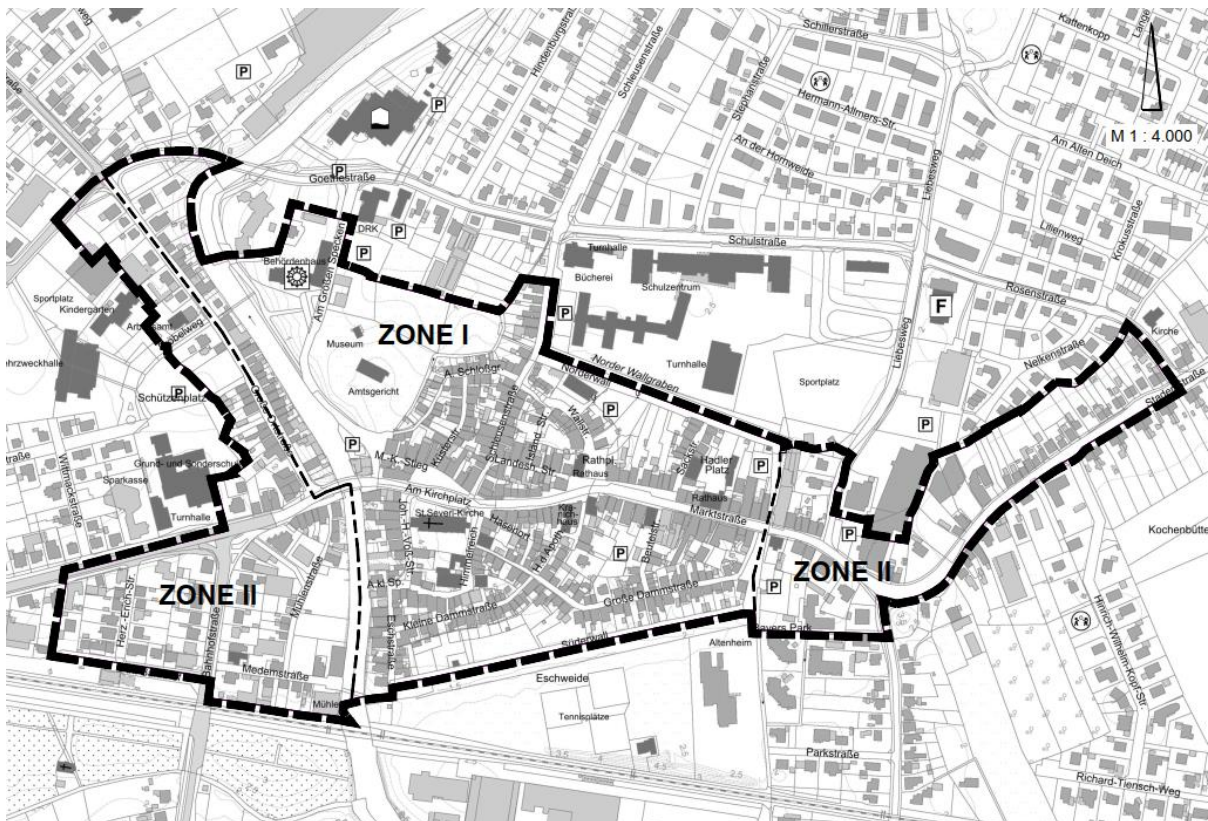


Stadt Otterndorf

Landkreis Cuxhaven

Gestaltungssatzung für die Altstadt (inkl. 1. – 3. Änderung)

Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 Abs. 3 der
Niedersächsischen Bauordnung



Satzung

1. Abschrift

September 2024

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis

I.	ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN.....	4
§ 1	Geltungsbereich.....	4
§ 2	Allgemeine Anforderungen	4
§ 3	Abmessung des gesamten Baukörpers.....	4
II.	DACHLANDSCHAFT.....	5
§ 4	Allgemeines	5
§ 5	Dachform und Dachneigung	5
§ 6	Abmessungen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten	5
§ 7	Dachflächenfenster und Glasdachflächen.....	5
§ 7a	Photovoltaikanlagen	5
§ 8	Art der Dachdeckung einschließlich Schornsteinköpfe und Solardachziegeln	6
§ 9	Dachüberstände und Gesimse	6
§ 10	Außenantennen	7
III.	FASSADENFLÄCHEN	7
§ 11	Materialien und Verkleidungen	7
§ 12	Backsteinfassaden.....	7
§ 13	Fassadenflächen von Fachwerkgebäuden.....	7
§ 14	Verbreiterung von Giebelspitzen.....	8
§ 15	Sockelmauerwerk.....	8
§ 15a	Balkone	8
§ 16	Farbliche Gestaltung	8
IV.	FASSADENÖFFNUNGEN	8
§ 17	Anordnung der Fenster.....	8
§ 18	Gliederung der Fensterglasflächen	9
§ 19	Sprossenfenster.....	9

§ 20	Anforderungen an Fensterkreuze	9
§ 21	Materialien für Fenster und Rahmen Zulässigkeit von Rollläden	9
§ 22	Schaufenster	10
§ 23	Haustüren	10
V.	ZUSÄTZLICHE ANFORDERUNGEN	10
§ 24	Garagen und Nebengebäude	10
§ 25	Grenzwände und Stützmauern	10
§ 26	Einfriedung von Grundstücken	10
§ 27	Hofeinfahrten und befestigte Flächen.....	11
§ 27a	Wärmepumpen	11
VI.	WERBEANLAGEN	11
§ 28	Allgemeines	11
§ 29	Anordnung der Werbeanlagen	11
§ 30	Abmessungen von Werbeanlagen	11
§ 31	Art der Werbeanlagen.....	12
§ 32	Plakatwerbung und Anschläge	12
§ 33	Schaukästen und Warenautomaten	12
§ 34	Markisen.....	12
VII.	BEFREIUNGEN / ORDNUNGSWIDRIGKEITEN	13
§ 35	Ausnahmen und Befreiungen	13
§ 36	Ordnungswidrigkeiten.....	13
§ 36a	Hinweise.....	13
§ 37	Inkrafttreten	14

Anmerkung: Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Präambel

Gemäß des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 52), in Verbindung mit §10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9), hat der Rat der Stadt Otterndorf in der Sitzung am 30.09.2024 folgende örtliche Bauvorschrift (in der 3. geänderten Fassung) über die Gestaltung der Altstadt und über die Außenwerbung in der Altstadt Otterndorf als Satzung sowie die beigefügte Begründung beschlossen.

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist dem Übersichtplan auf dem Deckblatt zu entnehmen. Der Übersichtplan ist Bestandteil dieser Satzung.
- (2) Der Geltungsbereich wird in zwei Zonen unterteilt. Die Vorschriften der Satzung gelten für die Zone I und die Zone II, soweit nicht einzelne Festsetzungen der Satzung sich ausdrücklich auf die Zone I oder die Zone II beschränken.

§ 2 Allgemeine Anforderungen

Durch Instandsetzungsarbeiten, Umbauten und Neubauten darf der Charakter des vorhandenen Straßen- bzw. Stadtbildes nicht negativ beeinflusst werden, d.h., alle baulichen Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung sind so zu gestalten, dass sich ein bruchloser baulicher und städtebaulicher Zusammenhang mit dem historischen Bestand ergibt. Dabei ist besonderer Wert auf die Orientierung am Maßstab und an der Gliederung des historischen Baubestandes zu legen.

Mit der 3. Änderung wird zum einen die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen, Solarthermie etc.) und Wärmepumpen geregelt. Zum anderen wird die Zulässigkeit von Balkonen und Markisen näher bestimmt. Die getroffenen Regelungen der Ursprungssatzung mit ihrer 1. Änderung vom 29. Januar 1992 und der 2. Änderung vom 25. März 2021 bleiben bestehen und werden lediglich um die genannten Anwendungsbereiche ergänzt.

§ 3 Abmessung des gesamten Baukörpers

Neubauten dürfen in ihrer Firsthöhe die Gebäude der angrenzenden Grundstücke nur geringfügig (maximal 15 % des höchsten angrenzenden Hauses) überragen. Angrenzend sind die beiden links und rechts der Straßenseite liegenden Grundstücke. Benachbarte Einzelkörper dürfen gestalterisch weder in den Fassaden noch in den Dachflächen zusammengezogen werden. Bei Umbauten sind die vorhandenen Geschossvorkragungen beizubehalten bzw. wieder herzustellen.

II. DACHLANDSCHAFT

§ 4 Allgemeines

Im Geltungsbereich dieser Satzung besteht größtenteils noch eine kleingliedrige einheitliche Dachlandschaft. Diese ist zu erhalten und konsequent zu vervollständigen.

§ 5 Dachform und Dachneigung

- (1) Die Dachneigung ist bei Neubauten oder der Erneuerung von Dachkonstruktionen mit folgenden Mindestwerten auszuführen:
 - Zone I: 45°
 - Zone II: 40°
- (2) Die Dachneigung einer Dachgaube ist in mindestens 25 °auszuführen.
- (3) Eine geringere Dachneigung, als in Abs. 1 vorgegeben, ist ausnahmsweise nur dort zulässig, wo das Haus von einer öffentlichen Fläche aus nicht sichtbar ist und die Geschlossenheit der Dachlandschaft nicht negativ beeinträchtigt werden kann.

§ 6 Abmessungen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten

- (1) Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und der Dacheinschnitte darf auf Satteldächern höchstens 1/2, auf den Längsseiten von Walmdächern höchstens 1/3 und auf deren Schmalseite höchstens 1/5 der betreffenden Gebäudelänge betragen. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten von deren äußeren Außenwand bis zum Rand des Hauptdaches muss mindestens 2,50 m betragen. Entsprechendes gilt für Dacheinschnitte.
- (2) Die Traufe einer Gaube darf nicht höher als 1,20 m über der Dachfläche liegen; die Vorderkante einer Gaube und eines Einschnittes muss mindestens 0,50 m hinter der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückliegen. Die Giebelbreite bei Zwerchgiebeln ist auf 5,00 m, höchstens 2/3 der Trauflänge, begrenzt.

§ 7 Dachflächenfenster und Glasdachflächen

Dachflächenfenster und Glasdachflächen (transparente Ziegel u. ä.) sind nur im mittleren Drittel der anteiligen Dachfläche zulässig und nur dann, wenn sie von öffentlichen Flächen nicht gesehen werden können. Die Größe der einzelnen Dachflächenfenster darf das Maß von 0,70 x 1,00 m in der Glasfläche nicht überschreiten. Von der Festsetzung des Satzes 1 sind nicht betroffen erforderliche Ausstiegsluken für die Schornsteinpflege und -Unterhaltung.

§ 7a Photovoltaikanlagen

- (3) In der Zone I sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig, sofern die Anordnung der Module sich auf die Achsen der Fensteröffnungen in dem darunterliegenden Geschoss beziehen. Dies gilt insbesondere für traufständige Gebäude zur straßenzugewandten Seite. Weiterhin sind Aussparungen innerhalb der Modulfläche bei traufständigen Gebäuden zu vermeiden. Bei giebelständigen Gebäuden ist die Anlage mindestens 2,00 m vom seitlichen Dachrand (Ortgang) der Straßen zugewandten Seite entfernt anzubringen.
- (4) In der Zone II sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie allgemein zulässig.

- (5) Zur Traufe, zum First sowie zum seitlichem Dachrand (Ortgang) muss daher jeweils ein Abstand von mindestens 0,50 m eingehalten werden.
- (6) Pro Gebäude sind jeweils ein Modulformat und eine Verlegerichtung pro Anlagenart (Photovoltaik, Solarthermie, etc.) zulässig. Modulflächen müssen rechteckige Formate aus mehreren Modulen ergeben. Aussparungen sind möglich, sofern diese ebenfalls als rechteckiges Format aus mehreren ausgesparten Modulen bestehen.
- (7) Die Verlegung der Module muss parallel zur Dachhaut erfolgen. Der Abstand zwischen Dachhaut und Modulen darf max. 20 cm betragen. Aufgeständerte Montagesysteme auf Flachdächern sind in den von den öffentlichen Straßen und Wegen einsehbaren Bereichen unzulässig.
- (8) Bei der Wahl von Modulen in einer rötlichen Färbung im Bereich von rot (RAL 2001) bis rotbraun (RAL 8004) kann die Verlegung auch in Zone I vollflächig erfolgen. Der Mindestabstand von 0,50 m zu den Rändern der Dachhaut gilt weiterhin.

§ 8 Art der Dachdeckung einschließlich Schornsteinköpfe und Solardachziegeln

- (1) In der Zone I sind nur gebrannte Ziegelhohlpfannen nach DIN 456 sowie Hohlpfalzziegel aus Ton, deren Form den gebrannten Ziegelhohlpfannen nach DIN 456 entspricht, zulässig. Eine Eindeckung mit In-Dach-Modulen zur Nutzung solarer Strahlenenergie (Solardachziegel) kann erfolgen, sofern diese sich in ihren Abmessungen und ihrer Farbe nicht maßgeblich von herkömmlichen Hohlpfannen unterscheiden.
- (2) In der Zone II sind Dachdeckungs-Materialien zulässig, wenn sie der Form von Hohlpfannen entsprechen. Eine Eindeckung mit Solardachziegel ist allgemein zulässig.
- (3) Andere Materialien und Formen sind ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um den Ersatz oder die Erneuerung vorhandener Dacheindeckungen handelt.
- (4) In beiden Zonen muss sich die Farbgebung ausschließlich in dem Bereich von rot (RAL 2001) bis rotbraun (RAL 8004) bewegen. Dies gilt ebenfalls für Solardachziegel.
- (5) Engobiertes (glänzendes) Bedachungsmaterial ist unzulässig, auch wenn es in Form und Farbe den Vorschriften dieser Satzung entspricht. Solardachziegel sind von dieser Vorschrift ausgenommen.
- (6) Über Dach geführte Be- und Entlüftungsrohre sind in der Farbe der Bedachung auszuführen, wenn sie von öffentlichen Flächen sichtbar sind. Alle Blechteile, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Dachfläche stehen (z.B. Schornsteinkragen) sind dem Bedachungsmaterial farblich anzugleichen.
- (7) Dachrinnen sind nur in vorgehängter halbrunder Form zulässig. Bei Grenzbebauung sind Ausnahmen zulässig.

§ 9 Dachüberstände und Gesimse

- (1) Bei Um- oder Erneuerungsarbeiten sind die Dachüberstände im Giebel und auch traufseitig beizubehalten.
- (2) Bei Neubauten sind sie der unmittelbar angrenzenden Nachbarbebauung anzupassen.

- (3) An Fachwerkhäusern sind giebelseitige Dachüberstände von mehr als 20 cm nicht zulässig. Als Material für Gesimskonstruktionen ist nur Holz zulässig, soweit nicht Brandvorschriften dem entgegenstehen. Die Farbgebung ist mit der des gesamten Gebäudes abzustimmen.

§ 10 Außenantennen

- (1) Auf jedem bebauten Grundstück im grundbuchrechtlichen Sinne ist nur eine Außenantenne zulässig. Außenantennen dürfen nur in dem Umfang errichtet werden, der erforderlich ist, um einen störungsfreien Empfang gemäß den "technischen Vorschriften für Rundfunkempfangsantennenanlagen" der DBP zu gewährleisten. Die Außenantennen sind an den von öffentlichen Wegen und Plätzen abgewandten Gebäudeteilen oder im mittleren Drittel des Firstes zu befestigen. Antennenkabel dürfen nicht an den Außenfassaden der Gebäude verlegt werden.
- (2) Antennenanlagen sind so anzubringen, dass das Stadt- und Straßenbild nicht gestört wird; Gemeinschaftsanlagen sind anzustreben. Bei jedem Gebäude ist grundsätzlich nur eine Antenne auf einer vom öffentlichen Raum abgewandten Dachfläche oder Fassade zulässig.

III. FASSADENFLÄCHEN

§ 11 Materialien und Verkleidungen

Für die Gestaltung von Fassaden sind nur Materialien zu verwenden, die im Geltungsbereich dieser Satzung an historischen bzw. original erhaltenen Fassaden verwendet wurden, das sind nur Holz, Ziegel, glatter Putz, Stuck und Naturstein. Dabei sind glänzende, glasierte Oberflächen und Anstriche nicht zulässig. Eine Verkleidung von Fassaden mit Fliesen oder Klinkerspaltplatten ist nicht zulässig.

§ 12 Backsteinfassaden

- (1) Bei der Herstellung oder Erneuerung von Sichtmauerwerk sind rote (z.B. RAL 2001, RAL 3016) bis rotbraune (z.B. RAL 8004) Mauerziegel im Format "DF" (Dünnformat) oder "NF" (Normalformat) zu verwenden, deren Oberfläche nicht glasiert oder maschinell genarbt sein darf (hochgebrannte Klinkersteine mit teilweise ähnlichem Oberflächeneffekt sind hiervon ausgenommen). Bei Unterhaltungsarbeiten und Veränderungen, die sich auf Teilflächen beziehen, kann das vorhandene Mauerwerksformat weiterverwendet werden.
- (2) Die Verfugung von Sichtmauerwerk ist im Farbspektrum von rotweiß (z.B. RAL 9002) bis mittelgrau (z.B. RAL 7016) herzustellen. Bei Unterhaltungsarbeiten und Veränderungen, die sich auf Teilflächen beziehen, kann die Verfugung im vorhandenen Farbton ausgeführt werden.

§ 13 Fassadenflächen von Fachwerkgebäuden

- (1) Bei der vollständigen oder teilweisen Erneuerung der Fassadenflächen von Fachwerkgebäuden oder einzelnen Fachwerkwänden sind die zu erneuernden Bereiche in Fachwerkkonstruktion auszuführen. In diesem Sinne dürfen schadhafte Holzbauteile auch nicht durch Teile aus anderen Materialien ersetzt werden. Die vorstehenden Festsetzungen gelten nur für Fassaden, die von öffentlichen Flächen aus einsehbar sind. Sie gelten daneben nicht für Brandschutzwände.

- (2) Vorgeblendetes Fachwerk - sog. "Brettfachwerk" - und die Vortäuschung eines vollständigen Fachwerkverbandes durch mit Fassadenfarbe aufgemalte "Holzbauteile" sind unzulässig.

§ 14 Verbreiterung von Giebelspitzen

Für die Verbreiterung im Bereich der Giebeldreiecke sind Holzbretter in etwa gleicher Breite zu verwenden. Die Mindestbreite muss 15 cm betragen.

§ 15 Sockelmauerwerk

Sockel aus Naturstein oder Ziegel dürfen nicht verputzt werden.

§ 15a Balkone

- (1) In Zone I ist die Errichtung von Balkonen ausschließlich an den von öffentlichen Straßen und Plätzen abgewandten Gebäudeteilen mit einer max. Breite von 2,50 m und einer max. Tiefe von 1,50 m zulässig.
- (2) In Zone II ist die Errichtung von Balkonen allgemein zulässig.
- (3) Die Montage soll freitragend erfolgen. Eine vorgesetzte Stützkonstruktion über mehrere Geschosse ist nicht zulässig.
- (4) Als Absturzsicherung ist eine feingliedrige und filigrane Holz- oder Metallkonstruktion zu wählen. Sichtschutzverkleidungen aus transluzentem, entspiegeltem Glas sind zulässig. Die Verwendung von getönten Glasscheiben und lichtundurchlässigen Materialien (flächige Blechen oder Kunststoffe etc.) ist ausgeschlossen.
- (5) Die Erhöhung senkrecht zur Fassade stehender Brüstungselemente als Sicht- und Windschutz ist bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m möglich. Absatz 4 gilt entsprechend.
- (6) In Zone II sind Balkongeländer mit integriertem Solarglas allgemein zulässig, auch wenn sie optisch den vorangegangenen Festsetzungen widersprechen. Vorgehängte System sind nicht zulässig.
- (7) Die Überdachung von Balkonen ist ausschließlich mit freihängenden Markisen gestattet. Die Breite der Markise darf dabei die des Balkons nicht überschreiten.

§ 16 Farbliche Gestaltung

Bei der farblichen Gestaltung von Gebäuden ist durch die Abstimmung der Eigenfarbe bzw. der Farbgebung aller Bauelemente ein harmonischer Gesamteindruck anzustreben.

IV. FASSADENÖFFNUNGEN

§ 17 Anordnung der Fenster

Bei Neubauten, Umbauten bzw. der Erneuerung von Gebäuden ist vertikal und horizontal eine axiale Symmetrie der Fenster vorzusehen, d.h., Fenster müssen übereinander und nebeneinander angeordnet werden. Fensteröffnungen dürfen maximal 2,00 m breit sein. Die Verwendung von Glasbausteinen ist dort unzulässig, wo sie von öffentlichen Flächen aus sichtbar sind.

§ 18 Gliederung der Fensterglasflächen

- (1) Die Gesamtglasfläche eines Fensters ist in mehrere kleinformatige Glasflächen zu unterteilen, wenn sie die nachfolgenden Abmessungen überschreitet:
 - a) Glasflächen, die breiter als 0,70 m sind, müssen mindestens einmal senkrecht symmetrisch unterteilt werden.
 - b) Glasflächen, die höher als 1,00 m sind, müssen mindestens einmal horizontal unterteilt werden.
- (2) Die Teilung dieser Fensterflächen soll so erfolgen, dass ein harmonisches Verhältnis zwischen Höhe und Breite erreicht wird.
- (3) Die vorstehenden Regelungen des § 18, Abs. 1 gelten nicht für im Erdgeschoß-Bereich eingebaute Schaufenster. Hierzu siehe § 22, Abs. 1.

§ 19 Sprossenfenster

- (1) Sprossenfenster sind entweder als echte glasteilende Sprosse mit einer Breite bis zu 64 mm oder als „Wiener Sprosse“ (eine auf die Scheibe beidseitig montierte Sprosse mit zwischen den Scheiben liegenden Trennstegen zur Erzeugung der Optik einer echten Sprosse) mit einer Breite bis zu 35 mm auszuführen. Bezüglich der Gliederung der Sprossenfenster gelten analog die Regelungen des § 18.
- (2) Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass zum Zwecke der nachträglichen Verschönerung bzw. Anpassung an den Althauscharakter die bereits bei Inkrafttreten der Satzung vorhandenen Großflächenfenster mit außenseitig auf die Verglasung montierten Sprossengittern ausgestattet werden.

§ 20 Anforderungen an Fensterkreuze

Fenster mit sog. Fensterkreuz und solche mit liegender Scheibe über dem Kämpfer - sog. Galgenfenster - sind nur zulässig, wenn der Mittelpfosten dabei ausreichend stark - in der Regel 80 - 90 mm breit - bemessen ist. Blendrahmen und Scheibenrahmen dürfen gemeinsam bei allen Holzfensterkonstruktionen maximal 12 cm breit sein.

§ 21 Materialien für Fenster und Rahmen

Zulässigkeit von Rollläden

- (1) In einem Fachwerkgebäude, in Fachwerkwänden und in Wänden mit teilweiser oder vollständiger Holzverschalung sind nur Holzfenster aus geeigneten heimischen Holzarten zulässig. Kunststoff-, Aluminium- und Stahlfenster dürfen nicht eingebaut werden. Kunststofffenster in Holzoptik können ausnahmsweise nach vorheriger Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden, sofern sie sich optisch hinsichtlich Materialoberfläche und Farbgebung harmonisch in das Gebäude einfügen.
- (2) An übrigen Gebäuden dürfen die Fensterkonstruktionen keine metallische Oberfläche aufweisen.
- (3) Außenliegende und außen sichtbare Rollladenkästen sind unzulässig.

§ 22 Schaufenster

- (1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig und auf einem mindestens 0,30 m, einheitlich hohen Sockel anzuordnen. Sie haben sich in die Fassadengliederung einzufügen. Im Fachwerkbau darf eine Breite von einem Gefach nicht überschritten werden. Im Massivbau darf die Breite eines Fensters von 3,00 m nicht überschritten werden. Die Ausführung von durchgehenden Glasfronten mit zurückversetzten Stützen ist unzulässig.
- (2) Gliedernde Pfeiler zur Begrenzung von Schaufenstern im Massivbau müssen in den Mindestabmessungen von 36,50 x 36,50 cm hergestellt werden. Das Schaufensterglas muss mindestens 12,50 cm hinter der Vorderkante der Pfeiler liegen.
- (3) Beim Umbau oder der Neueinrichtung von Ladengeschäften in Fachwerkhäusern dürfen die Stiele der Tragkonstruktion nicht entfernt werden bzw. sind diese gem. § 13, Abs. 1, zu rekonstruieren. In diesem Fall müssen Glasflächen mindestens 10 cm hinter der Oberfläche der Tragkonstruktion zurücktreten.

§ 23 Haustüren

- (1) Für Haustüren gelten die auf Türen anwendbaren Regelungen der §§ 17, 18 und 21 entsprechend. Die mehrfarbige Verglasung von Haustüren ist unzulässig.
- (2) Ganzglastüren sind unzulässig.
- (3) Vordächer über Haustüren in der Zone I sind als Holzkonstruktionen auszuführen; ihr Dachungsmaterial muss den Bestimmungen des § 8, Abs. 1, entsprechen.

V. ZUSÄTZLICHE ANFORDERUNGEN

§ 24 Garagen und Nebengebäude

- (1) Für Garagen und Nebengebäude gelten die anwendbaren Regelungen der vorstehenden §§ entsprechend. Flachdachkonstruktionen für Nebengebäude und Garagen sind unzulässig.
- (2) In der Zone I ist für Garagentore bzw. Garagenschwingtore als Oberflächenmaterial an der Außenseite des Tores nur Holz zulässig.

§ 25 Grenzwände und Stützmauern

Sichtbar bleibende Grenzwände und Stützmauern sind in Material und Farbgebung wie das zugehörige Gebäude herzustellen, soweit sie nicht aus Naturstein hergestellt werden.

§ 26 Einfriedung von Grundstücken

In der Zone I sind die von öffentlichen Flächen aus sichtbaren Grundstückseinfriedungen aus Holz oder Eisenkonstruktionen herzustellen. Eisenkonstruktionen müssen mit einer Farbbeschichtung versehen werden. Sockel oder Pfeiler aus Mauerwerk oder Naturstein sind zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin darf die Einfriedung nicht höher als 1,20 m sein.

§ 27 Hofeinfahrten und befestigte Flächen

- (1) Die Erneuerung von Flächen aus Naturstein oder Klinkermaterial ist nur mit gleichen Baustoffen zulässig. Vorstehendes gilt nur für Flächen, die von öffentlichen Flächen aus einsehbar sind.
- (2) Die Aufstellung von Flüssiggastanks ist nur auf einem durch bauliche Maßnahmen von öffentlichen Flächen nicht einsehbarem Grundstücksteil zulässig.

§ 27a Wärmepumpen

Die Errichtung von Wärmepumpen ist nur auf den von öffentlichen Wegen und Plätzen nicht einsehbaren Grundstücksteilen zulässig. Ausnahmen sind möglich, sofern die Errichtung dort technisch nicht machbar ist.

VI. WERBEANLAGEN

§ 28 Allgemeines

Werbeanlagen sind dem jeweils vorhandenen oder beabsichtigten - durch Maßstab, Material, Form und Farbe gebildeten - Charakter des Gebäudes und auch der Umgebung anzupassen.

§ 29 Anordnung der Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind auf den Bereich des Erdgeschosses zu beschränken. Wenn eine angemessene Werbung im Erdgeschoss nicht möglich ist, sind Werbeanlagen für Nutzungen ab 1. OG ausnahmsweise in der Brüstungszone des 1. OG zulässig. Oberhalb der Brüstungszone des 1. OG ist ausnahmsweise eine Werbeanlage zulässig, wenn sie als Ausleger ausgebildet ist, im Einklang mit der architektonischen Wirkung des Hauses steht und an einer anderen Stelle des Hauses nicht angebracht werden kann. In keinem Fall darf die Werbeanlage an der Traufseite eines Hauses die Traufhöhe überragen, an der Giebelseite über die Dachfläche oder mit ihrer Oberkante über die Decke des 1. OG herausragen. Insgesamt darf an jeder Fassade oberhalb des Erdgeschosses jedoch nur ein Ausleger als Werbeanlage angebracht werden.
- (2) Werbeanlagen in Form eines Auslegers sind generell bis zur Brüstungszone des 1. OG zulässig.
- (3) Die Brüstungszone des 1. OG und die darunterliegende Gesimszone darf im Zusammenhang mit der Werbung nicht verdeckt, verändert und abweichend von der übrigen Gestaltung der Obergeschosse gestrichen oder verkleidet werden.

§ 30 Abmessungen von Werbeanlagen

- (1) Die Höhe der Werbeanlagen darf 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.

- (2) Wo eine Werbeanlage aus einem Ausleger besteht, darf deren Auskragung nicht mehr als 1,00 m betragen und deren Höhe 1,50 m nicht überschreiten. Die Fläche des Auslegers wird auf 0,70 m² begrenzt.

§ 31 Art der Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur als Ausleger, auf die Wand aufgesetzte Einzelbuchstaben oder in Kastenform mit hinterleuchteten Buchstaben und Zeichen auszuführen. Dabei ist die Farbgebung auf die Fassade abzustimmen. Die Anordnung der Werbeschrift ist beim Ausleger waagrecht oder senkrecht, im Übrigen nur waagrecht zulässig. Die Anbringung von beweglichen Werbeanlagen ist unzulässig.
- (2) Bei selbstleuchtenden Anlagen dürfen nur Schriften und Zeichen, nicht aber der gesamte Werbeträger leuchtend sein.
- (3) Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, intervallartig arbeitenden Leuchtschildern, -buchstaben und -symbolen sind unzulässig.

§ 32 Plakatwerbung und Anschläge

- (1) Plakatwerbung und Anschläge außerhalb der dafür bestimmten Werbeflächen sind unzulässig.
- (2) Für die Werbung an Schaufensterglasflächen einschließlich Eingangstüren dürfen Plakate und Beschriftungen 1/5 der Schaufenster- und Türglasflächen - in ihrer Gesamtheit gerechnet - nicht überschreiten.

§ 33 Schaukästen und Warenautomaten

Für frei aufgestellte oder an Hausfassaden angebrachte Schaukästen und Warenautomaten findet der § 28 dieser Gestaltungssatzung Anwendung.

§ 34 Markisen

- (1) Markisen sind an den öffentlichen Straßen und Plätzen zugewandten Gebäudeteilen nur zum notwendigen Sonnenschutz im Erdgeschoss über Schaufenstern zulässig. Sie dürfen Balkenköpfe und -inschriften nicht verdecken. Die Montage hat in Einzelmarkisen zu erfolgen.
- (2) Markisen sind entsprechend der Fassadenöffnungen in ihrer Breite so zu gliedern, dass zwischen Erd- und Obergeschoss keine gestalterische Trennung entsteht. Es ist eine Breite bis 3,50 m zulässig. Die Ausladung darf maximal 2,00 m betragen. Im geöffneten Zustand ist eine Durchgangshöhe von 2,20 m und ein Abstand zum Fahrbahnrand von 0,60 m nicht zu überschreiten.
- (3) Feststehende Markisen, feststehender Sonnenschutz und Kragplatten sind an den öffentlichen Straßen und Plätzen zugewandten Gebäudeteilen nicht zulässig.
- (4) An den von den öffentlichen Straßen und Plätzen abgewandten Gebäudeteilen sind Markisen zum notwendigen Sonnenschutz über Terrassen und Balkonen in einer maximalen Breite von 3,00 m zulässig.
- (5) Pro Gebäude ist nur ein Markisentyp zulässig. Der Stoff von Markisen ist aus textilartigem

Gewebe einfarbig auszuführen. Unzulässig sind: beschichtete, glänzende, glatte oder reflektierende Gewebe, Motive, Muster, grelle Farben oder sonstige störend wirkende Ausführungen.

- (6) Pro Markise ist ein einzelne Wortbeschriftung zulässig, sofern diese auf die Art des Betriebes bzw. des Geschäftes hinweist.

VII. BEFREIUNGEN / ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

§ 35 Ausnahmen und Befreiungen

Die Baugenehmigungsbehörde kann unter Voraussetzungen des § 66 NBauO Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung erteilen.

§ 36 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß §§ 66 und 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften dieser Satzung verstoßen. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

§ 36a Hinweise

Denkmalschutz

Sanierungsvorhaben an Kulturdenkmalen und in denkmalgeschützten Bereichen (nähere Umgebung von Baudenkmalen) sind nach dem derzeit gültigen Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde durchzuführen. Hierzu ist vor Baubeginn eine schriftliche Genehmigung nach § 10 NDSchG bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven zu beantragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Gestaltungssatzungen dem Denkmalrecht nachgeordnet sind und denkmalrechtliche Vorgaben deshalb zu Abweichungen von den Festsetzungen der Satzung führen können. Anforderungen nach dem Denkmalschutz gehen aus diesem Grund den Bestimmungen dieser Satzung vor.

Bodenfunde

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlsammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

DIN-Normen

Die DIN-Normen, auf die in der Gestaltungssatzung Bezug genommen wird, können im Rathaus der Stadt Otterndorf während der Dienstzeiten eingesehen werden.

§ 37 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Cuxhaven in Kraft.

Die Ausarbeitung erfolgte durch:



NWP Planungsgesellschaft mbH,
Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, 29.09.2024

L. Krönert

Planverfasser

Otterndorf, 09.10.2024

L. S.

F. Thielebeule

Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Otterndorf hat in seiner Sitzung am 13.05.2024 dem Entwurf der der 3. Änderung der Gestaltungssatzung für die Altstadt der Stadt Otterndorf und der dazugehörigen Begründung zugestimmt und die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.06.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf dieser Satzung und die Begründung haben vom 03.06.2024 bis 03.07.2024 (einschließlich) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Otterndorf, 11.11. 2024

F. Thielebeule

Stadtdirektor

L. S.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Otterndorf hat in seiner Sitzung am 30.09.2024 nach Prüfung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB diese Satzung inkl. Begründung beschlossen.

Otterndorf, 11.11.2024

F. Thielebeule

Stadtdirektor

L. S.

Bekanntmachung

Der Beschluss dieser Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 84 NBauO am 21.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist damit am 21.11.2024 in Kraft getreten.

Otterndorf, 21.11.2024

F. Thielebeule

L. S.

Stadtdirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieser Satzung ist eine Verletzung von Vorschriften (§§ 214, 215 BauGB) nicht geltend gemacht worden.

Otterndorf, _____

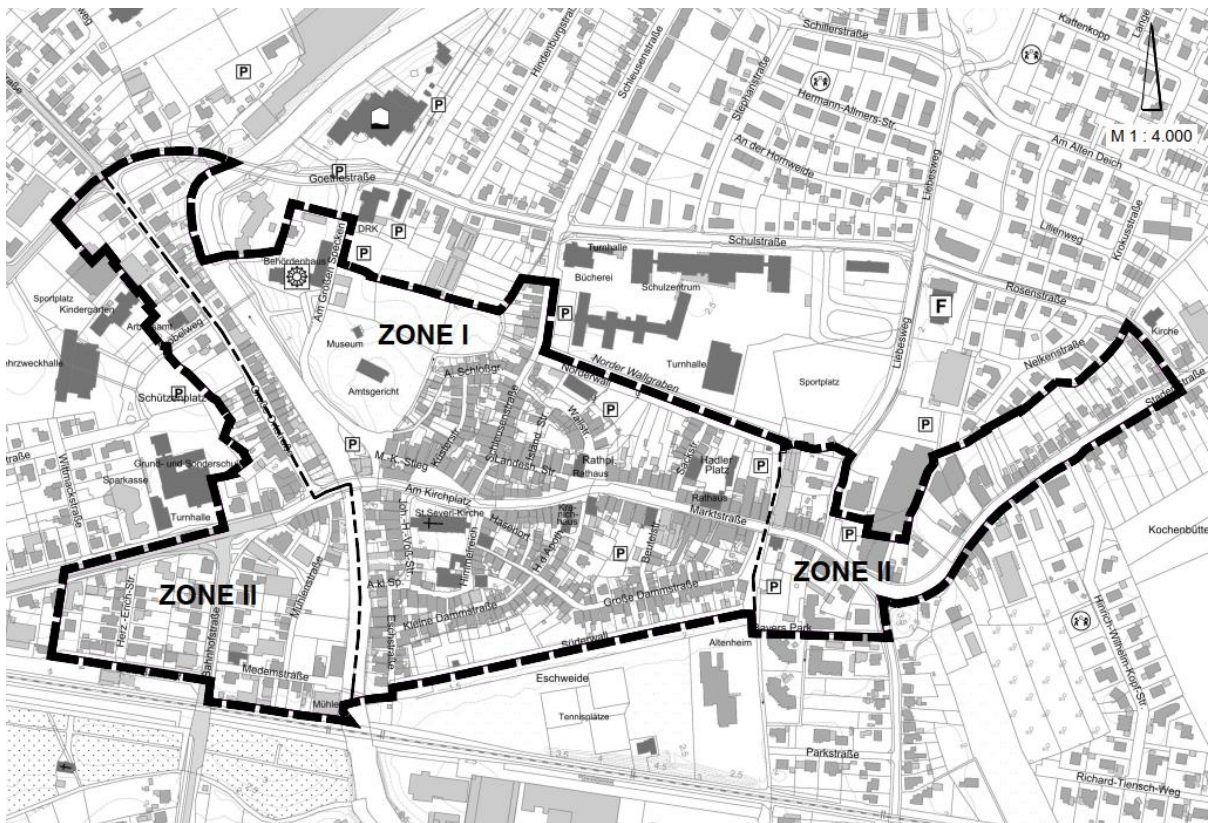
Stadtdirektor

Stadt Otterndorf

Landkreis Cuxhaven

Gestaltungssatzung für die Altstadt (inkl. 1. – 3. Änderung)

Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 Abs. 3 der
Niedersächsischen Bauordnung



Begründung

1. Abschrift

September 2024

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Postfach 5335
26043 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	2
2	Einleitung	2
2.1	Planungsanlass	2
2.2	Rechtsgrundlagen	2
2.3	Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich	3
3	Planungsrahmenbedingungen	3
3.1	Landesraumordnungsprogramm	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm.....	3
3.3	Flächennutzungsplan	4
3.4	Bebauungspläne.....	5
3.5	Weitere kommunale Planungen	6
3.6	Stadtbild.....	6
4	Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung	7
5	Relevante Abwägungsbelange und Auswirkungen der Planung	8
5.1	Belange des Ortsbildes sowie der Baukultur und des Denkmalschutzes	8
5.2	Private Belange.....	8
6	Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	9
6.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	9
6.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	9
7	Inhalte der Planung.....	11
7.1	Dachlandschaft	12
7.2	Fassadenflächen.....	14
7.3	Fassadenöffnungen.....	16
7.4	Zusätzliche Anforderungen	16
7.5	Werbeanlagen.....	16
8	Ergänzende Angaben	17
8.1	Hinweise	17
8.2	Daten zum Verfahrensablauf	18

Anmerkung: Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

1 Vorbemerkung

Mit der 3. Änderung wird die Gestaltungssatzung für die Altstadt der Stadt Otterndorf nur in Teilbereichen ergänzt. Der Satzungstext beinhaltet jedoch die gesamten Vorschriften (Ursprungsfassung inkl. 1. – 3. Änderung), um eine möglichst einfache Handhabung zu gewährleisten. In der Begründung wird nur auf die Inhalte der 3. Änderung eingegangen.

2 Einleitung

2.1 Planungsanlass

Mit der Aufstellung der 3. Änderung der Gestaltungssatzung soll insbesondere den Erfordernissen des Klimaschutzes gemäß § 84 Abs. 3 Satz 2 NBauO Rechnung getragen werden. Den gestiegenen Anforderungen gesetzlicher und bautechnischer Art an Sanierungs-, Neu- und Umbaumaßnahmen kann im Rahmen der bestehenden Satzung teilweise nicht entsprochen werden. So sind Photovoltaikanlagen bisher ausgeschlossen, Wärmepumpen hingegen überhaupt nicht geregelt. Derartige Anlagen sollen zugelassen, aber in Einklang mit dem Erhalt der historisch gewachsenen und baulich prägenden Gebäudestruktur in der Altstadt Otterndorf gebracht werden.

Durch Festsetzung zur Ausgestaltung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen, Solarthermie etc.) und Wärmepumpen soll eine verträgliche Zulässigkeit erreicht werden, die den Charakter der Altstadt jedoch nicht überformt. Zudem wird ergänzend die Zulässigkeit von Balkonen und Markisen näher bestimmt.

Die getroffenen Regelungen der Ursprungssatzung mit ihrer 1. Änderung vom 29. Januar 1992 und der 2. Änderung vom 25. März 2021 bleiben bestehen und werden um die genannten Anwendungsbereiche ergänzt. Zusätzlich erfolgen redaktionelle Anpassungen. Dies betrifft vorrangig die Nennung aktueller Rechtsgrundlagen und Angaben zum Verfahrensverlauf.

2.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der Gestaltungssatzung sind u.a. das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) und die Niedersächsische Bauordnung (NBauO), jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

Gemeinden können durch örtliche Bauvorschrift:

- gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO für bestimmte Teile des Gemeindegebietes besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen,
- gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO besondere Anforderungen an die Art, Gestaltung oder Einordnung von Werbeanlagen und Warenautomaten stellen,
- gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen wie Mauern, Zäunen und Hecken bestimmen,
- gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 4 NBauO die Verwendung von Einzelantennen sowie von Freileitungen beschränken oder ausschließen,
- gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO die Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke regeln.

Gemäß § 84 Abs. 4 NBauO werden örtliche Bauvorschriften nach § 84 Abs. 1 und Abs. 2 NBauO als Satzung im eigenen Wirkungsbereich erlassen. Demgemäß haben die Gemeinden bei

der Ausübung dieser Satzungsgewalt auch fachliche Weisungen durch die zuständige Fachaufsichtsbehörde einzuhalten.

Örtliche Bauvorschriften müssen mit einer Begründung versehen werden und die besondere gesetzliche Ermächtigungsgrundlage (§ 84 Abs. 3 NBauO) angeben. Weiter müssen sie wie jede Satzung vom Rat nach den einschlägigen kommunalrechtlichen Verfahrensvorschriften beschlossen und nach Satzungsbeschluss vom Bürgermeister unter Angabe des Datums der Unterschrift unterschrieben (Ausfertigung) und nach Maßgabe der Hauptsatzung verkündet werden.

Örtliche Bauvorschriften sind öffentliches Baurecht im Sinne von § 2 Abs. 17 NBauO und dementsprechend von allen verantwortlichen Personen sowie der Bauaufsichtsbehörde zu beachten. Die Bauaufsichtsbehörde kann jedoch – auch ohne Einvernehmen der Gemeinde – Abweichungen (§ 66 NBauO) zulassen.

2.3 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

Räumlich begrenzt sich der Geltungsbereich auf den historischen Stadtkern einschließlich dem Bereich rund um das Amtsgericht sowie in Teilen auf die an den Stadtkern angrenzenden Bereiche entlang der Cuxhavener Straße, der Großen Ortstraße, der Stader Straße und der Scholienstraße. Er gliedert sich in die zwei Zonen:

- Zone I: Historischer Stadtkern
- Zone II: Aus dem Stadtkern herausführende Straßenzüge.

Die Vorschriften der Satzung gelten für beide Zonen, soweit nicht einzelne Festsetzungen der Satzung sich ausdrücklich auf die Zone I oder die Zone II beschränken. Die genaue Abgrenzung ist der dem Übersichtplan auf dem Deckblatt zu entnehmen.

Inhaltlich entfaltet die Satzung ihre Wirkung auf sämtliche bauliche Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs, gleichgültig, ob diese baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Hierzu zählen u.a. Dächer und Dachaufbauten, Fassaden, Fenster, Türen, Schaufenster, Balkone, Markisen, Außenanlagen, Einfriedungen, Hofeinfahrten sowie Werbeanlagen. Werden innerhalb des Geltungsbereichs im Rahmen eines Bebauungsplans anderweitige oder darüberhinausgehende Regelungen getroffen, gelten diese vorrangig. Auch Vorschriften des Denkmalschutzes sowie übergeordnete gesetzliche Regelungen wie zum Brandschutz, des Straßenverkehrsrecht oder des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts bleiben von der Satzung unberührt.

3 Planungsrahmenbedingungen

3.1 Landesraumordnungsprogramm

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017, inklusive der Änderungsverordnung vom 7. September 2022 (in Kraft getreten am 17.09.2022) enthält keine satzungsgebietsbezogenen Aussagen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Die Stadt Otterndorf wird im Regionalem Raumordnungsprogramm des Landkreises Cuxhaven (2012) als Grundzentrum mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten dargestellt. Zudem kommen ihr die besonderen Entwicklungsaufgaben Tourismus und Erholung zu.

Diese Gestaltungssatzung zielt insbesondere darauf ab die historische Bebauungsstruktur der Altstadt und damit auch ihren touristischen Wert langfristig zu sichern. Des Weiteren soll durch die mit der 3. Änderung hinzugefügten Anwendungsbereiche (Solaranlagen, Wärmepumpen und Balkone) das Wohnen in der Altstadt auch zukünftig sichergestellt werden und wirtschaftlich tragbar bleiben. Die vorliegende Planung entspricht daher den Zielen der Raumordnung.

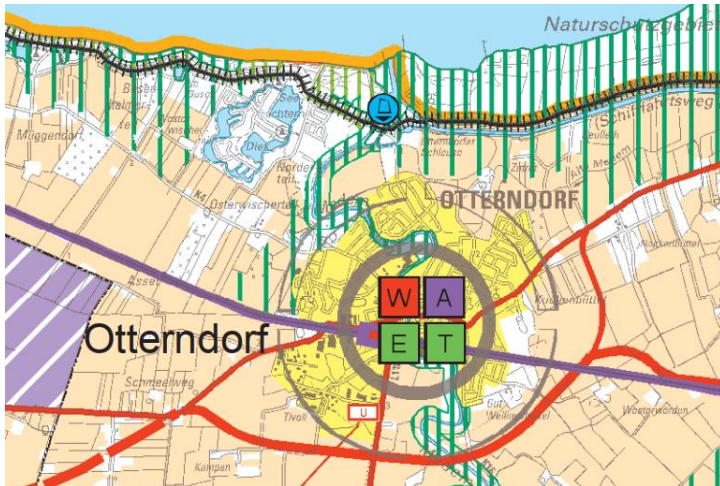


Abbildung 1: Auszug aus dem RROP des Landkreises Cuxhaven, 2012

3.3 Flächennutzungsplan

Der Stadtkern und damit ein Großteil des Geltungsbereiches der hier vorliegenden Gestaltungssatzung wird im Flächennutzungsplan der Stadt Otterndorf als Sanierungsgebiet dargestellt. Innerhalb dieses Gebietes und auch darüber hinaus werden vorwiegend gemischte Bauflächen, teils bereits konkret als Mischgebiete gekennzeichnete Flächen, dargestellt.

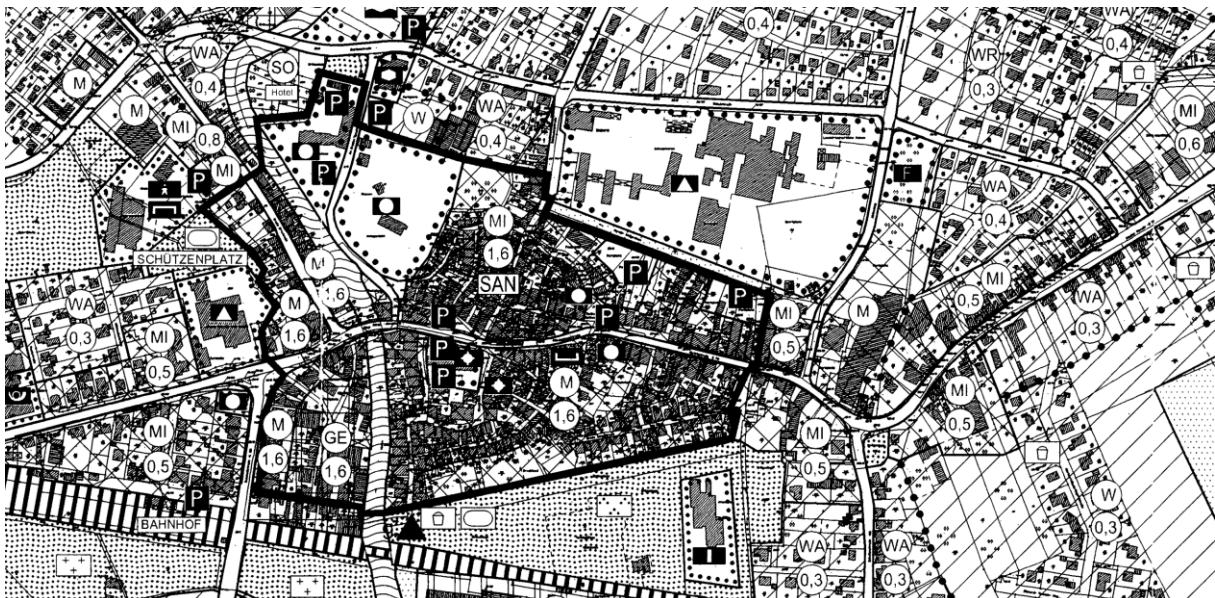


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Otterndorf, einschl. 28. Änderung, 2001

3.4 Bebauungspläne

Bebauungsplan Nr. 4

Der Bebauungsplan Nr. 4 (1989) gilt für einen zentralnördlichen Teil innerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung. Er setzt allgemeine Wohngebiete in einer ein- bis zweigeschossigen offenen Bauweise fest. Zudem werden Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Hallenbad“ festgesetzt.

Bebauungsplan Nr. 4.2

Der Bebauungsplan Nr. 4.2 (1990) gilt für einen Abschnitt entlang des Liebeswegs im Kreuzungsbereich mit der Stader Straße. Er setzt Kerngebiete und eine Grundflächenzahl von 0,5 bis 0,6 fest.

Bebauungsplan Nr. 20

Der Bebauungsplan Nr. 20 (1983) gilt für einen Bereich entlang der Großen Ortstraße im Kreuzungsbereich mit der Cuxhavener Straße. Er setzt entlang der Straßenzüge Mischgebiete, im Kreuzungsbereich Kerngebiete und in den rückwärtigen Bereichen allgemeine Wohngebiete fest. In den Wohn- und Mischgebieten sind vorrangig zwei Geschosse zulässig. In den Kerngebieten drei bzw. vier Geschosse. Im Kreuzungsbereich sowie im südlichen Teil entlang der Großen Ortstraße gilt eine geschlossene Bauweise. In den übrigen Gebieten gilt die offene Bauweise.

Mit der 1. Änderung wird in den Kerngebieten die bisher zulässige Nutzung Vergnügungsstätten aus 250 m² Geschossfläche begrenzt.

Bebauungsplan Nr. 30

Der Bebauungsplan Nr. 30 (1994) setzt an der neuen Wallstraße Mischgebiete mit 1 bis 2 Vollgeschossen und einer geschlossenen Bauweise fest.

Bebauungsplan Nr. 56

Der Bebauungsplan Nr. 56 (2003) setzt ein allgemeines Wohngebiet mit 3 Vollgeschossen und einer offenen Bauweise fest.

Bebauungsplan Nr. 59

Der Bebauungsplan Nr. 59 (2004) setzt ein Mischgebiet mit 2 Vollgeschossen fest.

Bebauungsplan Nr. 68

Der Bebauungsplan Nr. 68 (2007) lässt Gartenlauben in einer privaten Grünfläche zu.

Bebauungsplan Nr. 97

Der Bebauungsplan Nr. 97 (2022) setzt ein allgemeines Wohngebiet an der Großen Ortstraße fest.

3.5 Weitere kommunale Planungen

Satzung „Sanierungsgebiet Mühlenviertel“

Die Satzung (2004) legt den Geltungsbereich für das „Mühlenviertel“, welches sich zwischen der Medem und der Bahnhofstraße befindet, förmlich fest. Mit der förmlichen Erweiterung (2007) kommen weitere Flurstücke zum Geltungsbereich hinzu.

Erhaltungssatzung Nr. 1 „Östliche Marktstraße“

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung erstreckt sich über beiden Straßenseiten entlang des östlichen Teil der Marktstraße im Kreuzungsbereich mit dem Liebesweg. Der Bereich markiert den östlichen Eingang in die Innenstadt. Anlass sind bereits eingetretene städtebauliche Gestaltverluste. Mit der Aufstellung soll die Beseitigung von Gebäuden mit charakteristischen städtebaulichen und baulichen Merkmalen verhindert werden, um die historische Einheitlichkeit der Marktstraße zu wahren.

3.6 Stadtbild

Die historische Altstadt ist geprägt von schmalen Gassen aus Kopfsteinpflaster. Die gebaute Struktur besteht vorwiegend aus Fachwerkhäuser mit roten Ziegeln und aufwendig gemauerten Mustern sowie Satteldächern oder Mansarddächern mit roten Dachziegeln. Zum Teil finden sich hier auch Gebäuden mit verputzten Fassaden und/ oder barockem Giebel. Hier befindet sich auch das ehemalige Schloss. Der historische Kern stellt den sensibelsten Teil innerhalb des Geltungsbereiches dar und wird als Zone I definiert.



Johann-Heinrich-Voß-Straße 18



Reichenstraße 2, Baudenkmal



Johann-Heinrich-Voß-Straße, teilweise Denkmäler



Himmelreich 2, Baudenkmal

Westlich des historischen Kerns verläuft die Medem. Die Baustruktur im daran westlich anschließenden Teil des Stadtkerns ist zum Teil jünger und weniger schmuckverziert. Es befinden sich hier jedoch neben Gebäuden aus der Nachkriegszeit auch Stadtvillen mit barocken Fassadenelementen.



Cuxhavener Straße 8, Baudenkmal



Große Ortstraße 1

Auch im östlich an den historischen Kern anschließenden Teil ist die Gebäudestruktur teilweise jünger. Der überwiegende Teil ist jedoch ebenfalls durch rotes Ziegelmauerwerk mit rotem Ziegeldach geprägt. Sowohl der westlich als auch der östlich angrenzende Teil sind der Zone II zugeordnet.



Stader Straße 24, Baudenkmal



Marktstraße, Edeka

4 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Die vorliegende Planung verfolgt das Ziel die erhöhten Anforderungen an Gebäude zugunsten des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in Einklang zu bringen mit dem Erhalt der historisch gewachsenen und baulich prägenden Gebäudestruktur in der Altstadt Otterndorf. Daher werden mit der 3. Änderung der Gestaltungssatzung für die Altstadt Vorschriften zum Einfügen von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Wärmepumpen erlassen. Sie ermöglichen den Eigentümern umgebungsverträgliche Nachrüstungen und Ergänzungen der bestehenden Gebäude und eine zeitgemäße Ausführung von Neubauten. Zusätzlich werden die Regelungen für Balkone und Markisen konkretisiert, um eine Überformung der historischen Strukturen zu verhindern.

5 Relevante Abwägungsbelange und Auswirkungen der Planung

5.1 Belange des Ortsbildes sowie der Baukultur und des Denkmalschutzes

Innerhalb des Satzungsgebiete und direkt daran angrenzend befinden sich einige Baudenkmäler, die vor allem im historischen Kerns straßenweise in Baudenkmalgruppen zusammengefasst wurden. Sie bilden insbesondere die Grundlage für die Notwendigkeit einer Steuerung der Ausgestaltung der straßenseitig einsehbaren Gebäude und Freiflächen, sodass das Orts- und Straßenbild in seinem Zusammenhang erhalten bleibt.



Abbildung 3: Übersicht Baudenkmäler, Auszug aus dem Denkmalatlas Niedersachsen, Stand: 19.03.2024

Die Ursprungssatzung verfolgt das Ziel bei Instandsetzungsarbeiten, Umbauten und Neubauten weiterhin einen bruchlosen baulichen und städtebaulichen Zusammenhang mit den historischen Bestand zu erzielen, damit das gesamtheitliches Stadtbild erhalten bleibt. Die getroffenen Bauvorschriften stellen sicher, dass neu hinzugefügte Elemente sich am vorhandenen Maßstab orientieren.

Die detaillierten Vorgaben haben sich in den Jahren ihrer Gültigkeit als förderlich für den Erhalt des prägenden historischen Stadtbildes bewährt. Mit dem vorschreitenden Klimawandel ergeben sich jedoch neue und teils erhöhte Anforderungen an (Neu-)Bauten. Um die daraus resultierenden neuen Elemente (Solaranlagen und Wärmepumpen) auch im Kontext der Altstadt verträglich integrieren zu können, ergeben sich mit der 3. Änderung an die vorhandene Struktur angepasste Vorgaben zur Errichtung ebendieser Anlagen. So können langfristig moderne Energiegewinnungsanlagen und das historische Stadtbild in Einklang gebracht werden.

5.2 Private Belange

Mit der vorliegenden Gestaltungssatzung in der Altstadt werden die privaten Belange der Grundstückseigentümer und Unternehmen auf Schutz ihres Eigentums eingeschränkt in der Auswahl:

- des Materials und der Farbe von Dachflächen sowie der Größe und der Form von Dachaufbauten und -öffnungen, einschließlich der Lage, Abmessungen und Form von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie,

- des Materials und der Farbe von Fassadenflächen sowie der Größe, Form und Gliederung von Fensteröffnungen, einschließlich der Lage, Abmessung von Balkonen und des Materials und der Höhe ihren Brüstungen
- in der Art und Größe von Nebengebäuden und Einfriedungen sowie Hofeinfahrten, einschließlich der Lage von Wärmepumpen
- in der Anordnung, Abmessung und Art von Werbeanlagen, einschließlich Markisen

Die Stadt Otterndorf gewichtet die Belange der Erhaltung des Orts- und Straßenbildes als öffentliches Interesse höher als das private Interesse an einer uneingeschränkten Gestaltung von baulichen Anlagen und daran angebrachten Objekten und angrenzenden Freiräumen.

6 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Stadt Otterndorf führt im Zuge der Aufstellung der 3. Änderung der Gestaltungssatzung für die Altstadt Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden diese öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

6.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.

6.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind 5 Stellungnahmen eingegangen. Davon 2 ohne Anmerkungen oder Bedenken.

Landkreis Cuxhaven

Archäologische Denkmalpflege:

Zu der Archäologischen Denkmalpflege bestehen keine Bedenken. Zusätzlich wird auf die Meldepflicht und das damit verbundene Vorgehen bei Bodenfunden hingewiesen.

Ein entsprechender Hinweis ist Teil der Planungsunterlagen.

Naturschutzamt:

Das Naturschutzamt weist auf die Berücksichtigung von Hölzern bei der Planung von PV-Anlagen gemäß §39 BNatschG hin.

Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen. Der Hinweis dient zur Klarstellung des derzeit geltenden Rechts. Nach derzeitiger Rechtsprechung wird das Entfernen oder Einkürzen von Bäumen zugunsten des Ertrags einer PV-Anlage als Einzelfallentscheidung gewertet. Hierzu sind die jeweiligen örtlichen Gegebenheiten zu prüfen und die entgegenstehenden Belange gegeneinander abzuwägen.

Baudenkmalschutz:

Die Denkmalschutzbehörde äußert in Bezug auf § 7a Abs. 1 der vorliegenden Satzung starke Bedenken gegenüber der generellen Ermöglichung von Solarmodulen auf Dachflächen, die von öffentlichen Straßen oder Plätzen einsehbar sind.

Der Anregung wurde nicht stattgegeben. Es wird an der gewählten Regelungstiefe festgehalten. Die Änderung der Satzung verfolgt das Ziel die Nutzung regenerativer Energien auch in sensiblen Bereich zu ermöglichen und die damit einhergehende Veränderung des Ortsbild auf ein Minimum zu reduzieren. Die getroffenen Festsetzungen sollen ermöglichen, dass positive Beispiele im Umgang mit erneuerbaren Energien in historisch geprägten Bereichen entstehen können, die zukunftsweisend sind.

Zu § 7a Abs. 4 wird angeregt die Vorschrift zur Ermöglichung von Aussparungen zu ändern, da dies ein unruhiges, asymmetrisches Bild erzeuge. Es wird daher vorgeschlagen in Zone I nur in sich geschlossene vollflächige Dachfelder von Solarmodulen zuzulassen.

Dem Einwand wurde teilweise stattgegeben. Die Bedenken hinsichtlich traufständiger Gebäude kann nachvollzogen werden. Es erfolgt eine Ergänzung des Satzungstextes hierzu. Für giebelständige Gebäude ist der negative optische Effekt aufgrund des einzuhaltenden Abstandes zum straßenseitigen Ortgang bereits stark minimiert. Weitere Vorgaben würden die Ausnutzbarkeit der Dächer, und damit die Effizienz der Anlagen, unverhältnismäßig einschränken.

Es wird um Streichung des § 7a Abs. 5 gebeten, da ein Abstand zwischen Dachhaut und Modulen aus denkmalpflegerischer Sicht eine zu starke optische Beeinträchtigung darstelle. Es wird für Zone I vorgeschlagen, diese Art Module ausschließlich auf Dachflächen giebelständiger Gebäude zuzulassen.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Eine Berücksichtigung würde jedoch zu einer unverhältnismäßigen Einschränkung und Ungleichbehandlung der Eigentümer führen. Durch die bereits getroffenen Vorgaben ist eine Überformung der Ortsbildes eingedämmt. Gleichzeitig können im Rahmen der Satzung Lösungen entstehen, die beispielhaft im Umgang mit neuen Technologien in historisch sensiblen Bereichen/ an historischen Gebäuden sein können.

Zu § 8 Abs.1 & 2 wird darauf hingewiesen, dass es derzeit nicht möglich ist Solardachziegel in Hohlpannenform zu erwerben, und die Vorschrift daher nur für die Zukunft verstanden werden kann.

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Ziel dieser Festsetzung ist es die Kleinteiligkeit der Dachindeckung weiterhin zu gewährleisten, daher wird die Festsetzung so angepasst, dass sie bereits nun eine Eindeckung mit Solardachziegeln ermöglicht. IN-Dach-Module sind einsetzbar, sofern sie sich im Abmessungen und Farbe nicht maßgeblich von herkömmlichen Hohlpannen unterscheiden.

Zu § 8 Abs. 4 wird darauf hingewiesen, dass Solardachziegel ebenfalls in ziegelrot bezogen werden können.

Der Anregung wurde gefolgt. Angegeben wird eine Spanne zwischen rot (RAL 2001) und rotbraun (RAL 8004). Darin lassen sich auch rot eingefärbte Dachziegel einordnen. Die Abweichung bezieht sich lediglich auf die Eigenschaft „glänzend“. Es erfolgt eine Anpassung im Satzungstext.

Zu § 10 wird empfohlen den zweiten Absatz bezüglich der Anbringung von Antennen zu ändern.

Dieser Hinweis wurde berücksichtigt und die vorgeschlagene Formulierung in die Planungsunterlagen aufgenommen.

Zu § 15a Abs. 4 wurde hinterfragt, wie „seitliche Absturzsicherung“ im Sinne der Satzung zu verstehen ist und welche Regelungen dafür gelten.

Der Hinweis wurde berücksichtigt. In der Begründung erfolgt eine (bildliche) Beschreibung der genannten Absturzsicherung. Die Sätze 1 und 2 des Absatz 4 gelten entsprechend.

Bezüglich § 34 wurden weitere Vorschriften zu Markisen empfohlen. Dies betraf u. a. deren Anbringungshöhe und Mindestabstand zur Fahrbahn.

Die Anregungen wurden in den Planungsunterlagen ergänzt.

Zu § 36a wird eine Ergänzung des Hinweises empfohlen. Ergänzt werden sollte, dass an Kulturdenkmalen und in denkmalgeschützten Bereichen Sanierungsvorhaben in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde durchzuführen sind.

Der Hinweis wurde in den Planungsunterlagen ergänzt.

Von den anderen beteiligten Stellen innerhalb der Kreisverwaltung wurden keine Bedenken gegenüber der vorliegenden Planung geäußert.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Es erfolgten allgemeine Hinweise und Empfehlungen u. a. zur Nutzung des NIBIS Kartenservers.

Diese Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Änderung einer örtlichen Bauvorschrift werden bodenrechtliche Merkmale nicht berührt.

Ericsson Services

Die Firma Ericsson verweist auf den Verlauf der vorhandenen Richtfunkstrecken, welche um die direkte Sichtlinie freizuhalten ist.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Änderung einer örtlichen Bauvorschrift wird kein Baurecht geschaffen. Der Verlauf der Funkstrecken wird daher nicht beeinträchtigt.

7 Inhalte der Planung

Wie bereits in der Ursprungssatzung wird auch bei den nun hinzukommenden Vorschriften unterschieden zwischen Zone I und Zone II. Die Vorgaben in Zone I sind deutlich enger gefasst, wodurch sichergestellt wird, dass sich die hinzukommenden Objekte verträglich in die sensible Baustruktur einfügen. Für die Zone II werden die Vorgaben weiter gefasst und lassen mehr Spielraum bei der Ausgestaltung. Die bestehende Baustruktur ist heterogener und graduelle Abweichungen sind daher hier verträglicher als in Zone I.

7.1 Dachlandschaft

Photovoltaikanlagen

Pro Gebäude sind jeweils ein Modulformat und eine Verlegerichtung pro Anlagenart (Photovoltaik, Solarthermie, etc.) zulässig. Modulflächen müssen rechteckige Formate aus mehreren Modulen ergeben. Aussparungen sind möglich, sofern diese ebenfalls als rechteckiges Format aus mehreren ausgesparten Modulen bestehen.

Um zu verhindern, dass die Module ohne Bezug zueinander auf der Dachfläche angebracht werden, werden Vorschriften zur Anzahl und zur Verlegerichtung gemacht. Damit kann gesteuert werden, dass ähnlich wie Dachflächenfenster ausschließlich zusammenhängende Flächen entstehen.



Abbildung 4: Erklärende Beispiele zur Verlegerichtung

Die Verlegung der Module muss parallel zur Dachhaut erfolgen. Der Abstand zwischen Dachhaut und Modulen darf max. 20 cm betragen. Auch aufgeständerte Montagesysteme auf Flachdächern sind in den von den öffentlichen Straßen und Wegen einsehbaren Bereichen unzulässig.

Eine Aufständigung von Modulen kann für den Ertrag zwar förderlich sein, jedoch wird dies aus gestalterischen Aspekten ausgeschlossen. Ziel ist es die Solaranlagen möglichst zurückhaltend in die Dachebene zu integrieren. Eine Aufständigung würde gegenteiliges bewirken und die Einsehbarkeit erhöhen.

¹ <https://www.elektro-taubert.de/kontakt>; zuletzt abgerufen am 07.08.2024

² <https://www.heise.de/ratgeber/Solaranlagen-Die-wichtigsten-Fragen-rund-um-die-eigene-Stromproduktion-7475037.html>; zuletzt abgerufen am 07.08.2024

³ <https://gfk-solar.de/solaranlagen-photovoltaik-berlin-brandenburg/was-kostet-eine-10kwp-solaranlage-in-2024/>; zuletzt abgerufen am 07.08.2024

⁴ <https://www.solarserver.de/2023/05/11/bremen-ermoeglicht-solaranlage-ohne-abstand-zu-brandschutzwand/>; zuletzt abgerufen am 07.08.2024

⁵ <https://www.elektro-scholze-bautzen.de/photovoltaik.html>; zuletzt abgerufen am 07.08.2024

⁶ <https://www.badenova.de/privatkunden/photovoltaik/foerderung/>; zuletzt abgerufen am 07.08.2024

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind in Zone I zulässig, sofern die Anordnung der Module sich zusätzlich auf die Achsen der Fensteröffnungen in dem darunterliegenden Geschoss beziehen. Dies gilt insbesondere für traufständige Gebäude zur straßenzugewandten Seite. Weiterhin sind Aussparungen innerhalb der Modulfläche bei traufständigen Gebäuden zu vermeiden. Bei giebelständigen Gebäuden ist die Anlage mindestens 2,00 m vom seitlichen Dachrand (Ortgang) der Straßen zugewandten Seite entfernt anzubringen. In der Zone II sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie allgemein zulässig.

Mit der getroffenen Vorgabe wird sichergestellt, dass sich die Lage der Module in die Gliederung der Fassadenelemente einfügt und die Einsehbarkeit dieser Anlagen insbesondere bei giebelständigen Gebäude minimiert wird und damit deren Einfluss auf das Straßenbild. Hierbei wurde berücksichtigt, dass sich in Zone I vorwiegend durch Baudenkmäler geprägte Bereiche befinden, die einen besonderen Schutz bedürfen.



Abbildung 5: Erläuterungsskizze Ausrichtung der Module an Fassadenöffnungen in Zone I (eigene Darstellung)

Bei der Wahl von Modulen in einer rötlichen Färbung im Bereich von rot (RAL 2001) bis rotbraun (RAL 8004) kann die Verlegung auch in Zone I vollflächig erfolgen. Der Mindestabstand von 0,50 m zu den Rändern der Dachhaut gilt weiterhin.

Mit der farblichen Anpassung an die Dachhaut integriert sich eine Solaranlage zu einem erhöhten Maß. Daher kann an dieser Stelle auf die zusätzliche Anpassung an die Fassadengliederung verzichtet werden.

Art der Dachdeckung einschließlich Schornsteinköpfe und Solardachziegeln

Eine Eindeckung mit In-Dach-Modulen zur Nutzung solarer Strahlenenergie (Solardachziegel) kann in Zone I erfolgen, sofern diese sich in ihren Abmessungen und ihrer Farbe nicht maßgeblich von herkömmlichen Hohlpfannen unterscheiden. In Zone II ist eine Eindeckung mit Solardachziegeln allgemein zulässig. Dabei muss sich die Farbgebung ausschließlich im Bereich von rot (RAL 2001) bis rotbraun (RAL 8004) bewegen. Dies gilt für beide Zonen. Glänzende Dachmaterialien sind unzulässig. Davon ausgenommen sind In-Dach-Module.

In die Dachhaut integrierte Modulpfannen wirken im Vergleich zu Auf-Dach-Modulen deutlich zurückhaltender und können sich bei angepasster Farbgebung optisch fast nahtlos in die Dachlandschaft einfügen. Von den öffentlichen Straßen und Plätzen einsehbar Bereiche sind die Unterschiede im Vorbeigehen keine optische Beeinträchtigung für das Straßen- und Ortsbild.

Außenantennen

Antennenanlagen sind so anzubringen, dass das Stadt- und Straßenbild nicht gestört wird; Gemeinschaftsanlagen sind anzustreben. Bei jedem Gebäude ist grundsätzlich nur eine Antenne auf einer vom öffentlichen Raum abgewandten Dachfläche oder Fassade zulässig.

Mit der Beschränkung der Anzahl und des Standortes der Antennen soll verhindert werden, dass eine unruhige Ansammlung verschiedener Fabrikate auf einem Dach entsteht.

7.2 Fassadenflächen

Balkone

In Zone I ist die Errichtung von Balkonen ausschließlich an den von öffentlichen Straßen und Plätzen abgewandten Gebäudeteilen mit einer max. Breite von 2,50 m und einer max. Tiefe von 1,50 m zulässig. In Zone II ist die Errichtung von Balkonen allgemein zulässig. Die Montage soll freitragend erfolgen. Eine vorgesetzte Stützkonstruktion über mehrere Geschosse ist nicht zulässig.

Die Beschränkung in Zone I auf die rückwärtigen Bereiche schützt das historische Fassadenbild zur den öffentlichen Plätzen und Straßen. Mit der zusätzlichen Eingrenzung der Ausmaße der Balkone in Zone I soll verhindert werden, dass das Fassadenbild auch rückwärtig durch zu massive und ausladende Balkone gestört wird – Besonders in der kleinteiligen Struktur des historischen Kerns. Da die Zone II weitläufiger und auch maßstäblich größer gefasst ist, sind weitere Einschränkungen hier nicht notwendig. Bereits jetzt bestehen Balkone in dieser Zone, die keine nachhaltige schlechte Auswirkung auf das Ortsbild haben.

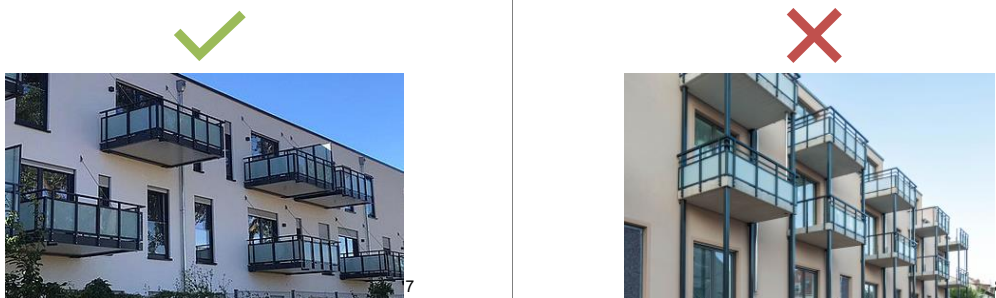


Abbildung 6: Erklärende Beispiele zur Art der Balkonkonstruktion

Als Absturzsicherung ist eine feingliedrige und filigrane Holz- oder Metallkonstruktion zu wählen. Sichtschutzverkleidungen aus transluzentem, entspiegeltem Glas sind zulässig. Die Verwendung von getönten Glasscheiben und lichtundurchlässigen Materialien (flächige Blechen oder Kunststoffe etc.) ist ausgeschlossen.

Die getroffene Festsetzung unterstützt ein behutsames Einfügen der neuen Gebäudeelemente. Zu massive oder flächig reflektierende Oberflächen stören zum einen das Straßenbild, können zum anderen aber auch zu Behinderungen im Verkehr führen und damit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs negativ beeinflussen.

⁷ <https://www.diebalkonbauer.de/projekte/freitragende-balkone-dreieich> zuletzt abgerufen am 07.08.2024

⁸ <https://www.haus.de/bauen/vorstellbalkon-30340> zuletzt abgerufen am 07.08.2024

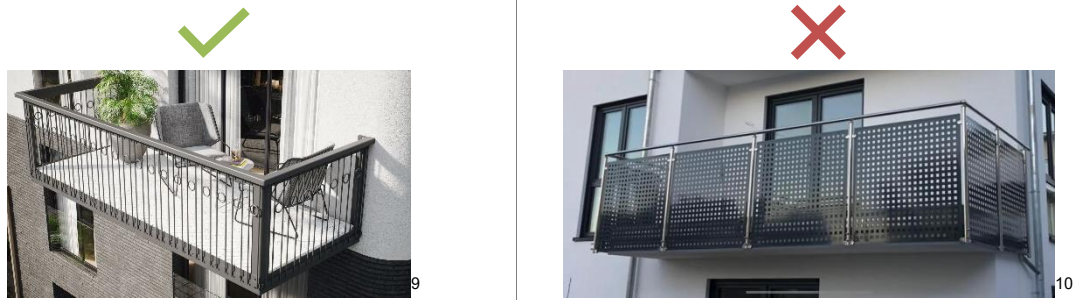


Abbildung 7: Erklärende Beispiele zur Ausführung der Balkonbrüstungen

Die Erhöhung senkrecht zur Fassade stehender Brüstungselemente als Sicht- und Windschutz ist bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m möglich.

Erhöhte senkrecht zur Fassade stehende Brüstungselemente können Windfangelemente oder Trennwände zwischen verschiedenen Nutzungseinheiten zur Wahrung der Privatsphäre sein.



Abbildung 8: seitliche Absturzsicherung¹¹

In Zone II sind Balkongeländer mit integriertem Solarglas allgemein zulässig, auch wenn sie optisch den vorangegangenen Festsetzungen widersprechen. Vorgehängte System sind nicht zulässig.

Mit dieser Festsetzung wird Eigentümern die Möglichkeit eröffnet auch in kleinteiligen Bereichen zur Klimaanpassung beizutragen. In Zone I ist Solarglas als Brüstung ausgeschlossen, da es dem bestehenden historischen Straßenbild zu stark widersprechen würde.

Die Überdachung von Balkonen ist ausschließlich mit freihängenden Markisen gestattet. Die Breite der Markise darf dabei die des Balkons nicht überschreiten.

Zur Klimaanpassung ist ein geeigneter Sonnenschutz für Balkone im obersten Geschoss notwendig. Dabei soll jedoch sichergestellt werden, dass die montierte Konstruktion nicht übermaßstäblich wirkt.

⁹ <https://www.gaeber.works/erhardt-markisen/produkte/stahlbalkone> zuletzt abgerufen am 09.08.2024

¹⁰ <https://www.gelaendermanufaktur.de/edelstahlgelaender/> zuletzt abgerufen am 09.08.2024

¹¹ <https://www.schmitz-peter.de/Windschutz-und-Sichtschutz-aus-Edelstahl-und-Sicherheits-Glas.htm>; zuletzt abgerufen am 11.09.2024

7.3 Fassadenöffnungen

Dieser Abschnitt der Gestaltungssatzung bleibt von der 3. Änderung unberührt.

7.4 Zusätzliche Anforderungen

Wärmepumpen

Die Errichtung von Wärmepumpen ist nur auf den von öffentlichen Wegen und Plätzen nicht einsehbaren Grundstücksteilen zulässig. Ausnahmen sind möglich, sofern die Errichtung dort technisch nicht machbar ist.

Mit der Vorschrift wird eine nachteilige optische Auswirkung von Anlagen zur Wärmeversorgung des Gebäudes auf die Vorgartenzone und damit auf die öffentlich einsehbaren Bereiche ausgeschlossen.

7.5 Werbeanlagen

Markisen

Markisen sind an den öffentlichen Straßen und Plätzen zugewandten Gebäudeteilen nur zum notwendigen Sonnenschutz im Erdgeschoss über Schaufenstern zulässig. Sie dürfen Balkenköpfe und -inschriften nicht verdecken. Die Montage hat in Einzelmarkisen zu erfolgen.

Markisen sind entsprechend der Fassadenöffnungen in ihrer Breite so zu gliedern, dass zwischen Erd- und Obergeschoss keine gestalterische Trennung entsteht. Es ist eine Breite bis 3,50 m zulässig. Die Ausladung darf maximal 2,00 m betragen. Im geöffneten Zustand ist eine Durchgangshöhe von 2,20 m und ein Abstand zum Fahrbahnrand von 0,60 m nicht zu überschreiten. Feststehende Markisen, feststehender Sonnenschutz und Kragplatten sind an den öffentlichen Straßen und Plätzen zugewandten Gebäudeteilen nicht zulässig.

Die Anbringung von Markisen in von öffentlichen Plätzen und Straßen einsehbaren Bereichen wird bewusst auf die Schaufensterzone beschränkt, um das historische Bild zu unterstreichen. Auch die Anbringung im rückwärtigen Bereich wird eingeschränkt, damit unmaßstäbliche Elemente an der Fassade vermieden werden. Die Markisen sollen sich innerhalb des Fassadenbildes unterordnen und an bestehenden Öffnungen und Gliederungselementen ausrichten. Ihre Abmessungen und Position dürfen Passierende und Vorbeifahrende nicht behindern.



Abbildung 9: Erklärende Beispiele zur Anbringung der Markisen vor Schaufenstern

¹² <https://www.seybold-sonnenschutz.de/produkte/fenster-markisen/> zuletzt abgerufen am 16.08.2024

¹³ <https://www.markilux.com/de-at/business/sonnenschutz-oeffentlicher-raum/referenzen> zuletzt abgerufen am 16.08.2024

Pro Gebäude ist nur ein Markisentyp zulässig. Der Stoff von Markisen ist aus textilartigem Gewebe einfarbig auszuführen. Unzulässig sind: beschichtete, glänzende, glatte oder reflektierende Gewebe, Motive, Muster, grelle Farben oder sonstige störend wirkende Ausführungen. Pro Markise ist ein einzelne Wortbeschriftung zulässig, sofern diese auf die Art des Betriebes bzw. des Geschäftes hinweist.

Die Einschränkung der Ausführung der Markisen verfolgt das Ziel eine optische Beeinträchtigung des historischen Straßenbildes durch grelle Farbtöne oder auffallende Muster zu verhindern. Außerdem wird damit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sichergestellt, da insbesondere flächig angebrachte reflektierende Materialien Verkehrsteilnehmende behindern können.

8 Ergänzende Angaben

8.1 Hinweise

Denkmalschutz

Sanierungsvorhaben an Kulturdenkmalen und in denkmalgeschützten Bereichen (nähere Umgebung von Baudenkmalen) sind nach dem derzeit gültigen Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde durchzuführen. Hierzu ist vor Baubeginn eine schriftliche Genehmigung nach § 10 NDSchG bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven zu beantragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Gestaltungssatzungen dem Denkmalrecht nachgeordnet sind und denkmalrechtliche Vorgaben deshalb zu Abweichungen von den Festsetzungen der Satzung führen können. Anforderungen nach dem Denkmalschutz gehen aus diesem Grund den Bestimmungen dieser Satzung vor.

Bodenfunde

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlsammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

DIN-Normen

Die DIN-Normen, auf die in der Gestaltungssatzung Bezug genommen wird, können im Rathaus der Stadt Otterndorf während der Dienstzeiten eingesehen werden.

8.2 Daten zum Verfahrensablauf

Beschluss über den Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	13.05.2024
Ortsübliche Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit	01.06.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	03.06. – 03.07.2024
Satzungsbeschluss durch den Rat	30.09.2024

Die Begründung ist der 3. Änderung der Gestaltungssatzung für die Altstadt beigefügt.

Die Ausarbeitung erfolgte durch:



NWP Planungsgesellschaft mbH,
Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, 05.11.2024

L. Krönert

Planverfasser

Otterndorf, 11.11.2024

L. S.

F. Thielebeule

Stadtdirektor