1) Die Traufgassen und Einfahrten sind mit roten Ziegeln oder Betonsteinen zu pflastern.
(2) Vorhandene Vorgärten sind nicht als Nutzgärten zulässig.
(3) Flüssiggastanks sind so zu platzieren, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen grundsätzlich nicht gesehen werden können.

§ 12

Ausnahmen, Befreiungen und Ordnungswidrigkeiten

- (1) Über Ausnahmen und Befreiungen von der örtlichen Bauvorschrift entscheidet die untere Bauaufsichtsbehörde.**
(2) Ordnungswidrig gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt - auch wenn diese baugenehmigungsfrei ist -, die nicht den Anforderungen der §§ 1 bis 11 dieser Bauvorschrift entspricht.

§ 13

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven in Kraft.

Neuhaus (Oste), 20. Juni 1991

Flecken Neuhaus (Oste)

Georg Martens
Bürgermeister

Edgar Tiedemann
Gemeindedirektor