

Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB

Präambel

Aufgrund des § 172 Abs. 1 i.V.m. § 173 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.04.2002 sowie der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.8.1996 zuletzt geändert am 19.02.2004 hat der Rat des Fleckens Bardowick in seiner Sitzung am 20.06.2006 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.35b „Altbereich Mitte – 2.Abschnitt, Wittorfer Straße“.

§ 2 Erhaltung baulicher Anlagen

1. Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB der Altbereiche Bardowicks bedürfen im Geltungsbereich dieser Satzung der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.
Eine Genehmigung ist auch bei nach Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) verfahrensfreien und bei nach anderen Vorschriften nicht genehmigungsbedürftigen Vorhaben erforderlich.
2. Ausgenommen von diesem Genehmigungsvorbehalt sind Veränderungen im Innern von Gebäuden.
3. Die Genehmigung wird grundsätzlich durch den Flecken Bardowick erteilt. Ist eine bauaufsichtliche Genehmigung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit dem Flecken Bardowick erteilt.
4. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher Bedeutung ist.
5. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Maßnahme in dem durch die Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach ihr erforderliche Genehmigung durchführt oder durchführen lässt, handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 25.000 € geahndet werden.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.07.2006 in Kraft.



Örtliche Bauvorschrift nach § 56 i. V. m. §§ 97 und 98 NBauO Stand vom 20.06.2006

Allgemeiner Hinweis:

Diese örtliche Bauvorschrift ersetzt nicht andere Vorschriften des öffentlichen und privaten Baurechts, insbesondere sind die Bestimmungen:

- der Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes und
- der Erhaltungssatzung

zu beachten.

Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschrift

Aufgrund der §§ 56 sowie 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10.02.2003 zuletzt geändert am 23.06.2005 sowie der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.8.1996 zuletzt geändert am 19.02.2004 hat der Rat des Fleckens Bardowick in seiner Sitzung am 20.06.2006 folgende örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung von Gebäuden, von Werbeanlagen und Warenautomaten, von Einfriedungen sowie die Verwendung von Einzelantennen als Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.35b „Altbereich Mitte – 2.Abschnitt, Wittorfer Straße“.

§ 2 Hauptgebäude

I. Außenwände, Fassaden

1. Es sind sichtbare Außenwände von mindestens 2,00 m Höhe über Erdgeschoss - Rohfußboden herzustellen. Sie sind aus Ziegel-Mauerwerk in den Farbtönen Rot oder Rot-Braun mit hellgrauer Verfugung zu gestalten. Als Rot oder Rot-braun gelten Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbregister RAL 840-HR entsprechen: RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013, 8012 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Fachwerk mit Ausmauerungen in den o. g. Materialien und Farben ist zulässig. Fachwerk ist naturfarben zu belassen oder in den Farben Schwarz, Braun, Grau oder in pastelligen Blau- Grüntönen zulässig. Hierfür gelten die folgenden Farben laut Farbregister RAL 840-HR als zulässig: RAL grau: 7004, 7005, 7035, 7036, 7038, 7040, 7042, 7044, 7045, 7046; braun: 8011, 8014, 8016, 8017, 8019, 8028; schwarz: 8022, 9004, 9005, 9011, 9017; blau-grün: 5007, 5014, 5018, 5023, 5024

Untergeordnete Gebäudeteile und Wintergärten dürfen als Metall- Glaskonstruktion oder als Holzkonstruktion in den o. g. Farben oder in weiß erstellt werden. Als weiß sind die Farben 9001, 9002, 9003, 9010, 9016 laut Farbregister RAL 840-HR zulässig.

2. Die Sockelhöhe von Gebäuden beträgt bei Geländehöhen unterhalb des mittleren Niveaus der zuzuordnenden Erschließungsstraße max. 40 cm über neu hergestellter Geländeoberfläche und bei Geländehöhen, die dem mittleren Niveau der zuzuordnenden Erschließungsstraße entsprechen oder darüber liegen 40 cm über der mittleren Höhe der zuzuordnenden Erschließungsstraße.



3. Wände im Dachbereich, Hauptgiebel oder Zwerchgiebel (Quergiebel an den Traufseiten) sind aus demselben Material herzustellen wie die Wände der Vollgeschosse oder sind mit senkrechten Holzverschalungen zu verkleiden. Holzanstriche sind naturfarben zu belassen, grün, blau-grün, braun oder grau zu streichen. Folgende Farben laut Farbbregister RAL 840-HR sind zulässig: RAL grün: 5018, 6000 bis 6002, 6005, 6016, 6021, 6026, 6029, 6032, grau: 7001, 7004, 7030, 7032, 7038, 7040, 7042, 7044, 7045, braun und blau-grün: s. § 2 I. 1. und entsprechende handelsübliche Mischungen.
4. Ausnahmsweise dürfen sichtbare Außenwände von gewerblich oder landwirtschaftlich genutzten Hauptgebäuden ab einer Grundfläche von 300 m² auch als senkrechte Holzverschalung, mit Well- oder Trapezblechen oder Wellfaser-Zementplatten hergestellt werden. Für Anstriche sind Lasuren in Holz- oder Naturfarbtönen zu verwenden. Außerdem sind grüne Farbtöne zulässig. Hierfür gelten die in §2 I. 3. genannten Farben laut Farbbregister RAL mit Ausnahme der Farbe 5018.
5. Bei An- und Umbauten dürfen für Gebäudefassaden und untergeordnete Gebäudeteile ausnahmsweise die Materialien und Farben der bestehenden Gebäude verwendet werden.
6. Bei nachträglicher Wärmedämmung bestehender Gebäudefassaden von außen ist eine Gestaltung wie zu § 2 I. 1. vorzunehmen oder eine neue Außenhaut aus Hartschaum herzustellen, auf der Riemchen aus gebrannten roten oder rotbraunen Ziegeln in den Farbtönen zu § 2 I. 1. aufgeklebt und hellgrau verfugt werden.

II. Dächer

1. Hauptgebäude sind mit symmetrischen Sattel-, Krüppelwalm oder Walmdächern mit Neigungen zwischen 30° und 50° zu versehen. Bei Krüppelwalmdächern ist der abgewalmte Bereich in einer Mindestneigung von 50° zu erstellen. Wintergärten sind auch mit Pultdach zulässig. Hierfür beträgt die Dachmindestneigung 10°. Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten u. ä. sind nur auf maximal 50% der Dachfläche zulässig oder wenn sie das Erscheinungsbild nach Art und Umfang nicht beeinträchtigen. Die Dacheindeckung ist aus Tonziegeldachpfannen in den Farbtönen Rot oder Rot- Braun oder als Reetdach herzustellen. Als Rot oder Rotbraun gelten Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbbregister RAL 840-HR entsprechen: RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013, 8012 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Ausnahmsweise können anthrazit-farbene Dachpfannen zugelassen werden. Die Dächer von Wintergärten sind als Tonziegeldachpfannen entsprechend dem Hauptdach oder als Glas-Metallkonstruktion oder Zinkblech-Eindeckung zulässig. Glänzend engobierte und sonstige glänzende Dachpfannen sind nicht zulässig. Begrünte Dächer sind zulässig. Hierfür beträgt die Dachmindestneigung 20°.

Untergeordnete Dachteile wie Stirnbretter und Unterschläge sind nur aus Holz in den Farben nach § 2 I. 1. zulässig.

2. Abweichend von § 2 II. 1. dürfen gewerblich oder landwirtschaftlich genutzte



Hauptgebäude ab einer Grundfläche von 300 m² mit einer Dachmindestneigung von 15° hergestellt werden. Die Dacheindeckung darf auch mit Well- oder Trapezblechen oder Wellfaser-Zementplatten in den Farbtönen Grau, Rot oder Rot- Braun vorgenommen werden. Hierfür gelten die folgenden Farben laut Farbbregister RAL 840-HR als zulässig: RAL rot- oder rotbraun: siehe § 2 I. 1.; grau: 7004, 7023, 7030, 7036, 7040, 7042, 7045, 7046 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

3. Ausnahme für An- und Umbauten:

Die Dachform des bestehenden Gebäudes ist für An- und Umbauten zulässig. Es dürfen Materialien und Farben der bestehenden Dächer verwendet werden

4. Die Ausbildung von Dachgauben und Zwerchhäusern (Quergiebel auf Traufwänden) ist erst ab einer Dachflächenmindestneigung von 40° zulässig. Von Giebeln ist mit Dachgauben und Zwerchhäusern ein Abstand von mindestens 2,0 m zu halten, auch der Abstand zwischen mehreren Gauben und Zwerchhäusern soll mindestens 2,0 m betragen.

5. Die Länge einer Dachgaube - gemessen an der Unterkante der Gaube - oder die Summe der Längen mehrerer Dachgauben auf einer Dachseite darf das Maß der Hälfte der Trauflänge des zugeordneten Daches nicht überschreiten. Gauben dürfen maximal 2/3 der Höhe der Dachschräge einnehmen. Sie sollen gemessen auf der Dachschräge mindestens 50 cm Abstand zur Traufe und 90 cm Abstand zum First einhalten.

6. Zwerchhäuser dürfen in der Länge ein Drittel der unter ihnen liegenden Traufentlänge nicht überschreiten und der First darf nicht höher sein, als der First des Hauptdaches.

7. Gauben und Zwerchhäuser sind auf derselben Dachfläche einheitlich zu gestalten.

8. Dacheinschnitte (z.B. eingesetzter Balkon) sind nur auf Gebäudeseiten zulässig, die nicht von öffentlichen Flächen einsehbar sind.

9. Drempe (Kniestöcke) sind nur bei Dachneigungen über 40 ° und bis zu einer Höhe von 40 cm über der darunter liegenden Rohfußbodenhöhe zulässig. Ein Drempe bis zu einer Höhe von 75 cm über der darunter liegenden Rohfußbodenhöhe ist zulässig, wenn der Dachüberstand mindestens bis zur Oberkante des darunter liegenden Rohfußbodens heruntergezogen wird.

III. Fenster und Türen

1. Fenster und Schaufenster müssen stehend rechteckige Formate aufweisen. Durchgehende Fensterbänder sind unzulässig. Die Addition der größten waagerechten Kantenlänge der verglasten Flächen einer Wand darf 50% der jeweiligen Wandlänge nicht überschreiten.

2. Bei Fenstern und Türen sind weiße, naturfarbene, braune oder grüne Anstriche zu verwenden. Für weiß gelten die in § 2 I. 1. genannten Farben, als grün und braun sind die in § 2 I. 3. genannten Farben laut Farbbregister RAL 840-HR zu verwenden.



3. Dachflächenfenster dürfen einzeln nicht breiter als 1,20 m und in der Addition mehrerer Fenster ein Drittel der zuzuordnenden Traufenlänge nicht überschreiten. Sie dürfen nicht höher als 1,60 m sein, gemessen auf der Schräge des Daches. Auf derselben Dachfläche dürfen nur Fenster mit einheitlichen Höhen und gleicher Brüstungshöhe ausgeführt werden. Sie müssen einen Mindestabstand von 2m zu Giebeln und untereinander einhalten.
4. Historische Eingangstüren und Einfahrten in Gebäude sind zu erhalten.
5. Bei Veränderungen an einer „Groot Dör“ (ehemalige Toreinfahrt in den Wirtschaftsteil/ Diele des niederdeutschen Hallenhauses) ist diese in ihrer Wirkung durch den Einbau von Verglasungen oder senkrecht verbretterten Flächen zu betonen. Der Dössel (senkrechter Holzstiel in der Mitte der Groot Dör als Anschlag der Torflügel) der „Groot Dör“ ist in der Wirkung als senkrechte Teilung der Öffnung zu gestalten.

Empfehlungen:

1. Bei Fenstern sollten Ausführungen gewählt werden, die eine Gliederung durch Sprossen, Kämpfer und / oder Oberlichter aufweisen. Aufgeklebte sog. Wiener Sprossen sollten nicht verwendet werden. Schmale Profilansichtsbreiten sind anzustreben.
 2. Türen und Fenster sollen möglichst aus Holz hergestellt werden.
 3. Für wärmetechnische Verbesserungen an historischen Eingangstüren und Einfahrten sind Einzelfalllösungen zu prüfen.
- IV. Sonstiges
1. Jalousien und Rolläden sind auf den straßenzugewandten Seiten nur zulässig, wenn die Kästen nicht über die Fassade vorstehen.
 2. Antennen und Parabolspiegel-Antennen sind nur an den straßenabgewandten Dach- und Wandflächen zulässig. Antennenanschlüsse und -leitungen dürfen an den Fassaden eines Gebäudes, die von öffentlichen Flächen sichtbar sind, nur nicht sichtbar angebracht werden.

§ 3 Garagen, Carports und Nebengebäude

- I. Außenwände, Fassaden
 1. Die Außenwände von Nebengebäuden, Garagen und Carports sind in den Materialien und Farben entsprechend dem Hauptgebäude zu gestalten oder aus Holz herzustellen. Holzfassaden sind senkrecht zu verschalen. Holzanstriche sind naturfarben zu belassen, grün, braun oder grau zu streichen. Als Grün, Braun bzw. Grau gelten Farbtöne, die den in § 2 I. 3. genannten Farben laut Farbbregister RAL 840-HR entsprechen und entsprechende handelsübliche Mischungen.
 2. Tragende Teile landwirtschaftlicher Hallen und von Gewerbebauten dürfen als Stahlkonstruktion erstellt werden und in der Fassade sichtbar sein.



3. Ausnahmsweise dürfen sichtbare Außenwände von gewerblich oder landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden ab einer Grundfläche von 300 m² auch als senkrechte Holzverschalung, mit Well- oder Trapezblechen oder Wellfaser-Zementplatten hergestellt werden. Für Anstriche sind Lasuren in Holz- oder Naturfarbtönen zu verwenden. Außerdem sind grüne Farbtöne zulässig. Hierfür gelten die in §2 I. 3. genannten Farben laut Farbbregister RAL mit Ausnahme der Farbe 5018.
3. Gewächshäuser in Stahl-Glaskonstruktion sind zulässig.
4. Bei An- und Umbauten dürfen für Gebäudefassaden ausnahmsweise die Materialien und Farben der bestehenden Gebäude verwendet werden.

II. Dächer

1. Nebengebäude sind mit Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächern mit Neigungen zwischen 30° und 50° zu versehen. Bei Krüppelwalmdächern ist der abgewalmte Bereich in einer Mindestneigung von 50° zu erstellen. Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten u. ä. sind nur untergeordnet zulässig oder wenn sie das Erscheinungsbild nach Art und Umfang nicht beeinträchtigen. Die Dacheindeckung ist entsprechend dem Hauptgebäude zu gestalten. Begrünte Dächer sind zulässig. Hierfür beträgt die Dachmindestneigung 20°. Carports dürfen auch mit Flachdach erstellt werden. Garagen dürfen ausnahmsweise mit Flachdach erstellt werden.
2. Die Dächer von landwirtschaftlichen Hallen und Gewerbebauten ab einer Grundfläche von 300 m² dürfen abweichend von §2 II. 1. mit einer Mindestdachneigung von 15 ° erstellt werden. Die Dacheindeckung darf auch mit Well- oder Trapezblechen oder Wellfaser-Zementplatten in den Farbtönen Rot oder Rot- Braun oder Grau vorgenommen werden. Hierfür gelten die folgenden Farben laut Farbbregister RAL 840-HR als zulässig: rot oder rotbraun: siehe § 2 I. 1.; grau: siehe §2 II. 2. und entsprechende handelsübliche Mischungen. Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.
3. Ausnahme für An- und Umbauten:
Die Dachform des bestehenden Gebäudes ist für An- und Umbauten zulässig. Es dürfen Materialien und Farben der bestehenden Dächer verwendet werden.

§ 4 Einfriedungen zu öffentlichen Flächen

- I. Höhe und Art von Einfriedungen
 1. Die maximal zulässige Höhe von Einfriedungen beträgt 1,20 m. Ausgenommen hiervon ist die Höhe von Hecken.



2. Als Einfriedungen sind nur zulässig:
 - Hecken aus standortheimischen Arten wie z.B. Hainbuche, Buche, Weißdorn, Liguster und Hasel,
 - Naturfarbene, braune oder grüne Holzstaketzäune (Lattenquerschnitt rechteckig mit dem Standardmaß 3 x 5 cm, maximaler Lattenabstand 5 cm) sowie naturfarbene, braune oder grüne Holzlattenzäune mit senkrechten Brettern in einer max. Breite von 12 cm und mit einem maximalen Abstand der Bretter untereinander von 5 cm; als grüne Farbtöne gelten die in § 2 I. 3., als braune die in § 2 I. 1. genannten Farben laut Farbbregister RAL 840-HR.
 - Mauern aus Naturstein oder aus Ziegeln in den Farben Rot oder Rotbraun; als Farbtöne gelten die in § 2 I. 1. genannten Farben laut Farbbregister RAL 840-HR.
 - gusseiserne Zäune als Roheisen, verzinkt oder verzinkt und pulverbeschichtet in der Farbe schwarz, grau oder grün (als Farbtöne gelten die folgenden Farben laut Farbbregister RAL 840-HR als zulässig: 9005 und 9011, für grau die in § 2 I. 1. und für grün die in § 2 I. 3. genannten) oder
 - eine Kombination aus den genannten Mauern mit Staketzäunen, den genannten Lattenzäunen oder mit den genannten gusseisernen Zäunen.
Maschendrahtzäune sind nur innerhalb einer Hecke zulässig.
3. In Kerngebieten sind Einfriedungen nur zu den angrenzenden Dorfgebieten zulässig.

§ 5 Werbeanlagen

1. Gemeinschaftswerbeanlagen bedürfen der Genehmigung gemäß Erhaltungssatzung.
2. Sonstige Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung für die dort angebotenen Waren und Dienstleistungen und für örtliche und regionale Angebote des Fremdenverkehrs, der Freizeitgestaltung und der Kultur zulässig.
3. Werbeanlagen dürfen bei eingeschossigen Gebäuden nur im Erdgeschoss bis zur Höhe der Geschoßdecke ausgeführt werden. Bei mehrgeschossigen Gebäuden dürfen Werbeanlagen nur bis zur Sohlbankhöhe der Fenster über dem Erdgeschoß ausgeführt werden. Sie dürfen nicht beweglich sein und keine blinkenden Lichtquellen aufweisen. Warenautomaten dürfen nicht vor die Außenseite der Außenwände hervortreten, sie sind einzulassen oder in Wandnischen einzubauen.
4. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen maximal 10 % der zuzuordnenden Wandfläche einnehmen.
5. Freistehende Werbeanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Straßenverkehrsfläche einhalten. Sie dürfen maximal 5 m² groß sein und eine Tiefe von 20 cm nicht überschreiten. § 33 der StVO bleibt hiervon unberührt.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.
(§ 91 Abs. 3 und 5 NBauO)

