

ABSCHRIFT STADT PATTENSEN

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung in Bereichen der Altstadt von Pattensen - Mitte

R e c h t s g r u n d l a g e

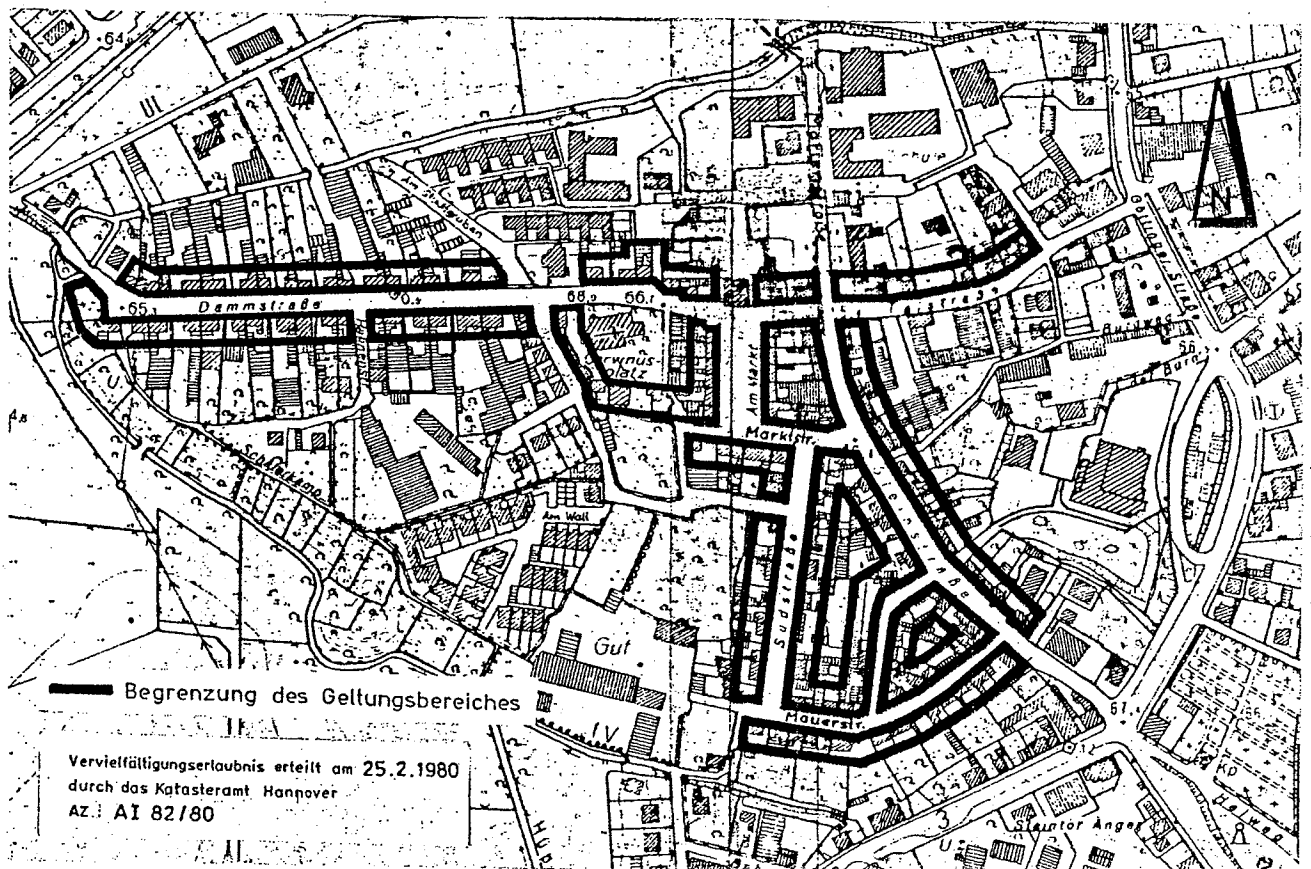
Aufgrund der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), beide in der z.Z. gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Pattensen in seiner Sitzung am 01.10.1986 folgende örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung umfaßt die Hauszeilen folgender Straßenzüge, erfaßt nach Hausnummern, in einer Tiefe von jeweils 20,0 m:

Dammstraße Nr. 2-8 und 12-40 sowie Nr. 1-37
Talstraße nördliche Hauszeile Nr. 4-26
Corvinusplatz Nr. 1-7, Marktstraße Nr. 1-11 sowie Nr. 2
Marktplatz Nr. 3-11 sowie Nr. 2-14
Südstraße Nr. 1-17 sowie Nr. 2-16
Mauerstraße Nr. 1-23 sowie Nr. 2-10
Hagenstraße Nr. 1- 7 sowie Nr. 2- 8
Steinstraße Nr. 1-29 sowie Nr. 6-40
sowie die Grundstücke Talstraße Nr. 7 und Am Stadtgraben Nr.1

Der im Übersichtsplan M 1 : 5000 dargestellte Geltungsbereich ist Bestandteil dieser Satzung.



§ 2 Dachrichtung

Die Hauptbaukörper der Bebauung sind traufenständig an den Straßen anzuordnen.

Dies gilt nicht für den giebelständigen Baubestand der Häuser Dammstraße 2, östlicher Gebäudeteil;

Südstraße Nr. 2 und Nr. 11,

Mauerstraße 2 und Nr. 7,

Hagenstraße Nr. 1,

Steinstraße Nr. 6-8 und 28 sowie Nr. 3, 9 und 21.

§ 3 Fassadenbreite

- (1) Die Breite der straßenzugekehrten Fassaden darf 7,0 m nicht unterschreiten und 15,0 m nicht überschreiten.
- (2) Neubauten auf größeren oder mehreren vereinigten Grundstücksparzellen sind durch vertikale Architekturelemente (wie z.B. Mauerpfeiler, Lisenen, Schattenkanten) in Fassadenabschnitte von höchstens 11,0 m Breite zu gliedern.

§ 4 Außenwände

- (1) Die Außenwände von Neubauten und die Erneuerung von Außenwänden bestehender Gebäude (mit Ausnahme der Berücksichtigung von § 12) sind wahlweise in folgenden Materialien auszuführen:
 1. Ziegelmauerwerk im Farbton rot-rotbraun (vgl. § 11);
 2. Werkstein als einheimischer Sandstein für Gebäudesockel;
 3. Holzfachwerk mit Ausfachungen aus
 - Vormauersteinen im Farbton rot-rotbraun (vgl. § 11),
 - Putz,
 - Lehm Schlag,
 - einheimischem Naturstein;
 4. Verkleidungen aus
 - Naturstein,
 - Dachsteine rot-rotbraun (vgl. § 11)
 - Holz

} bis zu 50 % der straßenseitigen Fassade

Die Ausbildung des Fachwerks -außer an Baudenkmälern- als Bohlenkonstruktion ist zulässig.

Das Holzfachwerk ist gegenüber den Ausfachungen in kontrastierendem Farbton abzusetzen; gleichfarbiges Überschlemmen der Gesamtfassade ist unzulässig.

- (2) Bei Umbauten von Fachwerkfassaden sind das vorhandene konstruktive Traggerüst sowie die Fassadenproportionen zu erhalten. Nachträgliche Verkleidungen von Fachwerkfassaden dürfen nicht vorgenommen werden.

Bei der Erneuerung von Fachwerkfassaden über das Maß im Sinne § 12 hinaus muß vorher verdecktes Holzfachwerk sichtbar gemacht werden.

- (3) Bei mehrgeschossigen Gebäuden ohne Fachwerkstruktur ist eine horizontale Fassadengliederung auf Höhe der Geschoßdecke in Form eines Gesimsbandes vorzusehen.
- (4) Die Werkstoffe Beton und Metall sind an der Gebäudeaußenwand nur als tragendes Bauteil mit konstruktiver Funktion zugelassen. Platten oder sonstige, nicht tragende Bauteile aus diesen Materialien sowie aus anderen als den in Abs. 1 Ziffer 4 genannten sind unzulässig.

§ 5 Höhen

- (1) Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß darf eine Höhe von 0,6 m über Bezugsebene (vgl. Abs. 3) nicht überschreiten
- (2) Die äußeren Schnittlinien der Außenwände und der Dachhaut an den Traufseiten dürfen bei eingeschossiger Bebauung die Höhe von 4,0 m, bei zweigeschossiger Bebauung die Höhe von 6,50 m und bei dreigeschossiger Bebauung die Höhe von 9,0 m über Bezugsebene (vgl. Abs. 3) nicht überschreiten.
- (3) Die Bezugsebene im Sinne der Abs. 1 u. 2 ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstücks notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche an ihrem höchsten Punkt, gemessen an der Straßengrenze des Grundstücks.
- (4) Ausgenommen von den Regelungen der Abs. 1 bis 3 ist die westliche Hauszeile am Marktplatz (Hausnr. 2-14) sowie das Haus Talstraße Nr. 22.

§ 6 Dächer

- (1) Auf straßenzugekehrten Hauptbaukörpern sind nur Satteldächer, Halbwalm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 38° - 50° zulässig. Die Neigung des Halb- bzw. Krüppelwalmes darf nicht flacher sein als die Neigung des Hauptdaches. Ausnahmsweise können Flachdächer für Einzelgaragen an der Nachbargrenze im Sinne von § 12 Abs. 1 NBauO zugelassen werden.

Auf untergeordneten Baukörpern und auf Nebengebäuden sind darüber hinaus auch Pultdächer sowie auch Dachneigungen von 20° - 60° zulässig.

- (2) Dachgauben und Dacherker mit einer Dachneigung von mindestens 28° sowie Dachflächenfenster sind zugelassen. Als seitlicher Mindestabstand zum Giebel bzw. zur Brandmauer sind 2,0 m einzuhalten.

Auf der straßenzugekehrten Seite von traufenständigen Häusern sind keine Dacheinschnitte und nur kleinteilige Dachgauben und -erker zulässig, deren Breite maximal 3,0 m betragen darf. Die Gesamtgaubenlänge darf $1/2$ der Traufenlänge nicht überschreiten. Das gilt auch für gegliederte Fassaden i.S. § 3 Abs. 2.

- (3) Als Dachdeckung sind nur Dachsteine mit dem Farbton rot-rotbraun (vgl. § 11) zulässig. Für Solaranlagen und sonstige Energiedachkonstruktionen sowie für Dachflächenfenster sind andere konstruktionsbedingte Materialien zulässig.
- (4) Die Gebäude müssen einen Dachüberstand von mindestens 30 cm und von höchstens 60 cm an der Traufe aufweisen.

§ 7 Kragdächer, Markisen und Rolläden

- (1) Kragdächer und Markisen können nur im Erdgeschoß zugelassen werden. Ausnahmsweise können Kragdächer an Fachwerkbauten zugelassen werden, wenn sie in Holz ausgeführt werden und sie die Fachwerkgliederung berücksichtigen.
- (2) Kragdächer und Markisen dürfen nicht mehr als 1,50 m in den Straßenraum hineinragen und haben eine Durchgangshöhe von mindestens 2,50 m über der öffentlichen Fußwegfläche einzuhalten. Aus Gründen der Verkehrssicherheit können in der Hagenstraße und in der Mauerstraße Kragdächer nicht zugelassen werden.
- (3) Beträgt die Ausladung von Markisen weniger als 60 cm, so ist eine Mindesthöhe von 2,10 m über Fußweg einzuhalten.
- (4) Rolläden sind zulässig, wenn sie bündig mit der Außenwand abschließen oder dahinter zurückliegen.

§ 8 Werbeanlagen

- (1) Die Zulässigkeit von Werbeanlagen an Baudenkmalen regelt sich nach den Maßgaben des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes.
- (2) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Davon ausgenommen sind Anlagen, die amtlichen Mitteilungen und der Unterrichtung der Bevölkerung über kirchliche, kulturelle, politische, sportliche und ähnliche Veranstaltungen dienen.
- (3) Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoß und auf die Brüstungszone des ersten Obergeschosses zu beschränken. Besonders ausgestaltete Bauteile, wie Tore, Balkeninschriften, Ziegelornamente u.ä. dürfen nicht durch Werbeanlagen verdeckt werden, so daß sie für den Betrachter uneingeschränkt sichtbar bleiben.
- (4) An Fachwerkwänden sind Werbeanlagen nur innerhalb der Gefache-Flächen zulässig; Holzkonstruktionen dürfen nicht überdeckt werden.
- (5) Für jedes Geschäft sind Werbeanlagen im Umfang bis zu 3 qm Fläche zulässig. Nimmt ein Geschäft mehr als 11 m Straßenfront an einer Straßenseite ein, vergrößert sich die zulässige Fläche der Werbeanlagen je 3,5 m Straßenfront um 1 qm. Zusätzlich können für jedes Geschäft oder je 11 m Frontlänge auf einer Straßenseite bis zu 2 Fahnen mit jeweils weniger als 0,5 qm Fläche angebracht werden. Buchstaben bzw. Einzelzeichen dürfen nicht größer als 50 cm x 60 cm sein.
- (6) Werbeanlagen als Attrappen, Spannbänder und Fahnen mit mehr als 0,5 qm Fläche sowie Plakate außerhalb von Schaufenstern dürfen nur für die Dauer von zeitlich begrenzten Veranstaltungen angebracht werden. Sie werden dem zulässigen Umfang nach Abs. 5 nicht hinzugerechnet.
- (7) Folgende Werbeanlagen sind generell unzulässig:
 1. Plakatwerbung auf oder unmittelbar hinter der Schaufensterscheibe, Anstrich der Schaufensterscheibe und das Aufkleben von Werbefolie auf die Schaufensterscheibe, wenn dadurch mehr als 1/3 der Fensterfläche in Anspruch genommen und der Einblick in das Schaufenster beeinträchtigt wird.
 2. Wechselndes oder sich bewegendes Licht für selbstleuchtende Werbeanlagen vor der Gebäudefront.
 3. Reflexfarbe gemäß RAL 2005 Leuchtorange,
2006 Reflexorange,
2007 Leuchthellorange.

§ 9 Fenster

- (1) Fenster haben sich in die konstruktive Gliederung von Fachwerkgebäuden einzufügen. Wenn kein Fachwerk vorliegt, sind die Fenster in aufrechtstehendem Format (mindestens 1 : 1,2 - Breite zu Höhe) anzuordnen. Fensterbänder sind dementsprechend in Teilabschnitte mit aufrechtstehendem Format zu gliedern.
- (2) Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Sie haben sich in die Fassadengliederung einzufügen. Im Fachwerkbau darf für das einzelne Schaufenster eine Breite von drei Gefachen und im Massivbau eine Breite von 3,0 m nicht überschritten werden.
- (3) Schaufenster dürfen insgesamt höchstens 8/10 der Hausbreite in Anspruch nehmen. Werden mehrere Grundstücke mit einem zusammenhängenden Gebäude überbaut, so ist bei der Anordnung und Dimensionierung von Schaufenstern die Maßbeziehung 8/10 zu 2/10, bezogen auf die im Sinne von § 3 Abs. 2 vorgeschriebenen Fassadenabschnitte, einzuhalten.

§ 10 Hauseingangstüren

Neue Türeinbauten in Fachwerkhäusern einschließlich verkleidetes Fachwerk müssen zu dem vorhandenen Fachwerk in Form, Farbe und Materialien passen. Sie sind handwerks-gerecht als Holztür auszuführen, eine Verglasung ist zulässig.

§ 11 Farbtöne

Für den in §§ 4 und 6 festgesetzten Farbton sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbbregister RAL 840 HR halten.

Für Farbton "rot-rotbraun" im Rahmen von RAL

2001 Rotorange	3000 Feuerrot	8004 Kupferbraun
2002 Blutorange	3002 Karminrot	8007 Rehbraun
2004 Reinorange	3003 Rubinrot	8012 Rotbraun
	3009 Oxidrot	8015 Kastanienbraun
	3011 Braunrot	8024 Beigebraun
	3013 Tomatenrot	
	3016 Korallenrot	

§ 12 An- oder Umbauten

An- oder Umbauten, die den vorhandenen Baubestand nur geringfügig ändern, dürfen abweichend von den Gestaltungsregeln dieser örtlichen Bauvorschriften entsprechend der Bauart der vorhandenen Anlagen und den damit verbundenen Materialien ausgeführt werden.

§ 13 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt an dem Tage der amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Pattensen, den 09.10.1986

gez. Morawitzky
.....
Bürgermeister

LS.
L.S.

gez. Storz
.....
Stadtdirektor

Diese Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung hat zusammen mit der Begründung gem. § 97 NBauO i.V.m. § 2 a Abs. 6 BBauG vom 23. Juni 1986 bis 23. Juli 1986 öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Stadt Pattensen in seiner Sitzung am 01.10.1986 als Satzung mit Begründung beschlossen.

Pattensen, den 09.10.1986

LS.
L.S.

gez. Storz
.....
Stadtdirektor

Die Übereinstimmung der Abschrift mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Pattensen, den 17. OKT. 86



Im Auftrag

Morawitzky