



BEGRÜNDUNG

zur Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung in der Stadt Königsutter (Gestaltungssatzung) 1. Änderung

Erfordernis zur Aufstellung und allgemeine Ziele und Zwecke der Gestaltungssatzung:

Das Stadtbild der Altstadt von Königsutter ist von geschichtlicher, kultureller und städtebaulicher Bedeutung. Die Satzung soll die rechtliche Grundlage schaffen, insbesondere den Maßstab des Stadtbildes und der alten Straßenzüge zu schützen und zu erhalten. Unter dieser Zielsetzung, unter Berücksichtigung der neueren Entwicklungen im Baugeschehen hat der Rat der Stadt Königsutter am 17.05.1984 beschlossen, eine Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 56 NBauO (Gestaltungssatzung) aufzustellen. Nach fast 9jähriger Anwendungspraxis hat der Verwaltungsausschuß der Stadt Königsutter am 28.09.1994 die Durchführung der 1. Änderung mit dem Ziel beschlossen, die Satzung zeitgemäß zu erhalten und häufig wiederkehrenden Befreiungsanträgen entgegenzuwirken.

Die Übereinstimmung in der Maßstäblichkeit, Einordnung und Rücksicht auf die Umgebung hat bei alten Gebäuden eine harmonische Einheit bewirkt, die auch für Neu- und Ersatzbauten zutreffen soll.

Durch stärker werdende wirtschaftliche Impulse hat sich das Stadtbild nicht immer zu seinem Vorteil verändert, so daß gerade auch deshalb eine Gestaltungssatzung erforderlich wurde. Da im historischen Stadtkern auch in Zukunft bauliche Veränderungen und Neubauten notwendig sein werden, besteht durch das Überangebot an modernen Baustoffen die Gefahr, daß der Gesamteindruck zunächst gestört, dann zerstört wird.

Die Satzung soll sich aber nicht auf die Verhütung von Verunstaltungen beschränken, sondern positive Stadtbildpflege betreiben, die Spielraum für individuell gestaltete und der heutigen Zeit entsprechende Einzelbauwerke ermöglicht. Das Interesse der Stadt Königsutter an der Erhaltung und Entwicklung ihres Stadtbildes war somit in Einklang zu bringen mit der Forderung nach Anpassung an zeitgemäße Bedürfnisse, die allein die Lebendigkeit des Stadtbildes gewährleisten kann.

Im Interesse der Rechtssicherheit und Gleichbehandlung aller Bürger ist es geboten, den Rahmen für die Erneuerung, Veränderung und Neubauten eindeutig zu bestimmen.

Zu § 1 Geltungsbereich

Die Altstadt Königslutters ist als historisch gewachsene Einheit zu sehen. Aus dem Grund sind die baugeschichtlichen Epochen, die bis in das 18. Jahrhundert abgeschlossen waren und die eigentliche Altstadt ausmachen, in den Geltungsbereich einbezogen worden.

Eine deutliche Zäsur bildet die neue Verlängerung der "Fallersleber Straße", die zugleich auch Grenze des Geltungsbereichs im Norden ist.

Die Grenzen im Osten und Westen entsprechen -bis auf den Bereich der ehemaligen Burg- den Grenzen der Altstadt um 1760.



Übereinstimmung dieser
Fotokopien mit den Urschriften
wird beglaubigt

7.4.1994

Mit dem Geltungsbereich gehört die Elmstraße, die im 18. Jahrhundert entstand und ihre städtebauliche Einheit bis heute erhalten hat.

Im südlichen Bereich schließt sich der Bereich "Unterlutter" an, der im Mittelalter einen eigenständigen Ort darstellte und der Übergangsbereich, bzw. die bauliche Anbindung zum Dom. Diese Grenzen entsprechen keinen eindeutigen geschichtlichen oder kulturellen Grenzen. Es ging bei der Festlegung vielmehr darum, die bau- und kunstgeschichtlichen Bereiche mit ihren Straßenzügen zu erfassen.

Zu den Bereichen gehören die Straßenzüge:

Bahnhofstraße (teilweise)

Marktplatz

Westernstraße

Elmstraße

Niedernhof

Wallstraße

Neue Straße

Marktstraße

Kattreppeln

Lutterstraße

Sack

Breite Straße

Denkmalplatz

Vor dem Kaiserdom

Driebe

Schöppenstedter Straße (teilweise)

Renne

Gänsemarkt

Zu § 2 Baukanten und Flurstücke

Der mittelalterliche Stadtgrundriß ist im Bereich der Altstadt bis heute unverändert erhalten. Er wird durch das überlieferte Straßennetz, die Struktur der Flurstücke und die Baufluchten bestimmt. Die Festsetzung gilt für Neu-, Ersatz- und Umbauten.

Ziel und Zweck dieser Festsetzung ist, daß sich bei Grundstückszusammenlegungen Großbauten in den Maßstab der Altstadt einfügen. Dies soll durch eine hier vorgeschriebene abschnittsweise Gliederung der Baukörper und Fronten erreicht werden. Das heißt, die Fassadengestaltung ist so zu wählen, daß ablesbare Hauseinheiten entstehen. Den Maßstab der Bebauung bestimmen die historischen Gebäude, die in ihrer Breite relativ einheitlich gestaltet sind. Diese Kleinteiligkeit ist vor allem dann gefährdet, wenn Parzellen zusammengelegt werden.

Beim Einbau von Läden in die Erdgeschosse von Altbauten darf z.B. keine Gestaltung gewählt werden, die mehrere Fronten ohne Beziehung zu den übrigen Geschossen als einheitliche Sonderform zusammenfaßt. Über Parzellen durchgehende, ungegliederte Gebäude würden die Kleinmaßstäblichkeit des Straßenraumes zerstören.

Zu § 3 Besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden

Der § 3 enthält Vorschriften für den Gesamteindruck der Gebäude. Diese wären auch nach § 34 BBauG für Neu- und Ersatzbauten notwendig. So erspart diese Satzung eine Einzeluntersuchung für Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches und erleichtert das Baugenehmigungsverfahren.

Zu 3.1 Dächer

Die Dachlandschaft ist eines der überragenden Gestaltungsmerkmale Königslutters. Die sorgfältige Gestaltung der Dächer und ihre Einfügung in das Stadtbild ist auch deshalb wichtig, da die relativ kleine Altstadt in ihrer Gesamtheit überschaubar ist und von den umliegenden Hügeln eine Aufsicht möglich ist.

Zu 3.1.1

Üblich sind in Königslutter gleichgeneigte Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer steilen Dachneigung. Diese ortsbildprägenden Dachformen sollen nicht durch Varianten gestört werden, sondern sich auf diese beschränken.

Für Übergänge zwischen verschiedenen Firstrichtungen und Dachformen können Abweichungen als Ausnahme zugelassen werden. Ferner sind ausnahmsweise andere Dachformen und -neigungen für untergeordnete Nebenanlagen und rückwärtige Gebäudeteile zulässig.

Zu 3.1.2

Die vorhandenen Gebäude haben unterschiedliche Geschoß- und Traufhöhen und auch die Gebäudelängen unterscheiden sich z.T. erheblich. Das macht in seinen Überschneidungen das abwechslungs- und informationsreiche Straßenbild aus. Deshalb sollen bei Neu- und Umbauten unterschiedliche Geschoß-, Trauf- und Firshöhen in Abstimmung mit der Nachbarbebauung und dem jeweiligen Straßenzug gewählt werden und sich mindestens von einem Nachbarhaus in den genannten Höhen unterscheiden. Maßliche Festsetzungen werden nicht getroffen, um einen Gestaltungsspielraum zu belassen. Insgesamt ist z.B. eine durchlaufende Trauflinie zu vermeiden, um eine altstadtuntypische Horizontalwirkung zu verhindern sowie ablesbare Hauseinheiten zu erhalten.

Zu 3.1.3

Die Festsetzung über das Material entspricht der örtlichen Bautradition, da alle alten Gebäude mit Tonziegeln oder Schiefer bedeckt sind. Auch Betonziegel können nicht den Charakter eines natürlichen Baustoffes wiedergeben. Bei der Wahl der Tonziegel sollten nicht-engobierte Ziegel bevorzugt werden.

Die Zulassung von Solaranlagen und lichtdurchlässigen Unterbrechungen der Dächer soll die Nutzung erneuerbarer Energien fördern und so einen Beitrag zum Umweltschutz leisten.

Zu 3.1.4

Durch den Ausbau von Dächern und die damit verbindende notwendige Belichtung ist die Gefahr einer Verunstaltung gegeben. Da Dachfenster jeder Art den Gesamteindruck entscheidend verändern können, erfolgen Festsetzungen über die Art und Größe der Dachgauben.

Um unzumutbare Härten zu vermeiden, sind die Vorschriften nur für die Dachflächen gültig, die von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind.

Zu 3.1.5

Die Anbringung von Antennen kann zu einer völligen Veränderung des Stadtbildes führen. Da der Empfang aller Rundfunk- und Fernsehprogramme in Königslutter gut ist, kann den Hauseigentümern zugemutet werden, die Antennen unter dem Dach anzubringen. Nur in den Fällen, wo der Empfang durch Verschattung o.ä. gestört wird, ist die Anbringung einer Antenne ausnahmsweise gestattet.

Funkamateure betreiben ihre Funkanlagen nicht nur zu reinen Hobbyzwecken, sie sind auch amtliche Funkstellen (vgl. Gesetz über Fernmeldeanlagen i.d.F. v. 17.3.1977, GBGl. I S.495 sowie Gesetz über den Amateurfunk vom 14.03.1949). Aus diesem Grunde können Funkamateure auch jederzeit für Katastrophenschutz Zwecke herangezogen werden. Zu leistungsfähigen Amateurfunkstationen gehören jedoch auch leistungsfähige Antennenanlagen, deren Anbringung außerhalb der Dachhaut unerlässlich ist. Aus diesem Grund empfiehlt auch der Städtetag von Nordrhein-Westfalen den Gemeinden, kein generelles Antennenverbot auszusprechen.

Zu 3.1.6

Regenrinnen und Fallrohre können das Gebäude gestalterisch stark beeinflussen. Um sie als positives Gestaltungselement zu verwenden, sollen sie traditionsgemäß sichtbar angebracht und aus traditionellem Werkstoff sein. Regenfallrohre sollten vertikal heruntergeführt werden. Kunststoffe und Imitationen sind keine natürlichen Baustoffe und sollen deshalb nicht verwendet werden. Sie werden als störend angesehen, da sie aus Materialien bestehen, die in ihrer baulichen Umgebung nicht vorhanden sind.

Zu 3.2 Außenwände

Die §§ 53 und 54 NBauO regeln die Anforderungen an Gebäude, um durch die Gestaltung von Form, Maßstab, Verhältnis von Baumassen und Bauteilen zueinander, Werkstoff und Farbe keine Verunstaltung zu erzeugen, bzw. die Eigenart und den Eindruck von Baudenkmälern nicht zu beeinträchtigen. Diese Anforderungen können in der Gestaltungssatzung nicht wiederholt werden. Die folgenden Festsetzungen gehen über die Verhinderung von Verunstaltungen hinaus und geben positive Leitsätze für die Stadtbildpflege.

Zu 3.2.1

Das Stadtbild von Königslutter gewinnt seine Bedeutung durch den Bestand an Fachwerkhäusern mit geputzten Gefachen, Putzbauten und Elmkalksteingebäuden. Jede andere Fassade (zum Beispiel aus Klinker) müßte ein Stilbruch sein. Die Gebäude können sich voneinander unterscheiden, sollen aber nicht durch den Einbau modischer Baustoffe aufdringlich aus dem Rahmen fallen. Fachwerkhäuser sollen erhalten bleiben, bzw. bei Renovierungsarbeiten nach Möglichkeit wieder freigelegt werden, wenn sie vorher verkleidet waren. Das Holzfachwerk und die Gefache sollten unterschiedlich farblich behandelt sein. Bei Neubauten soll das Fachwerk konstruktiv eingesetzt werden, um Fachwerkimitationen zu vermeiden. Verkleidungen der Fassaden sind nicht zulässig, da sie, in der Regel flächenhaft und materialuntypisch, den Charakter des Stadt- und Straßenbildes zerstören.

Es gibt aber auch Gebäude, die schon immer mit ortstypischen Materialien verkleidet waren. Dazu gehören Tonziegel, Naturschiefer und Holzverschalungen. Daher sollten auch in Zukunft bei Baumaßnahmen solche Behänge grundsätzlich zugelassen werden; jedoch mit der Einschränkung, daß nur die Häuser bei Umbauarbeiten wieder mit ortstypischen Materialien verkleidet werden können, die auch vorher einen Behang hatten - z.B. aus Bitumen, Pappe o.ä. Damit soll erreicht werden, daß sich das Straßenbild nicht allmählich durch immer neue Behänge verändert - andererseits auch keine unzumutbaren Härten entstehen.

Zu 3.2.2

Die Nebengebäude sind typisch für die mittelalterliche Stadt und wurden meist in einem Zuge mit den Hauptgebäuden und aus dem gleichen Material gebaut. Nebengebäude prägen in der Altstadt Königslutters ganz entscheidend das Stadtbild mit. Sie entsprechen in Material und Form den Hauptgebäuden und sind oft von den Straßenräumen aus zu sehen. Ungeachtet dessen soll vermieden werden, einen Widerspruch in der Gestaltung der öffentlichen Räume gegenüber den Innenhöfen entstehen zu lassen. Um diese Einheit zu wahren, sollen sich die Nebengebäude den Hauptgebäuden in Material und Farbe anpassen.

Zu 3.2.3

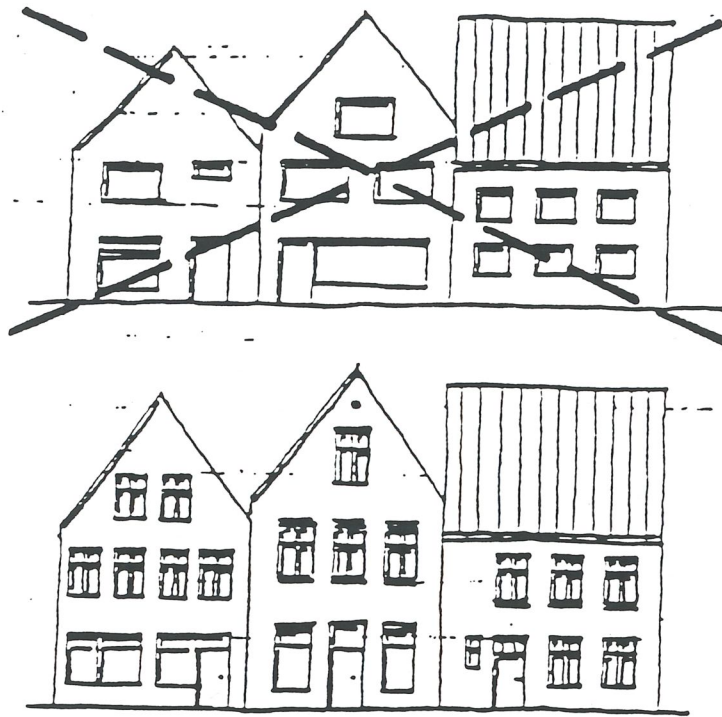
Die alten Gebäude stehen mit der gesamten Fassade statisch sichtbar und nachvollziehbar auf dem Boden. Laden- und Geschäftsfenster im Erdgeschoß, die über gesamte Häuserbreiten hinweggehen, lassen den Eindruck von "in der Luft hängenden Häusern" entstehen, der durch den Einbau von feststehenden Kragplatten noch verstärkt wird. Die Kragplatten stören die für die Altstadt charakteristische vertikale Außenwandgestaltung. Ebenso ortstypisch und fremd im Straßenbild sind Balkone und Loggien. Auch sie beeinträchtigen das Bild einer traditionellen Fassade und sollen deshalb an öffentlich einsehbaren Flächen ausgeschlossen sein.

Zu 3.3 Fenster

Die wichtigsten Gestaltungselemente einer Fassade sind die Fenster. Bei den alten Gebäuden paßten sich die Fenster in Maßstab, Proportion und Gestaltung der Gesamtfassade an. Heute erfüllen die Fenster leider nur zu oft reine Zweckfunktion. Die Fassade ist zur "Lochfassade" geworden. Aus diesem Grunde sind Kriterien und Festsetzungen getroffen worden, die dem Fenster wieder die gestalterische Bedeutung zukommen lassen.

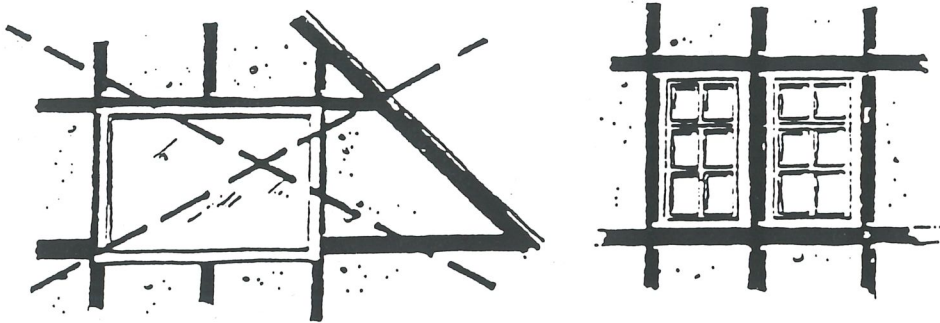
Zu 3.3.1

Anzustreben sind echte Holzfenster für alle Gebäude. Um den Bauherren nicht zu stark einzuzwingen und da neue Entwicklungen auf dem Markt nicht vorhersehbar sind, sind auch solche Fenster möglich, die nach Aussehen und Maß echten Holzfenstern gleichen. Das Aussehen der Fenster und ihre Proportionen sollen sich an der Bautradition orientieren. Deshalb ist ein hochrechteckiges Format im Verhältnis Breite zu Höhe wie 4 zu 5 nicht zu unterschreiten.



Zu 3.3.2

Der Wunsch nach großen und leicht zu reinigenden Glasflächen einerseits und die Möglichkeit, heute größere Spannweiten statisch abzufangen andererseits, führen oft dazu, daß Fenster über mehrere Gefache hinweg angeordnet werden. Damit wird das ursprüngliche Konstruktionssystem zerstört. Die Fassade des Fachwerkhauses mit seiner Kleinmaßstäblichkeit spiegelt nach außen das Baugesfüge und den inneren Aufbau wider, so daß durch Auswechslung von Balken das gesamte Haus seinen Charakter verliert. Auch die außenbündige Anordnung von Holzfenstern entspricht der Bautradition. Die Forderung nach Sprossen in den Fenstern entspricht der Kleinteiligkeit der Fassade und soll mit ihr in harmonischem Einklang stehen.



Eine Holzfachwerkfassade ist in ihrer Holzstruktur ganz anders geartet und wesentlich empfindlicher als ein verputztes Mauerwerk. Von daher würde sich der Materialunterschied vom Kunststofffenster zum Holzständerwerk als störend auswirken. Ebenfalls gibt es Unterschiede in der Profilierung. Bei Kunststoffenstern sind Nuten, Fräsen, Beschläge nicht möglich.

Aus denkmalpflegerischer Sicht hat jeder Austausch im Gefüge eines intakten historischen Gebäudes nicht nur in der gleichen Form, sondern auch in authentischen Materialien und Konstruktionen zu erfolgen. Das heißt, neue Fenster im historischen Gebäude sind in der Regel aus Holz herzustellen.

Der Vorteil für die formale Gestaltung ist folgender:

Viele Einzeldetails, die das Gesamtaussehen mitbestimmen, sind auch heute nur beim Holzfenster entsprechend zu fertigen und technisch sinnvoll. Dies gilt vor allem für die Form der Profile. Die ursprüngliche Vielfalt unterschiedlicher Gestaltungen mit kleinen handwerklich gefertigten Serien ist durch die Hersteller von Kunststoff- und besonders Aluminiumfenstern häufig nicht nachvollziehbar. Die fachliche Begründung hierfür gibt das Material selbst: Holz bleibt als Baustoff, dem die endgültige Form durch Abarbeiten gegeben wird, vielfältiger gestaltbar - und dies bei vergleichsweise geringem Aufwand, während bei allen anderen Fenstermaterialien das historische Profil nur - wenn überhaupt - durch Addition im Rahmen der Angebotspalette mit allen Fugen-, Anschluß- und Verbindungsproblemen erreicht werden kann.

Sicherung einer möglichst unverfälschten Existenz hat immer Vorrang vor technischen und physikalischen Gesichtspunkten. Auch wenn das Holzfenster in allen bauphysikalischen Werten unterlegen wäre, müßte diesem der Vorzug gegeben werden. Dies ist jedoch nicht der Fall. Holz war über längere Zeit im Bauwesen "unmodern"; seine Renaissance in allen baulichen Bereichen ist heute vor allem damit zu erklären, daß seine guten Eigenschaften wieder entdeckt und diejenigen neuer Ersatzmaterialien aufgrund einer vieljährigen Erfahrung teilweise kritischer beurteilt werden. Ein Vergleich zeigt, daß Nachteile des Holzes bisher nicht nachzuweisen sind; demgegenüber bedarf die Gleichwertigkeit von Kunststoffen und vor allem von Aluminium im Fensterbau langfristig noch der Bestätigung. Die Wärmedurchgangswiderstände von Kunststoff und Holz sind vergleichbar; der von Aluminium liegt deutlich niedriger.

Der Vergleich reiner Materialwerte ist beim Schallschutz sinnlos, da die Schallschutzqualität des Fensters weitestgehend durch seine Konstruktionsart und Einbauweise bestimmt wird. Mit wachsender Wärmedehnung wächst die Gefahr von Schäden ebenfalls und deshalb ist in diesem Punkt Holz mit Abstand am positivsten zu beurteilen.

Holz als massiver, spanabhebend zu bearbeitender Baustoff kann vielfältiger und in vielem auch mit einfacherem Werkzeug bearbeitet werden. Im Gegensatz zu Kunststoff und Metall erlauben diese Bearbeitungsmöglichkeiten auch heute grundsätzlich die Herstellung jedes Profils; bei Kunststoff und Aluminium wird die Profilpalette durch das Angebot und die Kombinationsmöglichkeiten der Einzelprofile beschränkt. Aus der besseren Bearbeitungsmöglichkeit von Holz ergibt sich auch eine bessere Reparaturfähigkeit; das heißt, ein Nacharbeiten an Holz ist mit einfacherem Werkzeug und im Durchschnitt auch mit geringerem Aufwand möglich.

Bei Kunststoffenstern sind jedoch auch Systeme mit stärkeren Profilen als Holz auf dem Markt; Systeme für Fensterteilerneuerung können teilweise jeden maßgeblichen Bezug sprengen. Die unterschiedlichen Ansprüche an die Maßhaltigkeit würden sich am stärksten

bei der Profilierung dünner Konstruktionsteile, also Sprossen, auswirken, doch wird bei Verwendung von Isolierglas die Dimensionierung der Sprossen weniger durch deren mechanische Beanspruchung bestimmt als durch die vorgeschriebenen Glasfalzabmessungen.

Grundsätzlich ist festzustellen, daß es das wartungsfreie Fenster nicht gibt. Die hauptsächlichen Wartungsarbeiten sind sogar identisch.

Als Hauptargument gegen Holz wird dabei stets der Zwang zum Anstrich, bei Kunststoff die witterungsbedingte Veränderung des Materials genannt. Beides ist in dieser Form falsch. Die Ursachen von Holzschäden an Holzfenstern sind nicht ein mangelhafter Oberflächenschutz; diese Schäden sind vielmehr die "Folgen falsch verarbeiteten Kiefern-splintholzes, Fehler in der Fertigung und der Einsatz nicht wetterfester Leime und Kitte, das bei geringster Wartung Jahrzehnte überlebt." (Menck)

Holz kann also in bestimmten Wartungsabständen einen neuen Anstrich verlangen; dies heißt jedoch nicht, daß die Oberfläche von Kunststoff- und Aluminiumfenster keinerlei Wartung bedürfte. Beide Materialien müssen ebenfalls in unterschiedlichen Intervallen gereinigt werden, wobei der Verschmutzungsgrad bei Kunststoff durch seine elektrostatischen Eigenschaften den von Holz bzw. Aluminium durchaus übertreffen kann.

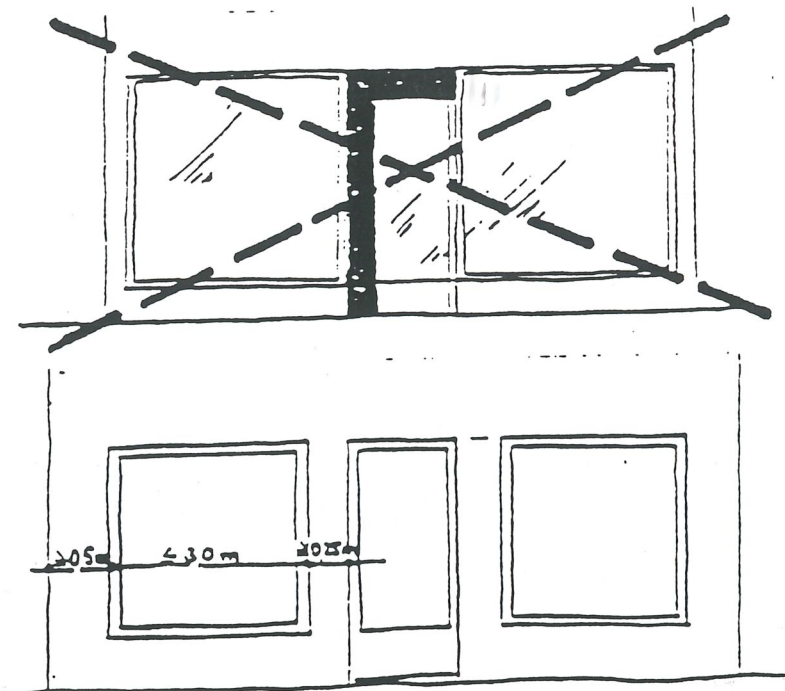
Das reiche Anschauungsmaterial an historischen Häusern, die durch mißlungene Fenstererneuerung verunstaltet worden sind, hat inzwischen auch viele Eigentümer prinzipiell überzeugt.

Zu 3.3.3

Der Einbau von Schaufenstern mit großflächigen Verglasungen hat dazu geführt, daß die gestalterische Einheit einer Fassade gestört wird. Zur gestalterischen Einheit gehört auch das sichtbare Herunterführen der statisch-wirksamen Kräfte.

Das "Aufreißen" der Erdgeschoßzone, unterstützt durch Kragdächer und Kaschiren tragender Elemente, beeinflußt das Straßenbild besonders negativ. Deshalb werden Schaufenster nur im Erdgeschoß zugelassen und ihre Einbindung in die Gesamtfassade gefördert.

Durch die Maßfestsetzungen der geschlossenen Wandteile, die optisch als Konstruktion glaubhaft sind, wird die Gesamtfassade wieder auf den Boden gestellt. Diese Wirkung wird durch gleiche Oberflächen- und Farbgestaltung aller Wandteile einer Fassade verstärkt.



Zu 3.3.4

Das konstruktive Gefüge eines Fachwerkhauses ist durch sein Holzständerwerk bis zum Boden sichtbar heruntergeführt. Um dieses Gefüge nicht zu unterbrechen, dürfen Schaufenster nicht breiter als ein Gefach sein.

Zu 3.3.5

Im Straßenbild einer Altstadt werden Materialien, die in der Umgebung nicht vorhanden sind, als störend empfunden. Dies gilt insbesondere für glänzende Baustoffe und Verkleidungen. Aus dem Grund werden metallisch-glänzende Schaufensterrahmen nicht zugelassen.

Zu 3.3.6

In zunehmendem Maß beeinträchtigen Plakatierungen, Bemalungen und Beschriftungen auf Schaufensterscheiben das Straßenbild und die Fassade und stehen darüber hinaus im Widerspruch zum traditionellen Zweck eines Schaufensters. Nach § 49 (1) NBauO ist diese Art der Reklame ohnehin genehmigungspflichtig und soll durch diese Festsetzungen in seiner Wirkung ergänzt werden und das Bekleben der Schaufenster einschränken. Möglichkeiten Hinweise auf Sonderangebote und Verkaufsaktionen zu geben, gibt es ausreichend durch die Auslagengestaltung im Schaufenster selbst. Dennoch soll die Werbung z.B. für Sonderangebote im beschränkten Maße auf den Schaufenstern ermöglicht werden.

Zu 3.4 Türen und Tore

Der Gestaltung von Türen kommt die gleiche Bedeutung zu wie der von Fenstern. Sie sollten auf die Fassade eingehen und nicht durch besondere, unregelmäßige Aufteilung eine Eigenständigkeit erreichen, sondern sich vielmehr der örtlichen Tradition entsprechend unterordnen. Das trifft auch auf das Material zu.

Verglasungen im oberen Türblatt sind zulässig, um innenliegende Flure durch Tageslicht mitbeleuchten zu können. Im wesentlichen soll die Tür aber einen geschlossenen Charakter aufweisen - entsprechend der ursprünglichen Schutzfunktion. Deshalb soll die Glasfläche nicht größer als 1/3 des gesamten Türblattes sein. Ladentüren haben dagegen eine andere Funktion. Sie sollen - neben den Schaufenstern - den Einblick in das Geschäft ermöglichen und die angebotene Ware zeigen. Deshalb können Ladentüren ganz verglast sein.

Die Einschränkung des zu verwendenden Materials beruht auf der gleichen Begründung wie die der Fenster.

Zu 3.5 Markisen

Zum Schutz der angebotenen Ware vor Sonnenbestrahlung in Schaufenstern sind bewegliche Markisen zulässig. Die Beschränkung auf Segeltuch oder ähnliche Materialien erfolgt, um dem Charakter der übrigen Materialien wie Ziegel, Holz o.ä. zu entsprechen.

Bei der Anordnung der Markisen ist es wichtig, daß gestalterisch wichtiges Schnitzwerk und Beschriftungen von diesen nicht verdeckt werden.

Zu 3.6 Rolläden

Hervortretende Rolläden können als ortsuntypisches Element das Straßenbild negativ bestimmen. Daher dürfen sie, wenn sie außen angebracht werden, nicht mehr als 3 cm vor die Fassade treten. Für Fachwerkhäuser werden außenliegende Rolläden ganz ausgeschlossen, weil sie sich ohne Zerstörung des konstruktiven Gefüges nicht in die Fassade

einfügen lassen und das Gebäude in seiner Gestaltung und Wirkung zerstören. Hier muß dem Bedürfnis nach Schutz und Sicherheit, z.B. durch Fensterläden nachgekommen werden.

Zu § 4 Werbeanlagen

Der Wettbewerb der Gewerbetreibenden führt zu immer größeren und aggressiveren Werbeanlagen. Dies führt auch in Königslutter gerade im städtebaulich empfindlichen Kernbereich zur allmählichen Verunstaltung des Stadtbildes. Deshalb wird mit der Anforderung an die Gestaltung von Werbeanlagen sowohl der einzelnen Fassade als auch dem gesamten Stadtbild Rechnung getragen. Die Festsetzungen dienen, bei ausreichendem Spielraum für die individuelle Gestaltung der Werbeanlagen, der Erhaltung des historischen Stadtbildes und damit auch den Interessen der Wirtschaft.

Zu 4.1 - 4.10

Bei den notwendigen Einschränkungen für Werbeanlagen geht es einerseits um den Anbringungsort, andererseits um die Art und Gestaltung von Werbeanlagen. Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Interessen wurde der vorgesehene Anbringungsort definiert und die grundsätzliche Zulässigkeit von Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung, auf die Straßen und Plätzen zugewandten Gebäudeseiten sowie auf deren Erdgeschoßzonen beschränkt. Alle Anforderungen über die Art und die Gestaltung und die Anzahl von Werbeanlagen dienen der Einordnung dieser Anlagen in die jeweiligen Fassaden. Sie sollen verhindern, daß der städtebauliche Wert der Gebäude durch zu viele oder sich über die gesamte Fassade erstreckende Werbeanlagen beeinträchtigt wird. Die Werbeanlagen dürfen keine "körperliche Eigenständigkeit" haben und der Plastizität der Gebäude Konkurrenz machen. Um die Wirkung der Gesamtfassade nicht zu beeinträchtigen und um den gestalterischen Zusammenhang zwischen dem Erdgeschoß und den Obergeschossen zu wahren, sollen Schriftzüge und Zeichen nicht länger als 2/3 der gesamten Fassade sein. Deshalb sind die Werbeanlagen in Einzelteile aufzulösen, zwischen denen die Fassade sichtbar bleiben muß. Besonderer Wert ist darauf zu legen, daß bei Gebäuden mit Schmuckelementen oder architektonischen Zierformen wie Knaggen, Gesimse, Lisenen o.ä. diese nicht durch Werbeanlagen verdeckt werden. Gerade die Erhaltung und Sichtbarkeit dieser Details verleihen in ihrer Summe dem Altstadtbild seinen differenzierten Reiz.

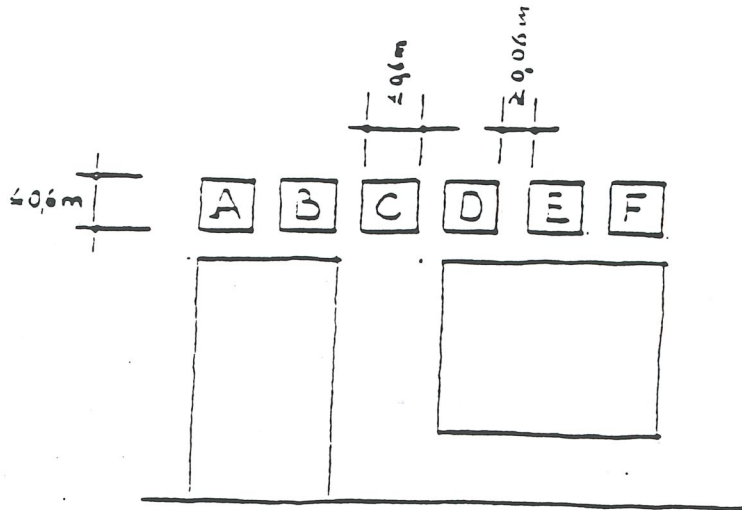
Unter Langschriften sind Schreibschriften zu verstehen, in welcher ein Buchstabe in den anderen übergeht. Die Anwendung soll sich in der Regel auf althergebrachte Firmenlogos beschränken. Die Schreibweise eines Firmennamens gehört zum "goodwill" eines Geschäftes, so daß davon ausgegangen werden kann, daß diese Werbung sich positiv im Stadtbild ausprägen wird.

Auch senkrecht zur Fassade angebrachte Werbeträger (sogenannte Ausleger) können im Straßenbild sehr dominieren und stören. Deshalb wird eine Beschränkung auf ein Höchstmaß festgesetzt.

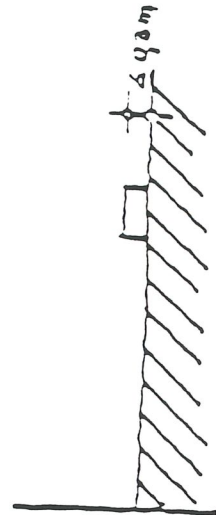
Auf die Festlegung der Durchbrochenheit von Auslegern wird verzichtet, da Firmenlogos häufig so konzipiert sind, daß sie beidseitig lesbar sind und somit eine Vielzahl von Befreiungsanträgen erforderlich machen würden.

Die Farbgestaltung soll sich an den vorhandenen gedeckten Farben der Umgebung orientieren. Da nicht alle Einzelfälle geregelt werden können, beschränkt sich die Festsetzung auf den Ausschluß von Tageslicht- und Reflexfarben, die dem Charakter der Altstadt völlig widersprechen. Ebenso störend und aufdringlich sind Wechselschaltungen. Sie entsprechen nicht dem ruhigen Charakter der Straßen. Warenautomaten können das Stadtbild beeinträchtigen, wenn sie nach Größe, Anzahl, Gestaltung oder Aufstellung dem charakteristischen Stadtbild nicht angepaßt werden. Da sie in der Regel Massenprodukte darstellen, ist eine gestalterische Anpassung nur selten zu erwarten. Die Festsetzungen über die

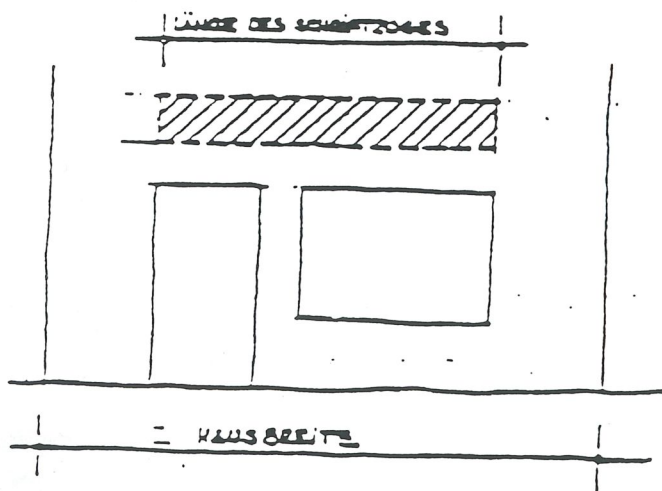
Aufstellung von Warenautomaten sollen deshalb dazu beitragen, diese unauffällig anzuordnen. Da Warenautomaten häufig auch eine Beleuchtung aufweisen, sind Wechselschaltungen wegen ihres aufdringlichen Charakters nicht zulässig.



ZU 4.3.

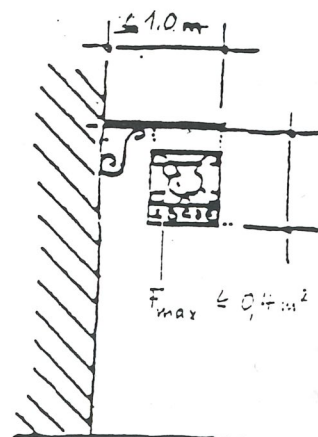


ZU 4.4



LÄNGE DES SCHRIFTZUGES $\leq \frac{1}{3}$ DER HAUSBREITE

ZU 4.5



ZU 4.7

Zu § 5 Einfriedungen

Einfriedungen an den Straßenseiten der Grundstücke sind entweder zwischen den Baulücken zu finden oder im rückwärtigen Bereich zur Einfriedung der Gärten. Vorgärten sind eine Ausnahme. Dennoch bedürfen die Einfriedungen einer Gestaltungsregelung, da sie in den äußeren Stadtbereichen, aber noch innerhalb des Geltungsbereichs das Straßenbild besonders mitprägen.

Zu 5.1

Entsprechend der örtlichen Tradition sollen die Einfriedungen nur aus Naturstein sein. Da dies aber gegenüber Holzzäunen ein relativ hochwertiges Material ist und zu unzumutbaren Härten führen kann, sind auch Lattenzäune und lebende Hecken zulässig. Von der Beschränkung auf diese drei Arten kann erwartet werden, daß die Einheitlichkeit des Straßenbildes gewahrt bleibt.

Zu 5.2

Andere Zäune als vertikale Lattenzäune sind unstädtisch und entsprechen nicht dem Charakter Königslutters.

Zu 5.3 und 5.4

Um bei den Natursteinmauern auch der Vielfalt Einhalt zu bieten, ist der Baustoff auf den heimischen Elmkalkstein zu beschränken. Dies gilt auch für die Sträucher, die auf heimische Arten zu beschränken sind.

Zu 5.5

Die Verwendung von Zäunen aus Metall oder Maschendraht kann das Straßenbild negativ beeinflussen, da die gewünschte Einheitlichkeit in Frage gestellt wird. Deshalb sind Drahtzäune nur dort zulässig, wo sie von öffentlichen Flächen nicht gesehen werden oder von lebenden Hecken verdeckt werden.


Die Begründung der Neufassung der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung hat mit dem zugehörigen Beiplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

vom 26.06.1995 bis 28.07.1995

öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Beteiligungsverfahren ergangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 14.09.1995 durch den Rat der Stadt Königslutter am Elm als Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen.

Königslutter am Elm, den 21.02.1996


Bürgermeister *A. Stv.*




Stadtdirektor