

Stadt Weener

Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich der Bebauungspläne 54 W, Teile A, B, C und D. (Neufassung)

Für die Richtigkeit:

§ 1 Geltungsbereich

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister

J. A. [Signature]

Der räumliche Geltungsbereich erfasst die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 54 W, Teile A, B, C und D.

1.1 Sachlicher Geltungsbereich

1. Diese Satzung regelt die über die §§ 49, 53 und 54 NBauO hinausgehenden Anforderungen an die Art, Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen und baulichen Anlagen.
2. Die Anwendung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bleibt von den Vorschriften dieser Satzung unberührt.

§ 2 Dächer

1. Für sämtliche Dächer sind nur symmetrische Walm- und Satteldächer zulässig.
Die Giebelspitzen der Satteldächer dürfen abgewalmt werden (Krüppelwalm).

Die Dachneigung muss mindestens 40° und darf höchstens 50° betragen. Für Gebäude mit 2 und mehr Vollgeschossen ist eine Dachneigung von 20° bis 50° zulässig.
Bei Nebenanlagen gemäß § 14 und Garagen gemäß § 12 BauNVO muss die Dachneigung mindestens 20° betragen.
2. Die Traufenhöhe muss mindestens 2,50 m betragen.
3. Straßen- und platzseitige Dachaufbauten (Gauben) müssen auf die Fensterteilung im darunter liegenden Geschoss bezogen sein. Die Gauben dürfen einschließlich ihrer seitlichen Einfassung nicht breiter als das 1,3-fache der Breite des darunter liegenden Fensters sein.
4. Dacheinschnitte und Loggien sind unzulässig.
5. Balkone sind nur an der der Straßenflucht abgewandten Gebäudeseite zulässig.

§ 3 Fassadenabschnitte

1. Die straßen- und platzseitigen Gebäude sollen nicht breiter als 10 m sein.
2. Breitere Gebäude müssen vertikal gegliedert werden.
Die Gliederung der Fassaden muss mindestens alle 3,50 m erfolgen.

Die Gliederung kann durch Wechsel von Traufenform und -höhe, den Einbau von Fenstern und Türen oder durch verschiedene Baustoffe bzw. Farben erfolgen.

3. Arkaden und Kragdächer sind nicht zulässig.

§ 4 Fenster- und Türöffnungen

1. Im Erdgeschoss der platz- und straßenseitigen Fassaden müssen mindestens 1/3 der Gebäudebreite bzw. eines Fassadenabschnittes als Fenster- und Türöffnungen ausgebildet sein. Bei mehrgeschossigen traufständigen Gebäuden müssen die Fenster übereinander liegen (gleiche Breite). Abweichend davon können Fenster in Giebeln in der Mittelachse der darunter liegenden Mauerabschnitte angeordnet werden.
2. Fenster sind nur in aufrecht stehenden rechteckigen Formaten mit einem Verhältnis von Breite zur Höhe von mindestens 1 : 1,2 zulässig. Die oberen Abschlüsse können als Bogen ausgebildet werden. Fenster zur Belichtung des Kellers oder im Kniestock können andere aufrechte Formate aufweisen. Durchgehende Fenster über mehrere Geschosse sind unzulässig. Für Schaufenster gilt Absatz 3.
3. Fenster zur Ausstellung von Waren (Schaufenster) sind nur im Erdgeschoss in einer Breite von max. 2,50 m zulässig. Sie müssen in mindestens 2 symmetrische Felder senkrecht gegliedert werden. Bei Schaufenstern ist eine gemauerte Brüstung von mindestens 50 cm herzustellen.
4. Die Fenster müssen untereinander und von Gebäudekanten mindestens einen Abstand von 60 cm haben (gilt auch für Schaufenster).

§ 5 Werbeanlagen

§ 5.1 Arten der Werbeanlagen

Werbeanlagen im Sinne des § 49 NBauO werden gegliedert in

1. Parallel-Werbeanlagen, d. h. parallel an der Fassade bzw. parallel zur Gebäudefront angebrachte dreidimensionale ein- bzw. mehrteilige Werbeanlagen. Bei Einzelbuchstaben bildet die Umgrenzungslinie aller Buchstaben die Werbeanlage.
2. Ausleger, d. h. in einem Winkel von mindestens 45° zur Fassade angebrachte Werbeanlagen, die auch aus mehreren übereinander angeordneten Teilen bestehen können. Bei Einzelbuchstaben bildet die Umgrenzungslinie aller Teile die Werbeanlage.
3. Flächenwerbung, d. h. flächenhafte Werbeanlagen an Fassaden. Markisen, Vordächern und auf bzw. an der Innenseite von Schaufenstern.

4. Schaukästen bzw. Hinweisschilder, d. h. Anlagen, die Waren oder Dienstleistungen ausstellen bzw. anbieten oder die amtliche Mitteilungen enthalten oder der Unterrichtung der Bevölkerung über kirchliche, kulturelle, sportliche, politische oder ähnliche Veranstaltungen dienen.
5. Sonstige Werbeanlagen, die nicht unter den Nummern 1 – 4 erfasst sind, z. B. Fahnen, freistehende Werbetafeln, Litfasssäulen (freistehende Anschlagssäulen).

§ 5.2 Grundsätzliches

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2.) Werbeanlagen dürfen die architektonischen Gliederungselemente der Fassade wie Fenster und Fenstergewände, Säulenelemente oder Gesimse nicht verdecken.
- (3.) Sonstige Werbeanlagen im Sinne von § 5.1 Nr. 5 sind nicht zulässig, mit Ausnahme während zeitlich begrenzter Veranstaltungen.
- (4.) Werbeanlagen mit Blink-, Wechsel- und Lauflichtanlagen sowie Lichtprojektionen wie Bildwerfer und Filmwerbung oder die Anstrahlung von Werbeanlagen durch sich bewegende Scheinwerfer oder ähnliche Elemente sind nicht zulässig.
- (5.) Bei Anlagen nach §§ 5.3 und 5.4 sind nur durchbrochene Buchstaben und Symbole zulässig.
- (6.) Je angefangene 15 m Gebäudebreite sind nur 2 Arten der in den §§ 5.3 – 5.6 aufgeführten Werbeanlagen und Symbole zulässig.
- (7.) Fassadenblenden als Werbeträger sind unzulässig.
- (8.) Das Bekleben von Teilen der Fassaden und der Fenster mit Werbeplakaten ist unzulässig.

§ 5.3 Parallel – Werbeanlagen

Parallel – Werbeanlagen sind als horizontal verlaufende im Erdgeschoss und bis zur Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses (Unterkante Obergeschossfenster) eines Gebäudes, maximal bis zu einer Höhe von 4 m ab Oberkante Verkehrsfläche vor dem Gebäude, zulässig, wenn

1. die Parallel – Werbeanlage nicht mehr als 0,30 m gegenüber der Fassade vorspringt,
2. die Höhe der Ansichtsfläche der Hälfte des Abstandes zwischen Oberkante Erdgeschossfenster und Unterkante Obergeschossfenster, höchstens 0,5 m, und 1/3 der Gebäudebreite, maximal 4 m, nicht überschreitet,

3. der Abstand von der Unterkante Obergeschossfenster bzw. von architektonischen Gliederungselementen i. S. des § 5.2 Nr. 2 mindestens 0,3 m beträgt.

§ 5.4 Ausleger

Ein Ausleger, der auch aus mehreren übereinander angeordneten Teilen bestehen kann, ist zulässig, wenn

1. er nicht mehr als 1,10 m gegenüber der Fassadenfläche vorspringt,
2. die Höhe der Ansichtsfläche maximal 2 m beträgt,
3. die seitliche Ansichtsfläche nicht größer als 1 qm ist und
4. er nicht breiter als 25 cm ist.

§ 5.5 Flächenwerbung

Flächenwerbung ist nur zulässig an und in Schau- und Ladenfenstern im Erdgeschoss und an Markisen, wenn die gestaltete Fläche je Fenster oder Markise insgesamt nicht höher ist als 25 cm. Sie ist nur zulässig, wenn die Parallelwerbeanlagen nach § 5.3 nicht zur Ausführung kommt.

§ 5.6 Schaukästen und Hinweisschilder

- (1) Je ein Schaukasten ist je angefangene 15 m Gebäudebreite zulässig, wenn er nicht mehr als 30 cm vor die Fassade tritt und 0,5 qm Ansichtsfläche nicht überschreitet.
- (2) Hinweisschilder, die Gebäude und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, kennzeichnen, sind an dem betreffenden Gebäude oder an der Zuwegung zu diesem als Gruppe anzuordnen. Die Gestaltung der Hinweisschilder darf über das, was ihre Aufgabe als Wegweiser erfordert, nicht hinausgehen. Die Größe darf insgesamt 0,5 qm nicht überschreiten.

§ 6 Materialien

1. Außenwandflächen sind in Mauerwerk unter Verwendung von roten oder rotbraunen und unglasierten Ziegeln in Dünn- oder Normalformat gem. DIN 105 und den RAL-Farbtönen gem. Farbbregister RAL 804 Nr. 3000, 3002, 3004, 3009, 3013, 8011, 8012, 8015 und 8016 auszuführen und in weißem oder ungefärbten Zementmörtel zu verfugen oder in Glattputz auszuführen.
2. Dachflächen sind mit roten bis rotbraunen Tonziegeln (DIN 456) oder Betondachsteinen (DIN 1117 und 1118) gemäß den RAL-Farbtönen 2001, 2002, 3020 und 8004 mit gewellter Oberfläche (z. B. Hohlziegel) einzudecken. Ausgenommen sind davon die Teile der Dachflächen, in die Anlagen zur Energiegewinnung eingebaut werden. Engobierte oder glasierte Dachziegel sind nicht zulässig.
3. Glasbausteine dürfen nur in Wänden, in denen Fensteröffnungen baurechtlich unzulässig sind (z. B. Brandwände) eingebaut werden.
4. Holzteile in den Außenwandflächen sowie Außenputzflächen sind gemäß der Farbenkarte Weener zu streichen.

§ 7 Farbgestaltung

Es ist vor dem Farbauftrag über die Farbgebung Einverständnis durch das Bauamt der Stadt Weener einzuholen. Es dürfen nur Farben gemäß der Farbenkarte Weener verwendet werden. Diese Farbenkarte Weener, Bestandteil der örtlichen Bauvorschrift, wird Bestandteil auch der vorliegenden Satzung.

§ 8 Parabolantennen

Schüsselförmige Parabolantennen dürfen an den straßenseitigen Fassaden der Gebäude nicht angebracht werden.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme oder sonstige Maßnahmen durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 – 8 dieser örtlichen Bauvorschrift entsprechen.

Hinweis:

Nach § 91 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach § 91 (1) Nr. 1, 3 und 8-13 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,-€, die übrigen Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 50.000,-€ geahndet werden.

§ 10 Befreiungen gem. § 86 NBauO

Von den Vorschriften dieser Satzung kann auf ausdrücklichen Antrag Befreiung erteilt werden, wenn:

1. die Einhaltung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder
2. das Wohl der Allgemeinheit die Abweichung erfordert.
3. § 85 Abs. 2 bis 4 NBauO gilt für Befreiungen entsprechend. Es ist anzugeben, von welchen Vorschriften und in welchem Umfang Befreiung erteilt wird.

Bei Befreiungen ist grundsätzlich das Institut für Denkmalpflege zu beteiligen.

§ 11 Inkrafttreten

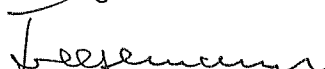
sh. A. And.

Die Satzung tritt mit Bekanntmachung in Kraft.

Zugleich treten die bisherigen Örtlichen Bauvorschriften zu den Bebauungsplänen Nr. 54 W „Altstadt“ Teile A, B, C und D außer Kraft.

Weener, den 29.10.2003

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister


(Freeseemann)

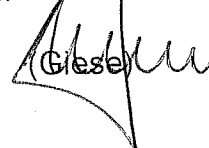
Verfahrensvermerke:

Der VA hat in seiner Sitzung am 18.03.2003 die Neufassung der örtlichen Bauvorschriften für die Bebauungsplangebiete Nr. 54 W „Altstadt“ Teile A, B, C und D beschlossen.

Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat die Neufassung der örtlichen Bauvorschriften für die Bebauungsplangebiete Nr. 54 W „Altstadt“ Teile A, B, C und D in seiner Sitzung am 29.10.2003 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung hat dem Satzungsbeschuß zugrundegelegt.

Weener, den 06.01.2004

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
I.V.:

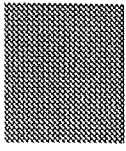

(Giese)

Die Neufassung der Örtlichen Bauvorschriften für die Bebauungsplangebiete Nr. 54 W „Altstadt“ Teile A, B, C und D ist durch die Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Leer am 01.12.2003 rechtsverbindlich geworden.

Weener, den 06.01.2004

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
I.V.:


(Giese)



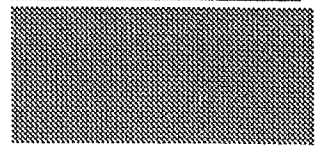
Stadt Weener

Osterstraße 1

26821 Weener

Tel.: (04951) 305 - 0

Fax.: (04951) 305 - 50



Örtliche Bauvorschriften zu den Bebauungsplänen Nr. 54 W „Altstadt“ Teile A – D:

Begründung

Für die Richtigkeit:

Stadt Weener (Ems)

Der Bürgermeister

J. A. Quenen

A. Allgemeines

Die historischen Stadtmitten sind – in Jahrhunderten gewachsen - Zentren von Handel, Wirtschaft, Kultur und Kommunikation. So gehören Handel und Wirtschaft als Grundpfeiler mit zum Fortbestehen der historischen Stadtmitten.

Auf der anderen Seite machen die historischen Strukturen gerade das Wesen der jeweiligen Stadt aus und es ist im Falle der Stadt Weener auch von der Zeit geprägt, als Weener „Ackerbürgersiedlung“ war. Das Herz der Stadt soll aber trotz Einkaufszentren auf der „grünen Wiese“ konkurrenzfähige Alternative sein als Stätte des Einkaufs und der Begegnung. Dabei gilt es, bei der strukturellen Veränderung Straßenräume und Platzfronten im Charakter der Architektur zu bewahren und den Ausdruck unserer Zeit mit dem historischen Bestand in Einklang zu bringen.

Dies gilt grundsätzlich für die Architektur, aber auch für Einzelelemente wie die Werbung. Der Werbefaktor Altstadt kann durch Häufung von insbesondere aggressiven Werbeanlagen in Gefahr geraten. Dies kann letztlich dazu führen, dass die Altstadt ihre Einmaligkeit und Identität verliert. Die wünschenswerte wirtschaftliche Belebung des Zentrums und Erhalt ihres Wertes sind in Einklang zu bringen. Dies setzt Mitwirkung insbesondere derjenigen voraus, die das Geschäftsleben gestalten und repräsentieren.

Werbeanlagen gehören mit zu den stadtbildprägenden Faktoren. Um sie in Einklang zu bringen mit dem Stadtbild, soll mit den örtlichen

Bauvorschriften ein Rahmen vorgegeben werden, der bei grundsätzlicher Anerkennung ihrer Berechtigung und Notwendigkeit gewährleisten soll, dass die Eigenständigkeit der Architektur nicht verloren geht. Ziele der Stadtbilderhaltung, der Denkmalpflege und der Wirtschaft, insbesondere des Handels, sollen gegenseitig abgewogen und abgegrenzt werden. Dabei vermögen die gestalterischen Vorschriften nicht, Qualität zu programmieren, sie sind lediglich ein Instrument zur Verhinderung gestalterischer Auswüchse, die die Stadtbildqualität erheblich beeinträchtigen würden

B. Anlass und Erforderlichkeit.

Die Kernstadt der Stadt Weener ist weitgehend geprägt von

- * dem Grundriss der mittelalterlichen Stadt,
- * der Kleinmaßstäblichkeit und der kleinteiligen Bebauung, orientiert an den Straßenräumen und der Grundstücksparzellierung und
- * zahlreichen Baudenkmalen und erhaltenswerten Gebäuden.

Diese Strukturmerkmale wirken auch heute noch und bestimmen wesentlich das Stadtbild. Das durch die vorgenannten Merkmale geprägte Stadtbild kann durch Steigerung der Werbeanlagen in Größe und Anzahl in Gefahr geraten. Daher erscheint eine Rahmensetzung für die gestalterische Ausbildung von Werbeanlagen geboten.

C. Räumlicher Geltungsbereich.

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Bereich der Bebauungspläne 54 W „Altstadt“, Teile A – D.

Der Planungsbereich ist dadurch gekennzeichnet, dass sich darin eine große Anzahl von Baudenkmalen befindet (siehe Übersichtsplan

im Anhang), bei denen bei Errichtung baulicher Anlagen, also auch Werbeanlagen, die Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten sind. Dies führt bei Baudenkmalen zu erheblichen Einschränkungen. Der sogenannte „Ensembleschutz“ gebietet, dass auch im Umfeld von Baudenkmalen die Errichtung von Werbeanlagen solchen Einschränkungen unterliegt, dass eine Störung des Umfeldes nicht zu befürchten ist. Insofern werden in der Satzung hinsichtlich Lage, Größe und Gestaltung der Werbeanlagen Bestimmungen getroffen, die einen angemessenen Schutz des sensiblen Stadtbildes gewährleisten können.

D. Rechtsgrundlagen.

Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 158) bestimmt in § 2 Abs. 1, dass Werbeanlagen als bauliche Anlagen gelten und definiert in § 49 Abs. 1 Werbeanlagen als „alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und von allgemein zugänglichen Verkehrs- und Grünflächen aus sichtbar sind“ und setzt in Absatz 2 fest, dass „sie nicht erheblich belästigen dürfen, insbesondere nicht durch ihre Größe, Häufung, Lichtstärke oder Betriebsweise“.

Auf der Grundlage des § 56 Abs. 1 NBauO können durch örtliche Bauvorschrift für bestimmte Teile des Gemeindegebietes „besondere Anforderungen an die Art, Gestaltung oder Einordnung von Werbeanlagen und Warenautomaten stellen, sie insbesondere auf bestimmte Gebäudeteile, auf bestimmte Arten, Größen, Formen und Farben beschränken oder in bestimmten Gebieten oder an bestimmten baulichen Anlagen ausschließen“.

Da die allgemeinen Anforderungen des § 49 NBauO nicht ausreichen, um im Altstadtbereich der Stadt Weener den Anspruch der Werbeanlagen und die Stadtbildpflege in Einklang zu bringen,

sollen die örtlichen Bauvorschriften auf der Grundlage des § 56 Abs. 1 NBauO weitergehende Regelungen treffen.

Diese Bestimmungen gelten gemäß § 2 NBauO auch für Änderungen an vorhandenen Werbeanlagen; genehmigungsfreie Werbeanlagen müssen gemäß § 69(1) NBauO ebenso der Bauordnung und damit dieser Satzung entsprechen.

Inhaltlich wird § 5 „Werbeanlagen“ der geltenden „örtlichen Bauvorschrift über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Straßenbildes der Altstadt Weener“ geändert; die übrigen Paragraphen bleiben unverändert.

Diese Begründung wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Dr. Müller.

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
i.V.:

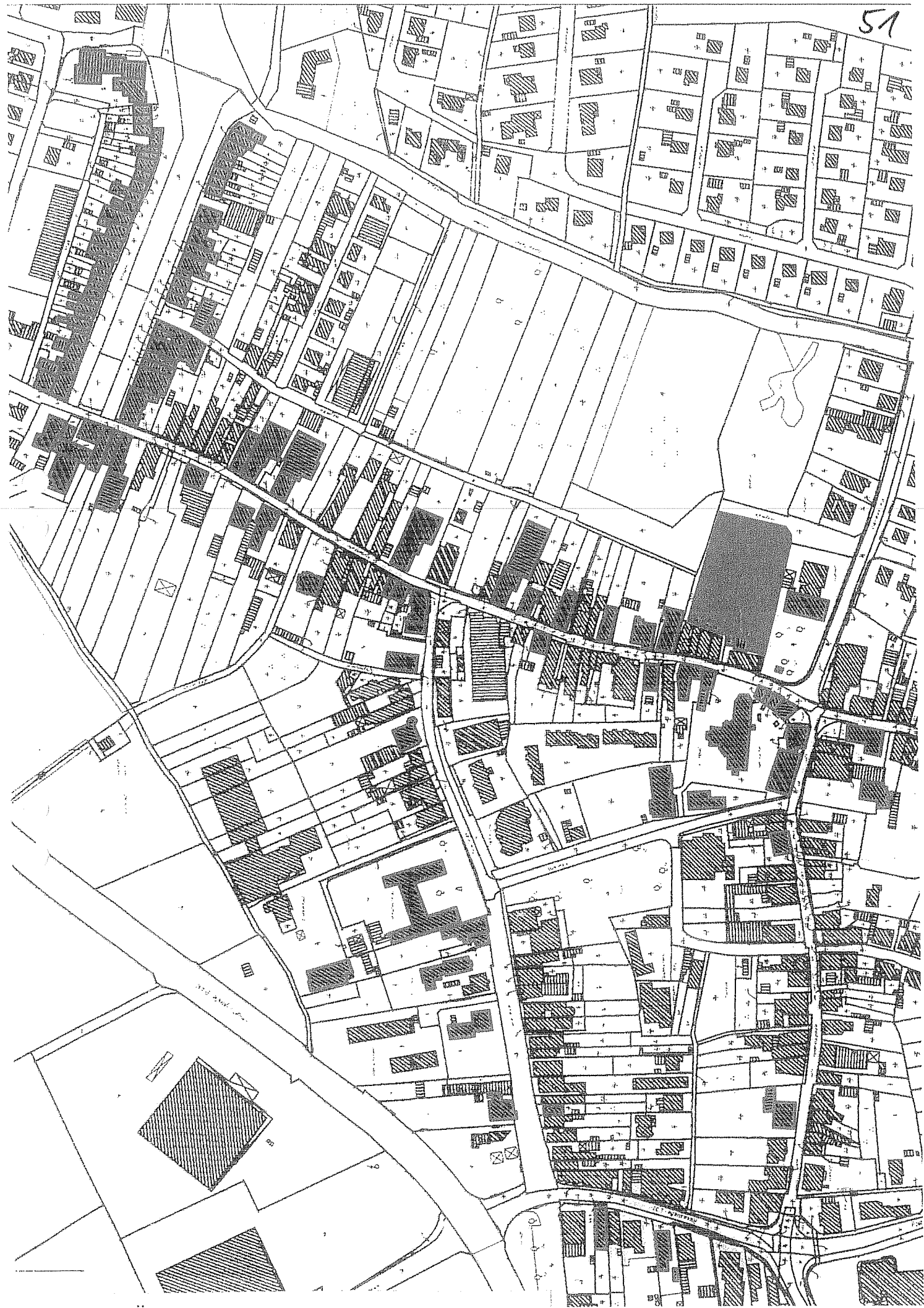
(Giese)

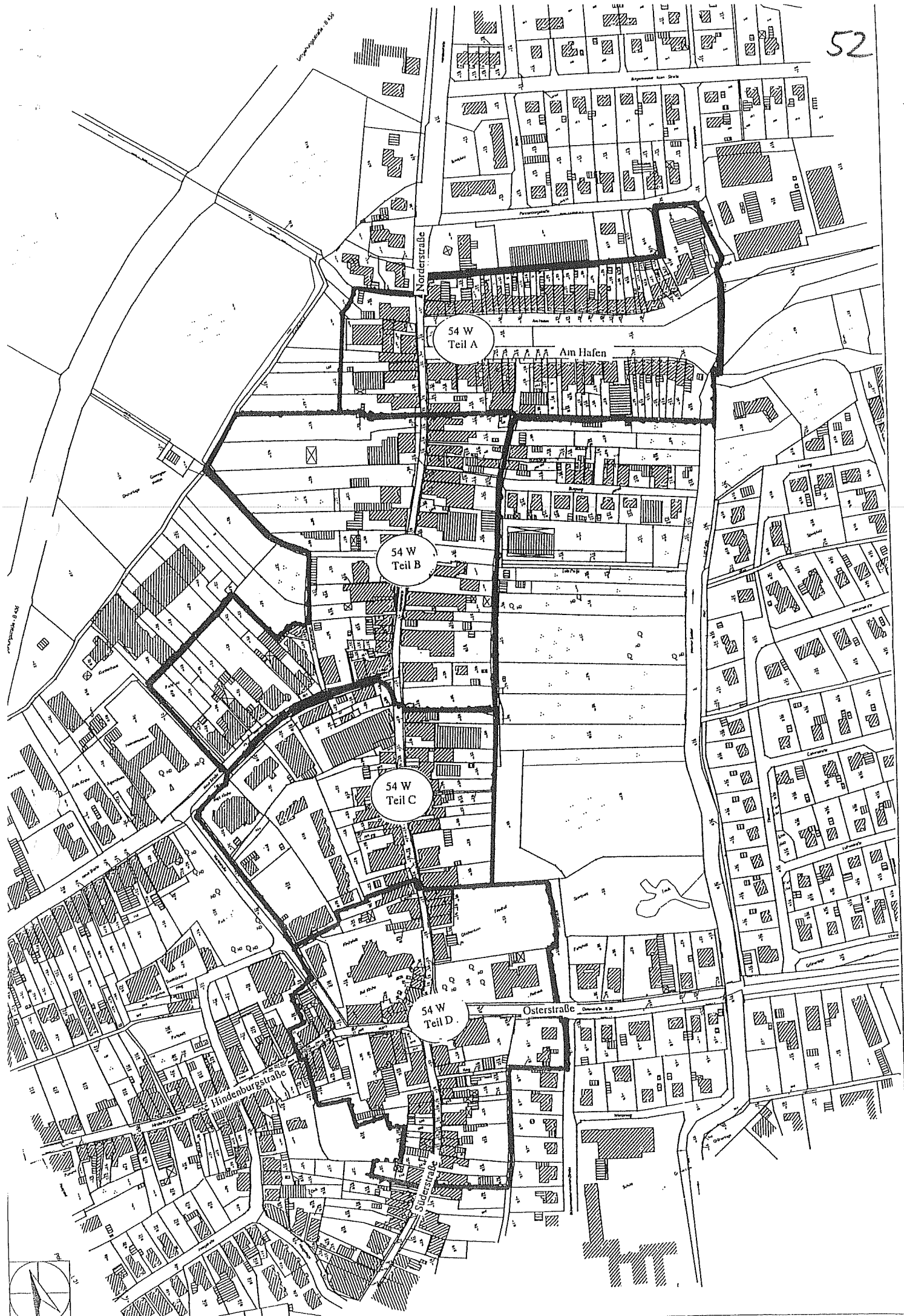
Die Begründung hat dem Satzungsbeschluss zur Neufassung der Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 54 W „Altstadt“ Teile A, B, C und D zugrundegelegt.

Weener, den 06.01.2004

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
i.V.:

(Giese)





54 W
Teil A

54 W
Teil B

54 W
Teil C

54 W
Teil D

Osterstraße

Hindenburgstraße

Silberstraße

Am Hafen

Norderstraße



Auszug aus dem Amtsblatt für den Landkreis Leer vom 01.12.2003, Nr. 22

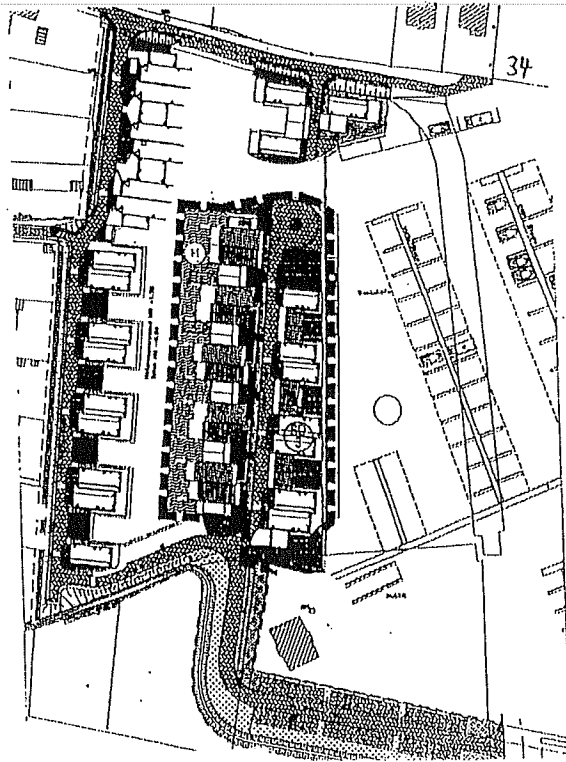
Weener, 01.12.2003

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister

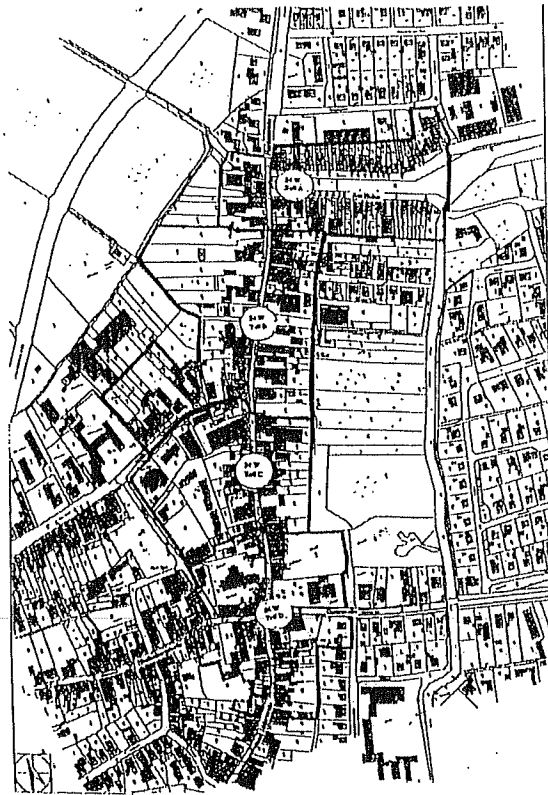
Bekanntmachung zu verschiedenen Bauleitplänen
der Stadt Weener (Ems)

Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat am 29.10.2003

- a) die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 W „Westlich Sportboothafen“ gem. § 13 BauGB in Textform,



- b) und die Neufassung der örtlichen Bauvorschriften für den Gestaltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 54 W „Altstadt“ Teile A, B, C und D



als Satzung beschlossen. Weiterhin beschloss er, dass bei Rechtsverbindlichkeit der Neufassung die Ursprungssatzungen der örtlichen Bauvorschriften zu den Bebauungsplänen Nr. 54 W „Altstadt“ Teile A bis D außer Kraft treten.

Die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 W „Westlich Sportboothafen“ gem. § 13 BauGB in Textform und die Neufassung der örtlichen Bauvorschriften für den Gestaltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 54 W „Altstadt“ Teile A, B, C und D liegen mit Begründung ab sofort bei der Stadt Weener (Ems) zu jedermanns Einsicht bereit und können im Rathaus, Bauamt, Zi.-Nr. 36, Osterstraße 1, 26826 Weener, während der Dienststunden eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung werden die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 W „Westlich Sportboothafen“ gem. § 13 BauGB in Textform und die Neufassung der örtlichen Bauvorschriften für den Gestaltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 54 W „Altstadt“ Teile A, B, C und D rechtsverbindlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und § 215 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften dann unbeachtlich ist, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Weener geltend gemacht worden sind.

Mängel der Abwägung sind ebenfalls unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Stadt Weener geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung über die Entschädigung von durch diesen Bauleitplan eintretenden Vermögensnachteilen sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen entsprechender Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.

15. DEZ. 2003
Für die Richtigkeit
Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
J. A. G. J. J. J. J.