

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für den Helmstedter Altstadtbereich

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in Verbindung mit §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Helmstedt in seiner Sitzung am 25.03.04 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Örtlicher Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt für den Altstadtbereich von Helmstedt. Der genaue Geltungsbereich ist in der beigefügten Karte gekennzeichnet.

§ 2

Gliederung der Baukörper

Die Fassaden- und Dachgestaltung hat auf die historische Parzellierung Rücksicht zu nehmen. Das Zusammenfassen benachbarter Gebäudefassaden oder Teile benachbarter Gebäudefassaden zu einer einheitlichen Fassade ist nicht gestattet. Werden Parzellen zusammengelegt oder erfolgt die Bebauung über mehrere Parzellen, müssen an den (bisherigen) Grundstücksgrenzen Fassadenabschnitte gebildet werden.

§ 3

Gestaltung der Außenwände

- (1) Der Fassadenaufbau muss eine architektonische Einheit vermitteln. Es muss der Eindruck der Zusammengehörigkeit aller Geschosse entstehen. Insbesondere darf nicht das Erdgeschoss losgelöst von den oberen Geschossen erscheinen.

Vordächer und Attiken sind erlaubt.

- (2) Nach außen sichtbare Fachwerkfassaden müssen ein tragendes konstruktives Gesamtgefüge verdeutlichen. Die Konstruktionselemente des Fachwerks müssen sich in ihrer Stärke, ihrem Abstand und in ihrer Zuordnung an historische Helmstedter Fachwerkbauten orientieren. Vorhandenes Fachwerk darf weder verkleidet, verdeckt noch verputzt oder geschlämmt werden. Dies gilt nicht für Fachwerk, das in seiner Entstehungszeit derart behandelt worden ist und für Verkleidungen der Giebelseite als Wetterschutz durch Dachziegel oder ähnliche Dachsteine, Schiefer oder Holz mit einer Brettseite von mind. 0,20 m. Für massive Giebelwände bestehen keine Materialvorschriften.
- (3) Für die Fassaden sind grelle und sog. Leuchtfarben (z. B. RAL-F7, RAL-1026, RAL-2007) nicht zugelassen. Diese Regelung gilt nicht für Fachwerkzierbänder und Fachwerkzierschriften.

...

§ 4

Rollläden

Sichtbare Rollladenkästen sind an Fachwerkgebäuden nur zulässig, wenn der Kasten außen bündig mit der Fassade abschließt.

§ 5

Gestalterische Anforderungen an Dächer

- (1) Flachdächer an Hauptgebäuden sind unzulässig. Die Dachneigung muss mindestens 20° betragen.

Bei Nebengebäuden können Flachdächer oder geringer Neigungen zugelassen werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

- (2) Als Dachdeckungsmaterial für die geneigten Dachflächen dürfen nur gekrümmte Ziegel aus gebranntem Ton (Pfannen, Krempziegel bzw. ihnen entsprechende Falzziegel oder Bedachungssteine, wenn sie im Format und Aussehen Dachziegeln nahezu gleichen) verwendet werden. Die Dachfarbe muss in einer roten Farbe (RAL 2001 - rotorange -, RAL 2002 - blutorange -, RAL 2003 - pastellorange -, RAL 3000 - feuerrot -, RAL 3002 - karminrot -, RAL 3013 - tomatenrot -, RAL 3016 - korallenrot - oder ähnliche Farbtöne) gehalten werden. Andere Dachdeckungsmaterialien und -farben sind bei Tonnen- und Sheddächern zulässig.

Gründächer sind zugelassen.

Bei Nebengebäuden sind ausnahmsweise auch andersartige Dachdeckungsmaterialien zulässig.

Solaranlagen (Strom- und Warmwassergewinnung) sind zulässig.

- (3) Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten einschl. liegender Dachfenster darf auf der Straßenseite $\frac{2}{3}$ und auf der straßenabgewandten Seite $\frac{3}{4}$ der Dachbreite nicht überschreiten.

Eine Verkleidung der Dachaufbauten ist nur mit Dachziegeln oder ähnlichen Dachsteinen entsprechend § 5 Abs. 2 bzw. Naturschiefer oder Holz zulässig.

- (4) Dacheinschnitte sind zulässig. § 5 Abs. 3 gilt entsprechend.

§ 6

Wandöffnungen, Fenster, Türen

- (1) Fenster von Fachwerkfassaden müssen außenbündig zur Fassade angebracht werden.

- (2) Bei Fensteröffnungen von mehr als 1,10 m Breite muss eine vertikale Teilung des Fensters erfolgen. Stulpfenster sind zugelassen.
- (3) Schaufenster sind im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss zulässig. § 6 Abs. 2 findet auf Schaufenster keine Anwendung. § 3 Abs. 1 gilt entsprechend.
- (4) Von den Regelungen des § 6 sind Ausnahmen zulässig, sofern die Wandöffnung von allgemein zugänglichen Verkehrs- oder Grünflächen nicht einsehbar ist.

§ 7

Werbeanlagen

- (1) Sie dürfen nur an Gebäuden im Bereich des Erdgeschosses oder bis zur Höhe der Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses reichen.

Das Verdecken von Bauornamenten, Fachwerkinschriften und Fachwerkzierformen ist nicht zulässig.

- (2) Zulässig sind die folgenden Arten von Werbeanlagen:
 1. Flachwerbeanlagen (parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen; vgl. (3),
 2. Beschriftung von Markisen; vgl. (4),
 3. Ausleger; vgl. (5),

Die Länge der unter 1. aufgeführten Flachwerbeanlagen insgesamt nur max. 70 % der Fassadenlänge betragen.

Zulässig sind außerdem:

1. Beklebung von Schaufenstern bis 15 % der Schaufensterscheiben,
 2. Hinweisschilder für beruflich Tätige (z. B. Ärzte, Rechtsanwälte) oder die Vereine, Verbände oder ähnl.
 3. Schaukästen für öffentliche Mitteilungen, Preisverzeichnisse bei gastronomischen Betrieben oder ähnl.
- (3) Flachwerbeanlagen dürfen - abgesehen von Vorkehrungen zur direkten Beleuchtung - nicht mehr als 0,30 m aus der Fassade herausragen. Folgende Bemessungen sind zulässig:
 1. Werbeanlagen dürfen eine Ansichtsfläche von 1 m² nicht überschreiten. Einzelne Elemente dürfen max. 2,50 m breit und 0,40 m hoch sein. Eine Überschreitung dieser Maßnahme ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Gesamtansichtsfläche eingehalten wird.
 2. Mehrteilige Werbeanlagen in Form von herausgeschnittenen Einzelbuchstaben, Schriftzügen oder anderen Symbolen dürfen max. 0,45 m in geringen Teilbereichen der Werbeanlage 0,55 m hoch sein. Die Gesamtlänge darf nicht mehr als 50 % der Fassadenlänge betragen.

- (4) Markisen und Attiken dürfen nur auf der Frontseite beschriftet werden. Die Schrifthöhe darf bis zu 0,20 m betragen.
- (5) Ausleger sind mit folgenden Bemessungen zulässig:
 1. Ausleger dürfen max. 0,80 m aus der Fassade herausragen. Sie dürfen bis zu 0,80 m hoch und 0,18 m breit sein. Die senkrecht zur Fassade stehende Ansichtsfläche darf max. 0,55 m² betragen.
 2. Nicht leuchtende Ausleger oder Ausleger mit einer leuchtenden Ansichtsfläche bis zu 0,10 m² und einer Breite bis zu 0,08 m - abgesehen von Vorkehrungen zur direkten Beleuchtung - dürfen bis zu 1,30 m aus der Fassade herausragen und max. 1,30 m hoch sein. Die senkrecht zur Fassade stehende Ansichtsfläche darf max. 0,70 m² betragen. Bei Auslegern mit durchbrochener Ansichtsfläche darf die größte zusammenhängende Fläche max. 0,60 m², insgesamt die Ansichtsfläche max. 0,90 m² betragen.
- (6) Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.
- (7) Warenautomaten sind nur an Gebäuden zulässig. Es gelten die farblichen Bestimmungen des § 3 (3).
- (8) Die Vorschriften über die Gestaltung der Werbeanlagen gelten nicht auf öffentlichen Verkehrsflächen.

§ 8

Ausnahmebestimmungen bei Baudenkmalen

Von den Regelungen der §§ 2- 7 sind Ausnahmen zu erteilen, soweit dies aus denkmalrechtlichen Gründen erforderlich ist.

§ 9

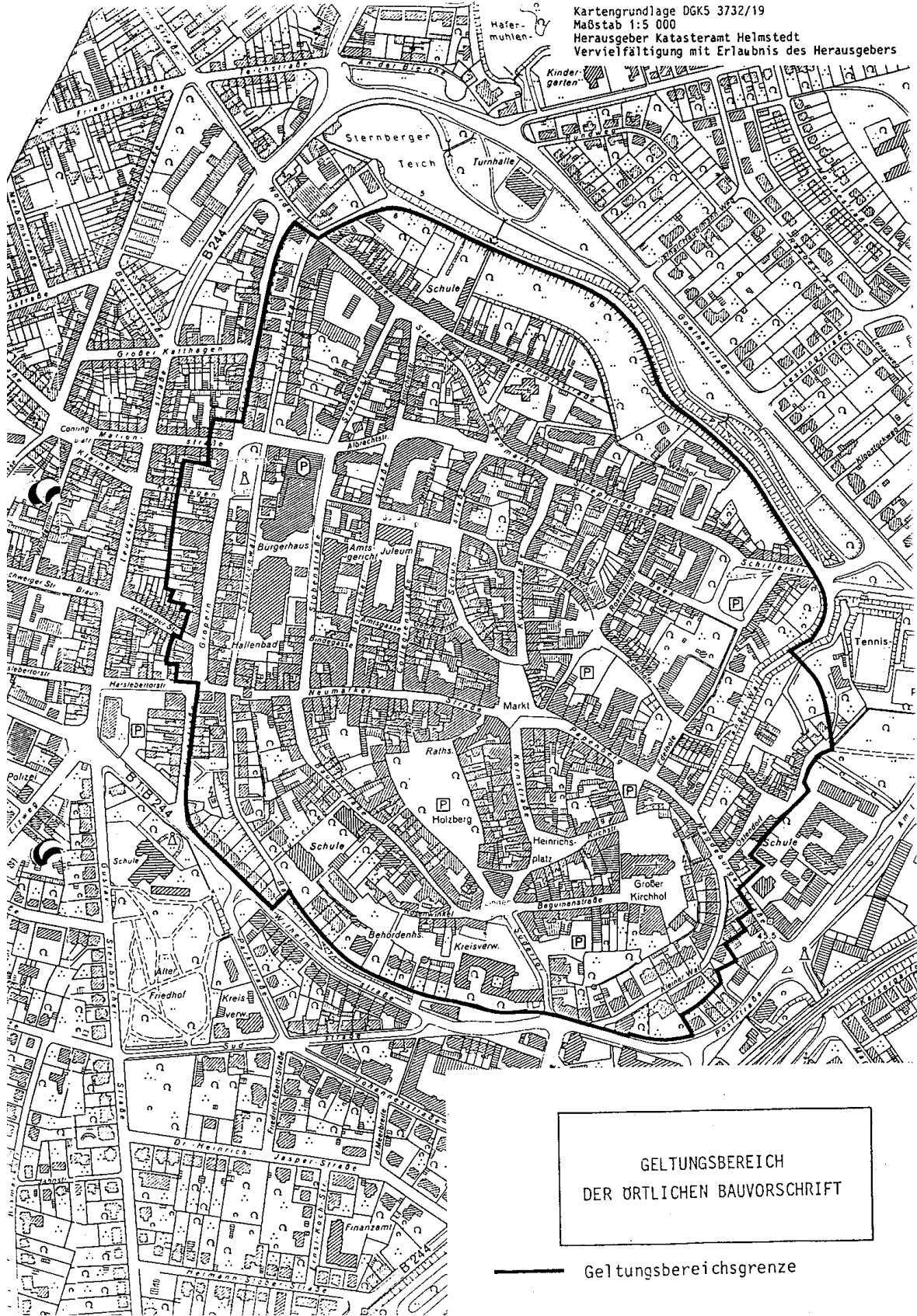
Befreiungsmöglichkeiten

Befreiungen regelt § 86 Niedersächsische Bauordnung (NBauO).

Eine offenbar nicht beabsichtigte Härte im Sinne des § 86 Abs. 1 Nr. 1 NBauO liegt auch dann vor, wenn die Einhaltung dieser Bauvorschrift

1. zu einer nicht nur unerheblichen Beeinträchtigung der Gewerbetätigkeit des Grundstückseigentümers oder den auf dem Grundstück sonst gewerblich Tätigen führt, oder
2. für den Grundstückseigentümer oder den auf dem Grundstück gewerblich Tätigen zu nicht unerheblichen Schäden oder Rechtsnachteilen führt.

Kartengrundlage DGK5 3732/19
Maßstab 1:5 000
Herausgeber Katasteramt Helmstedt
Vervielfältigung mit Erlaubnis des Herausgebers



Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in Verbindung mit §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Helmstedt in seiner Sitzung am 25.03.04 folgende Satzung beschlossen.

Helmstedt, den 13.05.04

gez.: Eisermann
Der Bürgermeister

(S.)

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Helmstedt hat in seiner Sitzung am 06.11.03 dem Entwurf der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung (Gestaltungssatzung) der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.11.03 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung (Gestaltungssatzung) und der Begründung haben vom 10.12.03 bis 09.01.04 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Beschluss über die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (Gestaltungssatzung) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.04.2004 im Amtsblatt des Landkreises Helmstedt Nr. 15, Jahrgang 57, bekannt gemacht worden. Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (Gestaltungssatzung) ist damit am 15.04.2004 in Kraft getreten.

Helmstedt, den 13.05.04

Helmstedt, den 13.05.04

gez.: Eisermann
Der Bürgermeister

(S.)

gez.: Eisermann
Der Bürgermeister

(S.)

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Aufhebungssatzung ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Aufhebungssatzung nicht geltend gemacht worden.

Der Rat der Stadt Helmstedt hat die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (Gestaltungssatzung) nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.03.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Helmstedt, den

2004

Der Bürgermeister

Helmstedt, den 13.05.04

gez.: Eisermann
Der Bürgermeister

(S.)

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Aufhebungssatzung sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs. 1, Nr. 2 BauGB).

Helmstedt, den

2004

Der Bürgermeister