



# Stadt Hessisch Oldendorf

Umsetzungsprojekt  
„HO baut um!“

## Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Gebäuden „Gestaltungssatzung Altstadt“ ST Hessisch Oldendorf

Begründung

ENTWURF 10 – 2017



PLANUNGSBÜRO  
FLASPÖHLER

PETER FLASPÖHLER  
DIPL.-ING.  
ARCHITEKT & STADTPLANER  
FALKENWEG 16  
31840 HESSISCH OLDENDORF  
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66  
peter.flaspoeehler@t-online.de  
www.peter-flaspoeehler.de

## 0 Gliederung

	Seite
1 Anlass und Rahmenbedingungen	2
2 Rechtsgrundlagen, Rechtswirkung und Verfahren	3
3 Historische, rechtliche und planerische Vorgaben	4
3.1 Historische Entwicklung	4
3.2 Prägende Gestaltungselemente	7
3.3 Denkmalschutz	8
3.4 Verbindliche Bauleitplanung und rechtswirksame Satzungen n. NBauO	8
3.5 Städtebauliches Planungskonzept „HO baut um!“	9
4 Allgemeine Zielsetzung der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung von Gebäuden	11
5 Inhalt der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung von Gebäuden	11
§ 1 Geltungsbereich	12
§ 2 Gliederung in Teilbereiche	13
§ 3 Dächer und Dachgauben	15
§ 4 Fassaden	19
§ 5 Fenster	23
§ 6 Einfriedungen	24
§ 7 Antennen und Parabolantennen	24
§ 8 Jalousien und Rollläden	25
§ 9 Abweichungen	25
§ 10 Ordnungswidrigkeiten	26
6 Beschluss	27

Auftraggeber:



Für die  
**Stadt Hessisch Oldendorf**  
Marktplatz 13  
31840 Hessisch Oldendorf

Planverfasser:



**PLANUNGSBÜRO  
FLASPÖHLER**

**PETER FLASPÖHLER**  
DIPL.-ING.  
ARCHITEKT & STADTPLANER  
FALKENWEG 16  
31840 HESSISCH OLDENDORF  
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66  
peter.flaspoebler@t-online.de  
www.peter-flaspoebler.de

## 1 Anlass und Rahmenbedingungen

Für die Altstadt von Hessisch Oldendorf bestehen seit 1998 eine *Gestaltungssatzung* und bereits seit 1996 eine *Werbeanlagensatzung*. Vor dem Hintergrund der Stadtsanierung und der damaligen Mitgliedschaft der Stadt in der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e. V., war die Aufstellung dieser Satzungen mit der Zielsetzung verbunden, den Charakter der historischen Fachwerkaltstadt zu erhalten und weitgehend auch wieder herzustellen. Dementsprechend stellen diese Satzungen aus heutiger Sicht sehr restriktive Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden und die Ausbildung von Werbeanlagen.

Heute, zehn Jahre nach Beendigung der Stadtsanierung, liegen neue Rahmenbedingungen vor. So hat der demografische Wandel eine geänderte Wohnraumnachfrage mit sich gebracht, hinzu kommen oftmals die schlechte Bausubstanz der privaten Immobilien sowie Gebäudeleerstände. Zwar konnten im Rahmen der Stadtsanierung in der Zeit von 1989 bis 2006, vor allem infolge der Auslagerung des Durchgangsverkehrs, wesentliche Beiträge zur Stadterneuerung erreicht werden. Insbesondere ist die Erhaltung und Aufwertung des Stadtbildes durch Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum (Lange Straße, Marktplatz, Kirchplatz, Rathausneubau) gelungen. Unübersehbar sind jedoch die erheblichen Strukturveränderungen und Erosionserscheinungen in der Altstadt von Hessisch Oldendorf, die als Unternutzung, Leerstand und Verfall privater Immobilien in Erscheinung treten.

Mehr als je zuvor sind deshalb nachhaltige private Investitionen in den Gebäudebestand erforderlich. Dabei sind immer häufiger nur noch der Abbruch von Alt- und Schrottimmobilen, die Neuordnung von Blockbereichen und der Neubau im Bestand realistische Optionen.

Im bürgerschaftlichen und politischen Beteiligungsprozess entstand 2014 das *städtebauliche Planungskonzept „HO baut um!“* (Verfasser: Büro plan b, Hannover) das Lösungsvorschläge für die Entwicklung der Innenstadt, umsetzungsorientierte Konzepte für den Einsatz öffentlicher Mittel und Anstöße für private Entwicklungen gibt. „HO baut um!“ wurde durch die politischen Gremien als Planungskonzept für den notwendigen „Stadtumbau“ beschlossen. Die einzelnen Bausteine werden nun umgesetzt.

Als eine erste Maßnahme wurde das kommunale Förderprogramm „Umbau Hessisch Oldendorf“ auf den Weg gebracht, um mit städtischen Finanzmitteln gezielt private Investitionen insbesondere in der Altstadt zu unterstützen.

Einen weiteren Baustein des Stadtumbaus bildet die grundlegende Überarbeitung der *Gestaltungssatzung und der Werbeanlagensatzung*. Eine Neufassung dieser Satzungen ist auch erforderlich, da einige der bestehenden gestalterischen Regelungen nicht mehr den Erfordernissen einer energiesparenden Bauweise und zeitgemäßen Architektur entsprechen und im Einzelfall sogar der Mobilisierung privater Initiativen und Investitionsbereitschaft im Wege stehen können. Aus diesen Gründen hat der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf den Beschluss gefasst, eine neue *Gestaltungssatzung für den Bereich der Altstadt von Hessisch*

Oldendorf aufzustellen. Parallel wird auch die *Werbeanlagensatzung für den Bereich der Altstadt von Hessisch Oldendorf* neu aufgestellt.

## 2 Rechtsgrundlagen, Rechtswirkung und Verfahren

Rechtsgrundlage für diese örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung von Gebäuden ist § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Nach § 84 Abs. 3 NBauO können Gemeinden, um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmalen zu erhalten oder hervorzuheben, auch über die Anforderungen des § 9 Abs. 1, 2 und 4 sowie §§ 10 und 50 NBauO hinausgehend, durch örtliche Bauvorschrift für bestimmte Teile des Gemeindegebiets besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen.

Im Falle von Abweichungen zwischen dem aktuell vorliegenden Bebauungsbestand und den neuen örtlichen Bauvorschriften wird darauf hingewiesen, dass die bestehenden Nutzungen und baulichen Anlagen in der baugenehmigten Form dem Bestandschutz unterliegen.

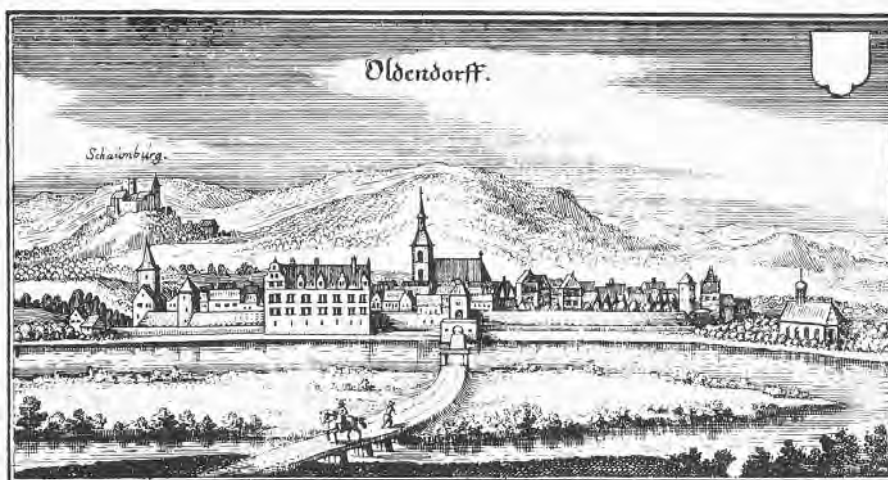
Gemäß § 84 Abs 4 NBauO werden örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung durch die Gemeinden als Satzung im übertragenen Wirkungskreis erlassen. Die Vorschriften über das Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, einschließlich der Sicherungsinstrumente der Bauleitplanung, gelten bei der Aufstellung der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung entsprechend.

Die Stadt Hessisch Oldendorf hat bei der Aufstellung dieser *Gestaltungssatzung* eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt, die über den in §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB vorgesehenen Rahmen hinausgeht. Es wurde eine Arbeitsgruppe aus Vertretern des Gewerbes, der Eigentümer und Anwohner sowie Vertretern von Politik und Verwaltung gebildet, um die Wünsche und Belange der Betroffenen mit den Anforderungen an die Stadtbildpflege in Einklang zu bringen und maximale Effekte in der Wirkung sowie ein hohes Maß an Akzeptanz zu erreichen. Desweiteren wurde im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine Bürgerversammlung durchgeführt.

### 3 Bestandsaufnahme, rechtliche und planerische Vorgaben

#### 3.1 Historische Entwicklung

Die Stadt Hessisch Oldendorf wurde im 13. Jahrhundert planmäßig angelegt. In der noch heute vom historischen Stadtwall umgebenen Altstadt ist der ursprüngliche Stadtgrundriss noch weitgehend erhalten. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 59 „Innenstadt Hessisch Oldendorf“ wurde der bestehende Stadtgrundriss durch Baulinien und Baugrenzen gesichert, so dass im Rahmen dieser Gestaltungssatzung darüber hinaus keine Regelungen zur Stellung der Gebäude und zu Baufluchten erfolgen müssen (vgl. Kapitel 3.4).



Merianstich  
Hessisch Oldendorf  
aus dem Jahre 1647

Aus der Gründungszeit sind noch der Stadtwall und die Stadtkirche Sankt Marien erhalten. Im Jahre 1598 wurde das noch erhaltene Münchhausenschloss im Stil der Weserrenaissance errichtet. Aus dieser Epoche bestehen nur noch wenige Gebäude oder Relikte aus dem regionaltypischen Sandstein.



Der Münchhausenhof  
im Stil der Weserrenaissance

Bemerkenswert sind noch einige große Ackerbürgerhäuser aus dem 17. Jahrhundert, in Fachwerkbauweise. Bis etwa zum Jahr 1880 war das Fachwerk in Hessisch Oldendorf die vorherrschende Bauweise.



Fachwerkhäuser sind in einigen Bereichen noch immer prägend für das Stadtbild in Hessisch Oldendorf

Die Bausubstanz der alten und älteren Gebäude ist teilweise in einem schlechten Zustand. Einige Objekte stehen schon seit längerer Zeit leer bzw. können eventuell nicht erhalten werden.

Über 500 Jahre lang vollzog sich die Stadtentwicklung innerhalb des Stadtwalls. Erst im Jahre 1875, als die Stadt an das Eisenbahnnetz angeschlossen wurde und die Industrialisierung einsetzte, erfolgte die Ausdehnung der Stadt außerhalb der Umwallung. In dieser Zeit entstanden Gebäude mit Schauffassaden im Stil der Gründerzeit. Neben Putzfassaden wurde häufig der vor Ort gebrannte rote bis rotbraune Tonziegel verwendet, bei den Zierfassaden auch in Verbindung mit Sandsteinelementen.



Gründerzeitbebauung an der Bahnhofsallee und in der Paulstraße

Für die Dacheindeckung der Profangebäude wurde bis in die sechziger Jahre hinein ebenfalls ausschließlich der vor Ort gebrannte rote bis rotbraune Tonziegel eingesetzt.

In der Zeit nach dem zweiten Weltkrieg sind viele Gebäude im neuen Zeitgeschmack umgebaut worden. Insbesondere in den Erdgeschossen entstanden große Schaufensterflächen. Einige Fassaden wurden mit geprägten Bitumenpappen verkleidet und rote Dachziegel häufig durch schwarze Betondachsteine ersetzt. Rückschauend betrachtet brachten diese Umbaumaßnahmen der Sechziger- und Siebziger Jahre überwiegend gestalterische Beeinträchtigungen mit sich. Schützenswerte Stilelemente oder prägende Neubauten aus dieser Epoche bestehen in der Altstadt von Hessisch Oldendorf nicht.



Sanierung und Neubau unter Berücksichtigung einer regionaltypischen historisch begründeten Bauweise

Positive Effekte entfaltete ab Mitte der 1990-Jahre die Stadtsanierung. Unter Verwendung öffentlicher Städtebauförderungsmittel wurde der öffentliche Raum in der Altstadt umgestaltet und als Aufenthalts- bzw. Kommunikationsraum aufgewertet. Im privaten Bereich wurden ebenfalls einige Gebäude vorbildlich erneuert. Heute bestehen einige gelungene Beispiele für Sanierungen und Neubaumaßnahmen, die unter Berücksichtigung einer regionaltypischen historisch begründeten Bauweise und entsprechender Materialien erfolgten.



Blick in den  
mittleren Abschnitt  
der Langen Straße

### 3.2 Prägende Gestaltungselemente

Für die Gebäude in der Altstadt sind als wichtigste – heute noch ablesbare - historisch begründete und regionaltypische Gestaltungselemente zu nennen:

#### **Fassaden**

- Holzfachwerk mit kalkweiß bzw. hell geputzten oder im roten Tonziegel gemauerten Gefachen,
- Putz in kalkweißer oder heller Farbgebung,
- Rot- bis rotbraunes Ziegelmauerwerk,
- Sandsteinsockel,
- Senkrechte Holzverkleidungen der Giebeldreiecke,
- Verkleidungen aus Dach- oder Biberschwanzziegeln.

#### **Dächer**

- Gleichschenkliges Satteldach mit etwa 40° Neigung,
- Rot bis rotbraune und schwarze Dachziegel oder rot bis rotbraune und schwarze Betondachsteine,
- Sandsteinplatten nur bei Baudenkmälern z. B. der Marktkirche,
- Zwerchgiebel und Dachgauben

#### **Fenster**

- Aufrechte Fensterformate, zumindest in den Obergeschossen.

### 3.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der *örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung von Gebäuden und Werbeanlagen* unterliegen folgende Gebäude als Einzelgebäude oder Ensembles dem Denkmalschutz (Verzeichnis der Baudenkmale gem. § 3 NDSchG, Stand 14.11.2016).

Weserstraße 1	Lange Straße 9	Marktplatz 13	Südstraße 2
Weserstraße 4,	Lange Straße 60	Paulstraße 22	Südstraße 15
Weserstraße 6	Lange Straße 62	Paulstraße 48	Südstraße 25
Weserstraße 16	Lange Straße 63	Schulstraße 10	
Marktkirche	Lange Straße 77	Schulstraße 12	
Kirchplatz 2	Lange Straße 84	Schulstraße 14	
Kirchplatz 3	Lange Straße 85	Bahnhofsallee 4	
Kirchplatz 4	Lange Straße 90		
Kirchplatz 5			

Die denkmalrechtlichen Regelungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) sind bei Baumaßnahmen zu beachten. Für Baudenkmäler sind über diese *örtliche*



*Bauvorschrift* hinaus die weitergehenden Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) maßgeblich.

### **3.3 Verbindliche Bauleitplanung und rechtswirksame Satzungen nach NBauO**

#### **Im Altstadtbereich bestehen folgende Bebauungspläne:**

- Zur planungsrechtlichen Absicherung der Ergebnisse der Stadtsanierung hat die Stadt Hessisch Oldendorf für den Altstadtbereich den Bebauungsplan Nr. 59 „Innenstadt Hessisch Oldendorf“ aufgestellt. Dieser Plan umfasst die drei Teile A, B, C und ist rechtskräftig seit dem 24.10.2003.
- Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Rathausneubau zu schaffen wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 durchgeführt, die seit dem 15.03.2006 rechtskräftig ist.
- Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 45 umfasst das Einkaufs- und Dienstleistungszentrum östlich der Segelhorster Straße. Dort stehen aktuell viele Gebäudeteile des vor etwa 20 Jahren errichteten Komplexes leer. Der Bebauungsplan ist seit dem 09.05.2007 rechtskräftig.
- Seit dem 07.02.2014 gelten für die östlich an die Segelhorster Straße angrenzende Bebauung die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans Nr. 69 „Östliche Ergänzung Kernstadt Hessisch Oldendorf“.

Bebauungspläne werden nach Bundesrecht bzw. den Vorschriften des Baugesetzbuchs aufgestellt. Grundlage für die Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung ist die Niedersächsische Bauordnung, also Landesrecht. Es muss deshalb darauf hingewiesen werden, dass die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne weiterhin gelten. Die *örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung von Gebäuden* ergänzen die bodenrechtlichen Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne.

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 59 beinhalten auch Regelungen, die eine gestalterische Wirkung entfalten, wie Vorschriften zur Gebäudestellung durch Baulinien, Regelungen zu Traufhöhen, Vorschriften zur Erhaltung von Traufgassen und historischen Durchfahrten. Aufgrund der geltenden Rechtssystematik können die Regelungen der Gestaltungssatzung die Bebauungsplanfestsetzungen nicht verändern oder ersetzen, auch wenn dieses im Einzelfall wünschenswert wäre. So kann durch eine festgesetzte Baulinie die Realisierung von Wohnnutzung im Erdgeschossbereich unattraktiv werden und ggf. ein Neubauprojekt nicht realisiert werden oder eine als zu erhaltenden festgesetzte Traufgasse der erforderlichen baulichen Neuordnung entgegenstehen. Es erscheint deshalb notwendig, neben der hier in Rede stehenden Gestaltungssatzung, auch die bestehenden verbindlichen Bebauungsplanfestsetzungen zu überprüfen und zumindest vorhabenbezogen an die aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen anzupassen.

### Im Altstadtbereich bestehen folgende Satzungen nach NBauO:

- Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten für den Bereich des Sanierungsgebietes „Stadtteil Hessisch Oldendorf – Altstadt“, vom 28.03.1996,
- Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung für den Bereich Altstadt von Hessisch Oldendorf, vom 28.07.1998.

Mit Inkrafttreten dieser *örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung von Gebäuden „Gestaltungssatzung Altstadt“* treten die bisher wirksamen Vorschriften der örtlichen Bauvorschrift zur Gestaltung für den Bereich Altstadt von Hessisch Oldendorf, vom 28.07.1998 außer Kraft und werden durch die neuen Regelungen ersetzt.

### 3.4 Städtebauliches Planungskonzept „HO baut um!“

Eine wichtige Grundlage für diese *Gestaltungssatzung* bildet das *städtebauliche Planungskonzept „HO baut um!“* Ausgehend von einer rahmenplanerischen Betrachtung ist in dieser Planung, die der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf als städtebauliche Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen hat, folgendes Leitbild für den „Umbau der Altstadt“ formuliert:

„Die Stärkung des innerstädtischen Wohnens und die Förderung der Erlebnisvielfalt – Kultur, Gastronomie, Einkauf – sollen die Versorgungsstrukturen (in der Altstadt) ersetzen, die sich im Laufe der letzten Jahre zunehmend westlich der Kernstadt etabliert haben“.

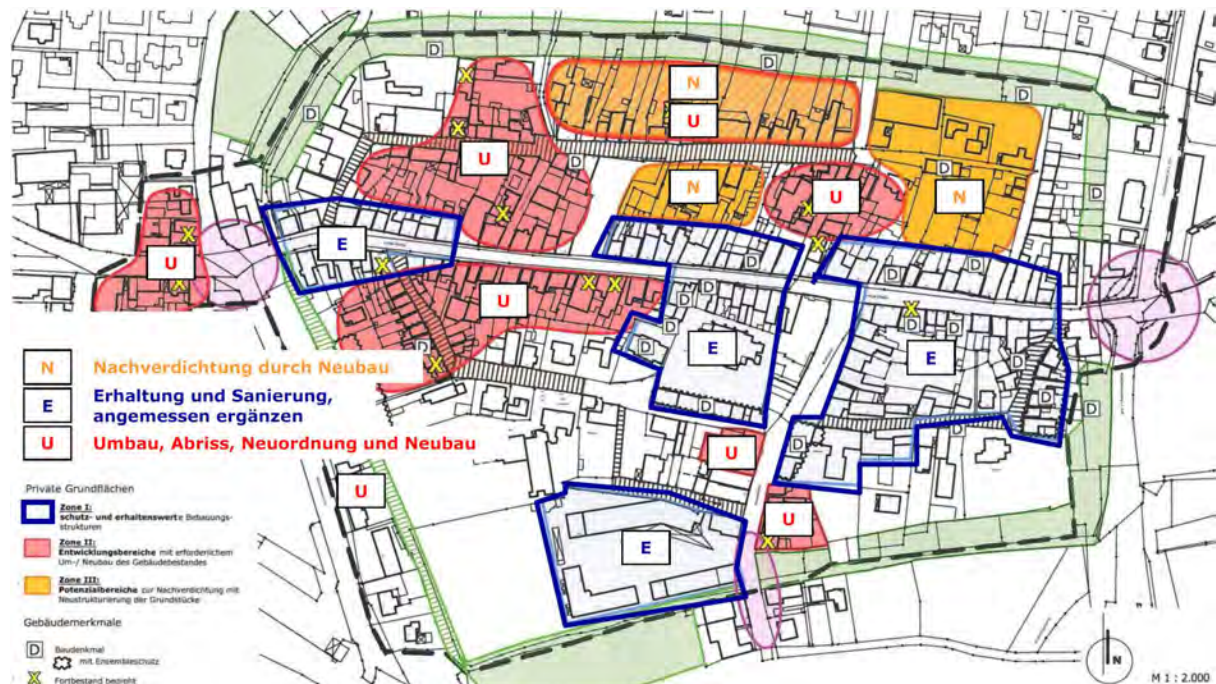
Auf der Grundlage einer umfangreichen Bestandsanalyse, die die Brisanz der Strukturveränderungen eindrucksvoll nachweist, beinhaltet das Planungskonzept exemplarische Entwürfe zur Neugestaltung des öffentlichen Raums sowie zur Neuordnung, Umgestaltung und zum Umbau privater Gebäude und Freiflächen.

Um die Umsetzung des Stadtumbaus zu fördern, wird es u. a. als erforderlich angesehen, die Bestimmungen der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung von Gebäuden und Werbeanlagen zu flexibilisieren und zu lockern, da diese zum Teil nicht mehr den Erfordernissen einer zeitgemäßen Architektur entsprechen.

Für diese Neufassung der Gestaltungssatzung sind die im Planungskonzept „HO baut um!“ identifizierten Handlungsräume eine wichtige planerische Vorgabe. Auf der Grundlage einer umfangreichen Bestandsaufnahme, der darauf aufbauenden Entwicklungsprognose und unter Abwägung der vorliegenden städtebaulichen und baugestalterischen Qualität sind diese Handlungsräume als Erhaltungs-, Umbau- und Nachverdichtungsbereiche klassifiziert.

Den Handlungsräumen sind folgende städtebaulichen Entwicklungsziele zugeordnet:

- Erhaltungsbereich (schützens- und erhaltenswerte Baustrukturen sichern und bewahren),
- Umbaubereich (Um-/ und Neubau des Gebäudebestands erforderlich),
- Nachverdichtungsbereich (Nachverdichtung durch Neubau ermöglichen).



Handlungsräume Altstadt

Quelle: Städtebauliches Planungskonzept „HO baut um!“

Die im *städttebaulichen Planungskonzept „HO baut um!“* definierten Handlungsräume bilden die Grundlage für die im § 2 dieser *Gestaltungssatzung* festgelegten Gestaltungsbereiche I, II und III (siehe S. 14)

#### 4 Allgemeine Zielsetzung der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung von Gebäuden

Der Charakter des Stadtkerns von Hessisch Oldendorf soll, in seiner weitgehend noch bestehenden regionaltypischen Ausprägung einer harmonisch gewachsenen Kleinstadt im Wersetal, erhalten werden und angemessen weiterentwickelt werden.

Da das Stadtbild im zentralen Bereich maßgeblich durch die äußere Gestaltung der Gebäude bestimmt wird, werden *örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Gebäuden* gem. § 84 NBauO getroffen. Die Festlegungen basieren auf den Grundsätzen der historisch gewachsenen, regionaltypischen Bauweise unter Berücksichtigung des vorliegenden Siedlungsbilds.

Es wird grundsätzlich festgestellt, dass bei Gebäuden Regelungen zur Form und Maßstäblichkeit besonders wichtig sind und im Gegenzug eine größere Bandbreite an Materialien und Farben ermöglicht werden kann.

Darüber hinaus liegen diesen *örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung von Gebäuden* folgende Leitgedanken zu Grunde:

- Ein angenehmes und lebenswertes Stadtbild ist eine wichtige Voraussetzung für das innerstädtische Wohnen, Leben und Wohlfühlen.
- Das Bewahren des Altstadtcharakters und historisch bedeutender Architektur ermöglicht es Geschichte im Stadtbild wahrzunehmen und ist als wichtiger Betrag zur Förderung des Tourismus zu werten.
- Der Einsatz traditioneller (heimischer) Baustoffe und Formen fördert die regionale Identität und Baukultur. Um die Anforderungen an energiesparendes Bauen zu gewährleisten ist aber auch der Einsatz neuer Baustoffe notwendig.
- Die auf den öffentlichen Raum einwirkende individuelle Gestaltung kann durch angemessene Regelungen gelenkt werden, so dass sich das Ergebnis in ein harmonisches Gesamtbild integriert und der Gestaltungsrahmen Eigentümer, Bauwillige und Architekten nicht über Gebühr einschränkt.



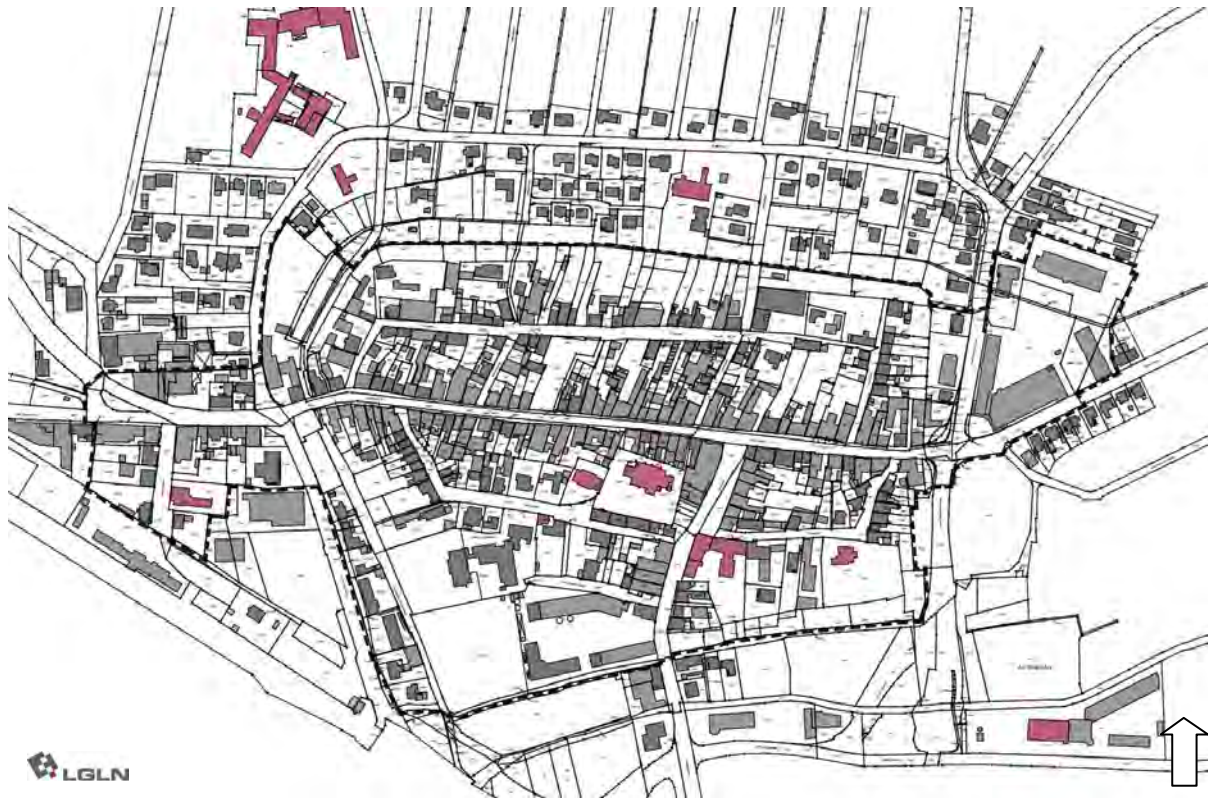
Blick über den Marktplatz

## 5 Inhalt der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung von Gebäuden

Nachfolgend sind die Vorschriften der *örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung von Gebäuden* „Gestaltungssatzung Altstadt“ mit der jeweiligen Begründung aufgeführt.

## § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung von Gebäuden „Gestaltungssatzung Altstadt“ umfasst den im nachfolgenden Plan mit einer gestrichelten Linie umgrenzten Bereich.



Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung von Gebäuden „Gestaltungssatzung Altstadt“  
Kartengrundlage: ALK

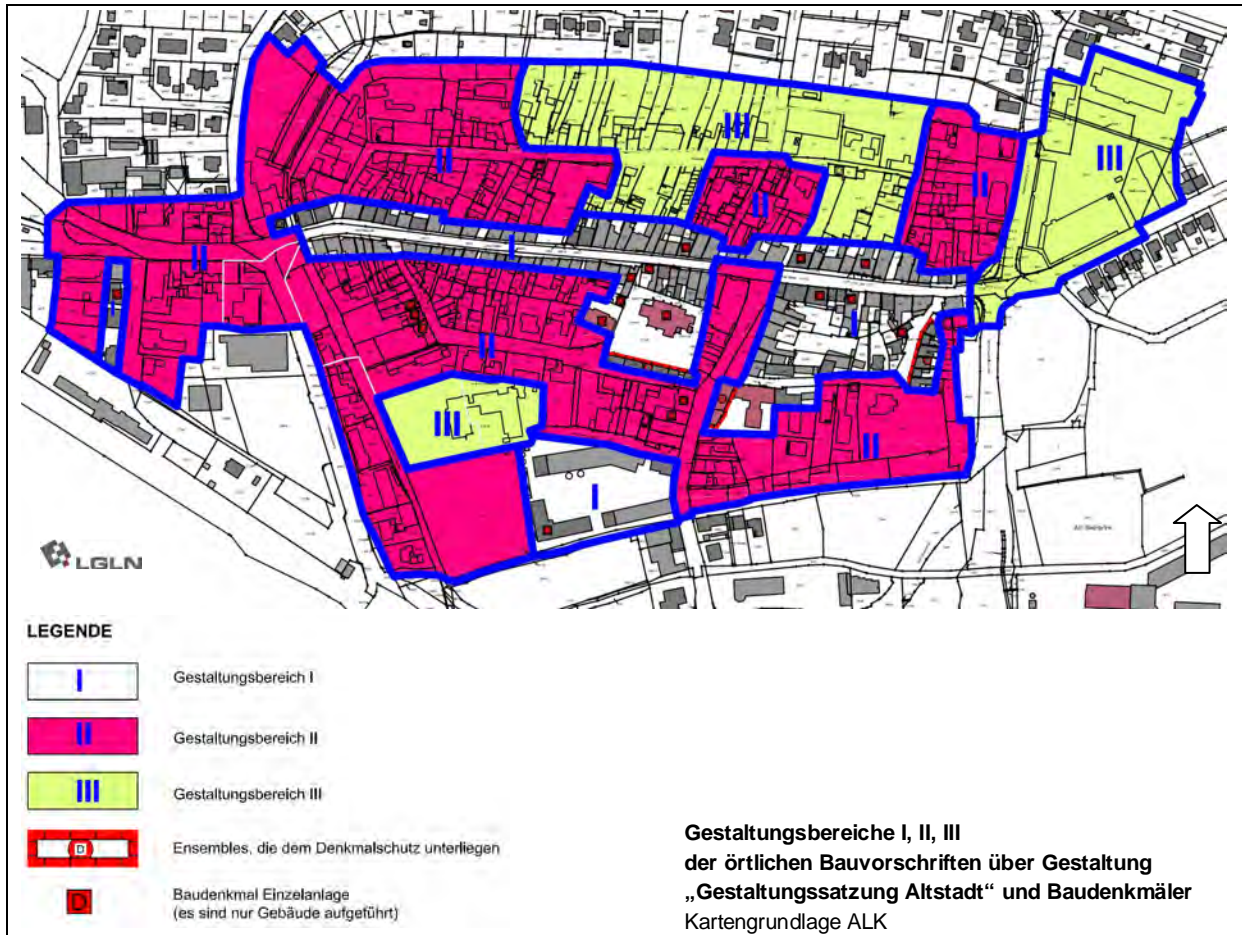
Der Geltungsbereich umfasst den Bereich der Altstadt von Hessisch Oldendorf, der noch von historischen *Stadtwall* umgrenzt wird, die Altstadteingänge, den Bereich der *Bahnhofsstraße* mit seiner erhaltenswerten Gründerzeitarchitektur und die Grundstücksflächen des Dienstleistungszentrums an der *Segelhorster Straße*. Diese Bereiche besitzen eine besondere städtebauliche und kulturhistorische Bedeutung (vgl. Kapitel 3.1). Hier befinden sich insgesamt 27 Baudenkmäler gem. § 3 NDSchG (vgl. Kapitel 3.3).

Es handelt es sich dabei im Wesentlichen um das ehemalige Sanierungsgebiet. Im Rahmen der Stadtsanierung Hessisch Oldendorf und darüber hinausgehend konnte die Altstadtsituation, unter Verwendung öffentlicher Mittel, in vielen Bereichen wieder revitalisiert und gestalterisch aufgewertet werden. Durch privates Investment in Verbindung mit öffentlichen Mitteln der Stadtsanierung wurden verschiedene Gebäude im historischen Kontext saniert.

Der Geltungsbereich wurde so gewählt, um in diesem städtebaulich und baugestalterisch wertvollen Bereich durch rahmensetzende Regelungen die Gestaltungsqualität zu unterstützen und zu fördern, sowie die Eigenart und den Eindruck von Baudenkmalen zu erhalten.

## § 2 Gliederung in Teilbereiche

- (1) Die Satzung gliedert sich in die Gestaltungsbereiche I, II und III. Die Lage und Abgrenzung der Gestaltungsbereiche ist aus dem nachfolgenden Lageplan zu ersehen.



Es ist das Ziel bei den *örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung von Gebäuden*, nicht wie bisher „für alles die gleiche Messlatte anzusetzen“, sondern differenzierte Regelungen für unterschiedliche Bereiche bzw. Quartiere, Baustile und den Neubau zu entwickeln. Grundsatz der neuen Satzung soll sein, städtebauliche und gestalterische Qualität zu erhalten und zu fördern ohne nachhaltige Investitionen einzuschränken.

Die städtebauliche und baugestalterische Qualität einzelner Bereiche ist in der Altstadt unterschiedlich. Hinzu kommen differenzierte städtebauliche Zielsetzungen, wie der Umbau von Gebäuden oder auch die erforderliche Neuordnung einzelner Bereiche. Hieraus resultieren unterschiedliche Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden. Die Satzung definiert deshalb die Gestaltungsbereiche I, II und III, welche im Wesentlichen auf die in Kapitel 3.2 beschriebenen Erhaltungs-, Umbau- und Nachverdichtungsbereiche aufbauen.



### Gestaltungsbereiche I

Die Gestaltungsbereiche I sind Stadträume mit städtebaulicher Qualität, die das Stadtbild ausmachen und mit Einzelgebäuden bzw. Gebäudegruppen prägen. Städtebauliches Ziel ist möglichst die Erhaltung und Sanierung der Gebäude und somit der Erhalt des Stadtraums. Deshalb bestehen hier höhere gestalterische Anforderungen, auch bei Abriss und Neubau.



### Gestaltungsbereiche II

Die Gestaltungsbereiche II sind Stadträume mit wenigen erhaltenswerten Gebäuden. Die Bausubstanz ist teilweise so schlecht, dass eine Gebäudesanierung nicht vorrangiges Ziel sein kann. Erforderlich sind Neuordnung, der Umbau, der Abriss und der Neubau von Gebäuden. Deshalb bestehen hier etwas geringere gestalterische Anforderungen an die Gebäude.



### Gestaltungsbereiche III

Die Gestaltungsbereiche III sind wenig strukturierte lückenhafte Bereiche. Hier besteht das Ziel der Nachverdichtung und Innenentwicklung durch Neubau. Deshalb bestehen in den Bereichen III geringe gestalterische Anforderungen an die Gebäude.

Städtebaulicher Entwurf „Familienwohnen am Wall“  
Quelle: Städtebauliches Planungskonzept „HO baut um!“

- (2) Die Satzung umfasst die Teile A, B und C.
- a) Teil A beinhaltet die allgemeinen Vorschriften für den gesamten Geltungsbereich.
  - b) Teil B umfasst die zusätzlichen Vorschriften für die Gestaltungsbereiche I, II und III.
  - c) Teil C trifft Regelungen zu Abweichungen und Ordnungswidrigkeiten.

Die Satzung gliedert sich in die Teile A, B und C. Diese Aufteilung dient der besseren Lesbarkeit und um Wiederholungen zu vermeiden. Im Teil A sind sämtliche Regelungen aufgeführt, die im gesamten Geltungsbereich der Satzung gelten, also gleichsam für die Gestaltungsbereiche I, II, III. Im Teil B sind die Regelungen aufgeführt, die drüber hinaus für den jeweiligen Gestaltungsbereich maßgeblich sind. Der Teil C umfasst darüber hinaus Abwei-

chungen, die wiederum für alle drei Gestaltungsbereiche gemeinsam ermöglicht werden können und die Ordnungswidrigkeiten.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht der wesentlichen Regelungen der Gestaltungssatzung abgebildet.

Regelung	Gestaltungsbereiche I Erhaltung/Sanierung	Gestaltungsbereiche II Neuordnung/Abriss/Neubau	Gestaltungsbereiche III Nachverdichtung d. Neubau
<b>Städtebauliche Regelungen</b>			
Gebäudehöhe (z. B. Trauf- /Firsthöhe)	Wird bereits durch Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne geregelt		
Bauflicht	Wird bereits durch Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne geregelt Empfehlung vorhabenbezogenen Abweichungen ermöglichen (Bebauungsplanung)		
<b>Dächer</b>			
Material und Farbe der Dacheindeckung	Tonziegel und Betondachstein rot, grau, braun, schwarz, begrüntes Flachdach, Dachterrasse Vordächer / Dachgauben außerdem Glas, nicht glänzendes Metall und Holz		
Dimension Dachgauben u. Dachaufbauten	1/2 der Traulänge		
Dachform Hauptgebäude	Symmetrisches Satteldach 38° - 50°	Vorderes Grundstück sym. Satteldach 30° - 50° hinten auch Flachdach	Sattel- und Walml- 22° - 50° Pultdächer 7° - 30° und Flachdächer
Dachform Nebenanlagen und Garagen	Von öffentlichen Straßen sichtbare Garagen und Nebenanlagen sym. Satteldach 20° - 50°		
<b>Fassaden</b>			
Ausschluss besonders störender Materialien	Unzulässig: Imitationen naturbelassener oder gebrannter Baustoffe und undurchsichtige Baustoffe mit glänzender, glasierter oder spiegelnder Oberfläche (Ausnahme Solaranlagen)		
Material und Farbe der Fassaden	Ziegel, Putz, Holzfachwerk		
Erhaltung von Fachwerkfassaden	öffentlichen Straßen zugewandte Fachwerkfassaden		
Erhaltung von Ziegelfassaden bei Umbau und Sanierung	öffentlichen Straßen zugewandte Ziegelfassaden bis Baujahr 1945		
<b>Fenster und Schaufenster</b>			
Erhaltung / Herstellung dem Baustil entsprechender Fensterteilung	öffentlichen Straßen zugewandte Fenster- und Türöffnungen bis Baujahr 1945		
Proportionen der Fensteröffnungen	öffentlichen Straßen zugewandte Fenster- und Türöffnungen		
<b>Einfriedungen</b>			
Material der Einfriedungen	Mauern, Zäune, Hecken		
Höhe der Einfriedungen zu öffentlichen Straßen	Maximal 1,2 m	Maximal 2 m	
<b>Sonstiges</b>			
Antennen und Parabolantennen	an den von öffentlichen Verkehrsflächen direkt einsehbaren Gebäudeseiten nicht zulässig		
Regelungen zu Jalousien und Rollläden	Zu öffentlichen Verkehrsflächen von außen sichtbare Kästen von Jalousien und Rollläden nur innerhalb der Fassadenebene		
Abweichungen allgemein	Denkmalschutz, Gründe des Wohls der Allgemeinheit, offenbar nicht beabsichtigte Härte		
Abweichungen zur Förderung des Wohnungsbaus		Bei Wohnhausneubau (mindestens 2 Wohnungen)	
Ordnungswidrigkeiten	Geldbuße bis 50.000 €		

### § 3 Dächer und Dachgauben

#### (§ 3) Vorschriften zu Dächern und Dachgauben den für den gesamten Geltungsbe- reich

- (1) Zur Eindeckung geneigter Dächer sind nur nicht glasierte Ziegel oder Betondachsteine der Farblinien rot, grau, braun und schwarz zulässig, die den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen:

*Farblinie rot:* RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013 und 3016,  
*Farblinie grau:* RAL 7015, 7016, 7021, 7022, 7024 und 7026,  
*Farblinie braun:* RAL 8003, 8004, 8005, 8012, 8014, 8019, 8022 und 8028,  
*Farblinie schwarz:* RAL 9004, 9005, 9011 und 9017.

*Ebenfalls zulässig sind Dacheindeckungen aus Natursandsteinplatten.*

Die Fernwirkung von Siedlungsbereichen wird durch die Dachfarben bestimmt. Ein harmonisches Siedlungsbild wird i. d. R. durch eine einheitliche Dachlandschaft gebildet. Regionaltypisch ist das rote bis rotbraune Ziegeldach. Ebenso in der optischen Wirkung ist ein Dach aus Betondachsteinen anzusehen. Im Altstadtbereich sind die Dächer auch mit schwarzen



Dachziegeln und schwarz- bis dunkelgrauen Dachsteinen anzutreffen. Diese Farbpalette von rot über braun bis dunkelgrau und schwarz macht inzwischen das Bild der harmonisch gewachsenen Dachlandschaft im Altstadtbereich aus. Andersfarbige oder glänzende glasierte Dachziegel bzw. Dachsteine (z. B. blau, weiß, gelb) würden sich aus der Gestaltharmonie der geneigten Dächer unangemessen herausheben und diese beeinträchtigen. Bei den Produktbeschreibungen der Ziegelindustrie wird wie folgt unterschieden: *Matt*, *Seidenmatt* und *Hochglanz*. *Matte Ziegel* sind nach Einteilung der Ziegelindustrie naturfarbig (unbehandelt) oder engobiert. Diese Ziegel glänzen nicht und sind zulässig. *Seidenmatte* und *hochglänzende Ziegel* sind glasiert. Diese Ziegel glänzen mehr oder weniger stark und werden deshalb ausgeschlossen.

Bei mittelalterlichen Gebäuden, wie der Marktkirche, wurden zur Dacheindeckung Sandsteinplatten aus dem regionalen Sollingsandstein verwendet. Sie sind deshalb im Satzungsbereich zulässig.

(2) *Flächdächer sind extensiv zu begrünen oder als Dachterrasse zu gestalten.*

Aus Gründen des Umweltschutzes und des Hochwasserschutzes sind Flachdächer, wenn sie nicht als Dachterrasse ausgebildet werden, extensiv zu begrünen. Extensive Flachdachbegrünungen sind i. d. R. ohne zusätzlichen statischen Aufwand herzustellen. Sie mindern den Versiegelungsgrad, speichern das Regenwasser, so dass es zeitverzögert abgeführt wird. Zudem wird durch die extensive Begrünung die Dachhaut vor Beschädigungen z. B. die UV-Strahlung geschützt. Wenn Flachdächer zulässig sind, kommt deren gestalterischer Wirkung innerhalb der Dachlandschaft eine besondere Bedeutung zu. Insbesondere bei niedrigeren Gebäuden haben Dachbegrünungen eine positive gestalterische Wirkung, da sie sich von höheren Gebäuden aus betrachtet als Grünstruktur innerhalb des bebauten Bereichs darstellen.

(3) *Für Vordächer und Dachgauben sind außerdem die Materialien Glas, nicht glänzendes Metall und Holz zulässig.*

Die Wirkung von Dachgauben und Vordächern, soweit es sich nicht um Werbeanlagen handelt, ist auf das Stadtbild in der Altstadt von Hessisch Oldendorf von untergeordneter Bedeutung. Metall ist im Altstadtbereich jedoch als Fremdkörper einzustufen, wenn es glänzend und somit stark reflektierend ist. Vordächer aus Metall sind deshalb nur in nicht glänzender Ausführung zulässig.

(4) *Für Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind Glasdächer zulässig,*

In der Regel werden Wintergärten und auch Terrassenüberdachungen als Glasdächer ausgeführt. Wintergärten und Terrassendächer sind überwiegend als untergeordnete Gebäudeteile einzustufen. Die Wirkung dieser baulichen Anlagen auf das Stadtbild ist in der Altstadt von Hessisch Oldendorf von untergeordneter Bedeutung. Es besteht deshalb kein Anlass Glasdächer Wintergärten und Terrassenüberdachungen auszuschließen.

(5) *Allgemein sind Solarelemente zulässig, auch als Dacheindeckung.*

Solarelemente wie Fotovoltaikanlagen zur Solarstromgewinnung und Solaranlagen für die Heizungsunterstützung und Warmwasserbereitung sind als lokaler Beitrag zum Klimaschutz zu werten. Diese Anlagen entfalten zwar gestalterische Beeinträchtigungen der Dachlandschaft. Sie sind jedoch insbesondere beim Bau energiesparender und energieautonom er Gebäude unabdingbar. Deshalb überwiegen in der Gesamtschau die positiven Effekte von Solarelementen in der Abwägung mit den Erfordernissen der Stadtgestaltung und Stadtbildpflege, bezogen auf die Altstadt von Hessisch Oldendorf. Dieser Passus gilt nicht für Denkmäler, oder Anlagen in der Nähe von Denkmälern (Umgebungsschutz).

(6) *Dachgauben und Dachaufbauten*

*Die Gesamtlänge von Dachgauben und Dachaufbauten darf je Dachseite maximal 1/2 der jeweiligen Dachseitenlänge gemessen am Fußpunkt der Gaube betragen. Die maßgebliche Dachseitenlänge ist das Maß zwischen den Ortsgängen.*

Überdimensionale Dachgauben oder Dachaufbauten beeinträchtigen die Gebäudeproportionen und damit die städtebauliche Wirkung. Sie werden deshalb im Geltungsbereich dieser Satzung in der Länge auf die Hälfte der Trauflänge begrenzt. Zur weiteren Klarstellung erfolgt die Definition der maßgeblichen Trauflänge als Abstand zwischen den maßgeblichen Giebelseiten ergänzend.

**(§ 3 I) Zusätzliche Vorschriften zur Dachform für den Gestaltungsbereich I**

(1) *Bei Hauptgebäuden sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer mit Neigungen von 38° bis 50° zulässig.*

Es ist Grundsatz dieser Gestaltungssatzung, durch Regelungen zur Form und Maßstäblichkeit der Gebäude eine harmonische städtebauliche Grundstruktur zu erwirken, um im Gegenzug eine recht große Bandbreite an Materialien und Farben ermöglichen zu können. Die Dachform ist in diesem Zusammenhang ein bestimmendes Element der Gebäudeform. In den Gestaltungsbereichen I sind die für Hessisch Oldendorf prägenden Einzelgebäude und Gebäudegruppen vorhanden. Diese Bereiche besitzen die größte städtebauliche Qualität und noch einen großen Anteil regionaltypisch ausgeprägter Gebäude. Regionaltypisch ist das symmetrisch geneigte Satteldach mit Neigungen von 38° bis 50°. Um in den Gestaltungsbereichen I das vorliegende harmonische Gesamtbild zu erhalten, werden dort nur diese Dächer regionaltypischer Prägung zugelassen.

(2) *Bei Garagen und Nebenanlagen, die von der öffentlichen Straße aus sichtbar sind, sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer mit Neigungen von (30 bis 45) 20° bis 50° zulässig.*

Auch für Garagen und Nebenanlagen gelten in den Gestaltungsbereichen I erhöhte gestalterische Anforderungen, soweit diese Gebäude auf den öffentlichen Raum wirken. Garagen und Nebenanlagen, die von der öffentlichen Straße aus sichtbar sind, sollen deshalb auch mit symmetrisch geneigten Satteldächern ausgeführt werden. Für die städtebauliche Wirkung dieser Nebengebäude ist eine Mindestneigung von 20° ausreichend.

- (3) *Bei Garagen und Nebenanlagen, die nicht von der öffentlichen Straße aus sichtbar sind, sind auch Flachdächer zulässig.*

Garagen, die nicht von der öffentlichen Straße aus sichtbar sind, beeinflussen i. d. R. auch nicht das Stadtbild. Sie sind deshalb auch mit Flachdächern zulässig.

### **(§ 3 II) Zusätzliche Vorschriften zur Dachform für den Gestaltungsbereich II**

- (1) *Auf den Grundstücken, die an öffentliche Straßen angrenzen, sind in einem 10 m tiefen Bereich, gemessen von den straßenseitigen Grundstücksgrenzen zulässig:*
- a) *Für Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Satteldächer mit Neigungen von 30° bis 50°;*
  - b) *für Garagen und Nebenanlagen nur symmetrisch geneigte Satteldächer mit Neigungen von 20° bis 50°.*

In den Gestaltungsbereichen II sind der Abriss und Neubau von Gebäuden nicht zu vermeiden. Für das Stadtbild ist in derartigen Fällen, die Gebäudewirkung auf den öffentlichen Raum von besonderer Bedeutung. Zu den öffentlichen Straßen hin soll die Neubebauung die Maßstäblichkeit und Kubatur der regionaltypischen Bestandsbebauung aufnehmen. Diese wird geprägt durch das symmetrisch geneigte Satteldach. Als städtebaulich relevant wird ein 10 m breiter Streifen im Anschluss an die öffentlichen Straßen angesetzt.

- (2) *Ab einem Abstand von 10 m zu den straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind auch Flachdächer zulässig.*

Außerhalb des Bereichs, der i. d. R. vom öffentlichen Raum sichtbar ist, sind im Gestaltungsbereich II auch Flachdächer zulässig, um eine wirtschaftliche? Bebauung zu ermöglichen.

### **(§ 3 III) Zusätzliche Vorschriften zur Dachform für den Gestaltungsbereich III**

*Bei Hauptgebäuden, Garagen und Nebenanlagen sind zulässig:*

- a) *symmetrisch geneigte Satteldächer und Walmdächer mit Neigungen von 22° bis 50°;*
- b) *Pulldächer (auch im First versetzt) mit Neigungen von 7° bis 30°;*
- c) *Flachdächer.*

Die Gestaltungsbereiche III sind zur Nachverdichtung vorgesehen. Es handelt sich um Grundstücksflächen, die unbebaut oder nur locker bebaut sind. Es besteht somit keine prägende Bebauung, die in Bezug auf die Dachform zu berücksichtigen sind. Deshalb sind für diese Bereiche alle Dachformen zulässig, die grundsätzlich als geeignete Ergänzung der Dächer in den Gestaltungsbereichen I und II angesehen werden können. Hierbei handelt es sich um das Pulldach und das Walmdach. Die Gestaltungsbereiche III umfassen Flächen, auf denen in erster Linie mit Wohnungsbau zu erwarten ist. Im Wohnungsbau ist das als

nicht historisch begründet bzw. regionaltypisch einzustufen, sondern als modische Ausgestaltung des Satteldachs der 1990er-Jahre einzustufen. Es wird deshalb nicht zugelassen.

#### **§ 4 Fassaden**

##### **(§ 4) Vorschriften zu Fassaden für den gesamten Geltungsbereich**

*Für die sichtbaren Wandbauteile sind unzulässig:*

- a) *Imitationen naturbelassener oder gebrannter Baustoffe (z. B. Kunststoffverkleidungen in Ziegel- oder Holzoptik), mit Ausnahme kleinformatiger Faserzementplatten,*
- b) *Undurchsichtige Baustoffe mit glänzender, glasierter oder spiegelnder Oberfläche, mit Ausnahme von Solaranlagen.*

Die Gestaltungssatzung ermöglicht insbesondere in den Gestaltungsbereichen II und III eine große Bandbreite von Materialien für die Ausführung von Fassaden, so dass die individuelle Gestaltungsfreiheit bei der Fassadengestaltung wenig eingeschränkt wird. Kunststoffverkleidungen, geprägte Teerpappen und andere Materialien, die naturbelassene oder gebrannte Baustoffe nur imitieren, stellen insbesondere wenn sie altern und schadhaft werden eine gestalterische Beeinträchtigung dar und werden deshalb im Altstadtbereich ausgeschlossen.

Kleinformatische Faserzementplatten werden schon seit Jahrzehnten für Fassadenverkleidungen eingesetzt und haben sich als dauerhaftes, gestalterisch akzeptables Material, das in der Wirkung den Biberschwanz oder Naturschiefer nahekommt erwiesen. Sie werden deshalb zugelassen.

Extrem individuell mit durchsichtigen Baustoffen gestaltete Gebäudefassaden, die glänzende, glasierte oder spiegelnde Oberflächen aufweisen, überformen mit ihrem aufdringlichen Erscheinungsbild in der Regel ein harmonisch gewachsenes Siedlungsbild und werden deshalb ausgeschlossen.

Eine Ausnahme gilt aus Gründen des Umweltschutzes für Solaranlagen auch an der Fassade. Zur Begründung wird auf die Ausführungen zu § 3 (5) verwiesen.

##### **(§ 4 I) Zusätzliche Vorschriften zu Fassaden für den Gestaltungsbereich I**

- (1) *Die sichtbaren Wandbauteile sind zulässig als*
  - a) *Ziegelfassade,*
  - b) *Putzfassade,*
  - c) *konstruktives Holzfachwerk*

In den Gestaltungsbereichen I soll die städtebauliche Qualität durch den Einsatz regionaltypischer und historisch begründeter Materialien unterstrichen werden. Dies sind im Bereich der Gebäudefassaden die Materialien Ziegel, Putz und konstruktives Holzfachwerk.

- (2) *Ziegelmauerwerk ist zulässig in den Farblinien rot und braun die den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen), die den Farbtönen des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen:*

*Farblinie rot: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013 und 3016,*

*Farblinie braun: RAL 8000 bis 8008, 8012, 8015, 8023 und 8024*

*Den öffentlichen Straßen zugewandte Ziegelfassaden und deren Zierelemente, die vor dem Jahre 1945 errichtet wurden, sind bei Umbau und Sanierung zu erhalten und dürfen nicht durch Putz verschlichtet werden.*

Die zulässigen Farben für das Ziegelmauerwerk basieren ebenfalls auf den Kriterien der regionaltypischen Bauweise. Es handelt sich um das Farbspektrum der Rot- bis Brauntöne der Tonziegel, die im Weserraum seit Jahrhunderten gebrannt und eingesetzt wurden bzw. in den Gestaltungsbereichen I vorzufinden sind. Andersfarbige Ziegel würden das Bild in dem Gestaltungsbereichen I überformen.

In wenigen Einzelfällen wurden bei der Gründerzeitarchitektur gelbe, glatt strukturierte Ziegelsteine verwendet. Hierbei handelt es sich um eine Form des damaligen Zeitgeschmacks. Diese gestalterisch ansprechenden Gebäude unterliegen dem Bestandsschutz. Im Sanierungsfall soll selbstverständlich der vorhandene Ziegel möglichst erhalten und durch gleichartige ergänzt werden, § 9 a und c dieser Satzung können angewendet werden.

Reine Sandsteinfassaden sind nur noch beim Münchhausenhof vorzufinden, sowie teilweise beim Neubau der Sparkasse. Sie prägen nicht das Stadtbild und sollen deshalb nicht, insbesondere für den Neubau, zugelassen werden.

Prägend für das Stadtbild sind die in den Gestaltungsbereichen I noch anzutreffenden Ziegelfassaden. Bei Gebäuden, die vor dem Jahre 1945 entstanden, wurde der heimische Tonziegel verwendet. Diese Gebäude weisen vielfach noch Zierelemente aus Sandstein oder Formziegeln auf. Dort, wo diese regionaltypischen und gestalterisch ansprechenden Gebäudefassaden auf den öffentlichen Raum einwirken, sollen sie bei Umbau und Sanierung erhalten bleiben. Der Ersatz von Gebäuden durch Neubau ist selbstverständlich möglich. Beim Neubau muss keine Ziegelfassade erhalten oder rekonstruiert werden.

- (3) *Für Putz ist zulässig in hellen Farben und Abtönungen, die den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen), des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen:*

*Farblinie beige/gelb/weiß: RAL 1000, bis 1015, 1017, 9001, 9002, 9010, 9018,*

*Farblinie rot: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013 bis 3016*

*Farblinie blau: RAL 5012, 5014, 5018, 5024*

*Farblinie grün: RAL 6000, 6011, 6013, 6019 und 6021,*

*Farblinie grau: RAL 7000 bis 7006,*

*Farblinie braun: RAL 8000 bis 8008, 8012, 8015, 8023 und 8024.*

*Es ist eine kräftige und/oder dunkle Farbgebung der Putzfassade je Gebäudeansicht auf maximal 30% der Fassadenfläche zulässig, um gestalterische Akzente zu setzen.*

*Putzfassaden müssen eine matte, nicht glänzende Oberfläche aufweisen.*

Ursprünglich wurden Putzfassaden in gebrochenen Weiß- und Beigetönen ausgeführt. Etwa seit der Gründerzeit kamen auch farbige Anstriche zum Einsatz, die im Altstadtbereich an einigen prägenden Gebäuden vorzufinden sind. Farbige Putzfassaden können das Stadtbild beleben und sind deshalb im Rahmen des o. g. Farbspektrums zulässig. Die aufgeführten Farbtöne gewährleisten die gestalterische Harmonie.

Wichtig ist, dass matte Farbtöne verwendet werden, da Putze in glänzender Ausführung optisch aufdringlich erscheinen würden und zudem in der Altstadt nicht historisch begründet und untypisch sind.

- (4) *Neues, sichtbares Fachwerk ist der historischen Fachwerktradition entsprechend in einer Balkenstärke von 15 bis 18 cm zu dimensionieren.  
Den öffentlichen Straßen zugewandte Fachwerkfassaden sind bei Umbau und Sanierung zu erhalten.*

Die Fachwerkbauweise, bei der das Fachwerk sichtbar ist, erfolgt traditionell mit Holzquerschnitten in einer Stärke von 15 bis 18 cm. Sofern neues sichtbares Fachwerk errichtet wird, sollte dieses gestalterisch der historischen Fachwerktradition entsprechend dimensioniert sein.

In den Gestaltbereichen I bestehen noch einige ortsbildprägende Fachwerkhäuser. Fachwerkhäuser unterstreichen in ihrer Ursprünglichkeit den Altstadtcharakter. Sie besitzen eine wichtige Bedeutung für den Tourismus, da sie Regionaltypik und regionale Identität verkörpern. Vor diesem Hintergrund ist der Erhalt der letzten sichtbaren Fachwerkfassaden besonders wichtig. Den öffentlichen Straßen zugewandte Fachwerkfassaden sind deshalb bei Umbau und Sanierung zu erhalten. Der Ersatz von Gebäuden durch Neubau ist selbstverständlich möglich. Beim Neubau muss keine Fachwerkfassade erhalten oder rekonstruiert werden.

- (5) *Fassadenverkleidungen sind nur im Bereich des Giebeldreiecks zulässig und zwar als:*
- a) Holzverkleidung (als senkrechte Verbretterung oder Boden-Deckel-Schalung),*
  - b) Ziegelbehang (Dachziegel, Biberschwanz) oder kleinformatische Faserzementplatten in den Farblinien des § 3 (Dacheindeckung),*
  - c) Sandsteinplatten.*

In den Gestaltbereichen I sollen die Gebäude in einer regionaltypischen Ausprägung als Ziegel-, Putz- oder Fachwerkbau in Erscheinung treten. Fassadenverkleidungen sollen deshalb nur in zurückhaltender Form verwendet werden, um die Gesamterscheinung des Gebäudes nicht zu überformen. Historisch begründet ist die Verkleidung des Giebeldreiecks mit Holz, Dach- oder Biberschwanzziegeln. Diese Maßnahme erfolgte oftmals aus wirtschaftlichen Gründen, da der Bodenraum nur als Speicher und nicht zum Wohnen genutzt wurde. Diese Bereiche dürfen auch künftig Fassadenverkleidungen aus regionaltypischen Materialien aufweisen. Kleinformatische Faserzementplatten in den Farblinien der Dacheindeckung entsprechen in ihrer Wirkung dem Dach- oder Biberschwanzziegel und sind ebenfalls zulässig. Ver-

kleidungen aus Sandsteinplatten (Sollingsandstein) sind ebenfalls regionaltypisch und deshalb zulässig.

Teilweise findet man noch Giebelverkleidungen mit kleinformatigen, quadratischen geprägten Blechen vor. Dieses gestalterisch ansprechende Material ist in der damals verarbeiteten Form heute nicht mehr verfügbar und soll deshalb nicht generell zugelassen werden.

Andere Materialien und Farben, wie z. B. schwarze Schieferplatten sind im Weserraum regional untypisch und sind deshalb in den Bereichen mit der größten Gestaltungsqualität unzulässig.

- (6) *Für Sockelbereiche und zur Umrahmung von Fenster und Türöffnungen ist auch Naturstein zulässig, der in Form und Farbe dem gebrochenen heimischen Sandstein entspricht.*

Sandsteinsockel und Umrahmungen sind insbesondere bei Gebäuden, die vor 1945 verwendet wurden, vielfach anzutreffen und sind deshalb zulässig.

#### **(§ 4 II) Zusätzliche Vorschriften zu Fassaden für den Gestaltungsbereich II**

- (1) *Den öffentlichen Straßen zugewandte Ziegelfassaden und deren Zierelemente, die vor dem Jahre 1945 errichtet wurden, sind bei Umbau und Sanierung zu erhalten und dürfen nicht durch Putz verschliffen werden.*

Prägend für das Stadtbild sind auch in den Gestaltungsbereichen II noch anzutreffenden Ziegelfassaden. Bei Gebäuden, die vor dem Jahre 1945 entstanden, wurde der heimische Tonziegel verwendet. Diese Gebäude weisen vielfach noch Zierelemente aus Sandstein oder Formziegeln auf. Dort, wo diese regionaltypischen und gestalterisch ansprechenden Gebäudefassaden auf den öffentlichen Raum einwirken, sollen sie bei Umbau und Sanierung erhalten bleiben. Der Ersatz von Gebäuden durch Neubau ist selbstverständlich möglich. Beim Neubau muss keine Ziegelfassade erhalten oder rekonstruiert werden.

- (2) *Den öffentlichen Straßen zugewandte Fachwerkfassaden sind bei Umbau und Sanierung zu erhalten.*

Auch in den Gestaltungsbereichen II bestehen noch einige ortsbildprägende Fachwerkhäuser. Fachwerkhäuser unterstreichen in ihrer Ursprünglichkeit den Altstadtcharakter. Sie besitzen eine wichtige Bedeutung für den Tourismus, da sie Regionaltypik und regionale Identität verkörpern. Vor diesem Hintergrund ist der Erhalt der letzten sichtbaren Fachwerkfassaden besonders wichtig. Den öffentlichen Straßen zugewandte Fachwerkfassaden sind deshalb bei Umbau und Sanierung zu erhalten. Der Ersatz von Gebäuden durch Neubau ist selbstverständlich möglich. Beim Neubau muss keine Fachwerkfassade erhalten oder rekonstruiert werden.

## § 5 Fenster

### (§ 5) Vorschriften zu Fenstern den für den gesamten Geltungsbereich

*Bei Altbauten bis zum Baujahr 1945 muss bei den öffentlichen Straßen zugewandten Fassaden eine dem Baustil entsprechende Fensterteilung erhalten bleiben bzw. beim Austausch der Fenster wieder hergestellt werden.*

Fenster sind das „Gesicht eines Hauses“. Bei Gebäuden, die bis zum Jahre 1945 errichtet wurden, herrschen noch weitestgehend aufrechte Fensterformate vor und sind somit von prägender Wirkung für das Stadtbild. Bei diesen Gebäuden sind die Proportion und Teilung der Fenster als stilbildend einzustufen. Im Rahmen des Stadtumbaus soll auch der Erhalt und die Wiederherstellung der Stilelemente unterstützt werden, die ein harmonisches und lebenswertes Stadtbild ausmachen. Hierzu gehören insbesondere der Erhalt und die Wiederherstellung gebäudetypischer Stilelemente wie z. B. Sprossenfenster bei Fachwerkgewänden oder Oberlichter und aufrechte Fensterflügel bei Gebäuden der Gründerzeit.

### (§ 5 I u. II) **Zusätzliche Vorschriften zu Fenstern und Schaufenstern für die Gestaltungsbereiche I und II**

(1) *Die den öffentlichen Straßen zugewandten Fensteröffnungen sind durch konstruktive Fensterrahmen in rechteckig stehende Proportionen aufzuteilen.*

Prägend im Stadtbild sind noch vielfach die ursprünglichen aufrechten Fensterformate. Im Bereich der straßenseitigen Fassaden soll dieses maßgebliche Gestaltungselement erhalten bleiben (siehe § 5) und auch bei Neubebauung grundsätzlich in Erscheinung treten. Es ist allerdings nicht notwendig, dass die Fensteröffnungen aufrechte Formate, z. B. durch gemauert Pfeiler aufweisen. Ausreichend ist es, wenn das Fenster selbst durch konstruktive Fensterrahmen (senkrechte Rahmenhölzer) in rechteckig stehende Proportionen aufgeteilt wird. Durch diese Regelung wird auch die erforderliche Anzahl der energetisch problematischen Anschlusspunkte von Fensterrahmen und Fassade gemindert.

(2) *Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Die den öffentlichen Straßen zugewandten Schaufenster sind durch konstruktive Fensterrahmen in rechteckig stehende oder quadratische Proportionen aufzuteilen.*

Die Schaufensterebene ist bereits vielfach „aufgerissen“. Gestalterischer Ansatz ist die Erhaltung oder Wiederherstellung angemessener Proportionen. Liegende Schaufensterelemente sind als modische Erscheinungen der Sechziger- und Siebzigerjahre anzusehen und entsprechen weitgehend nicht dem historisch begründeten Baustil der vorhandenen Gebäude. Gestalterisch angemessen sind rechteckig stehende und quadratische Formate für Schaufenster.



## § 6 Einfriedungen

### (§ 6) Vorschriften zu Einfriedungen für den gesamten Geltungsbereich

*Einfriedungen zu öffentlichen Straßen sind nur zulässig als:*

- a) *Ziegelmauern (Farblinien rot und braun des § 3),*
- b) *Bruchsteinmauern,*
- c) *senkrecht strukturierte Holzstaketenzäune,*
- d) *Metallgitterzäune in guß- oder schmiedeeiserner Ausführung,*
- e) *Hecken, mögliche Gehölze: Acer campestre (Feldahorn), Fagus sylvatica (Rotbuche), Crataegus laevigata (Zweigriffl. Weißdorn), Crataegus monogyn. (Eingriffl. Weißdorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Ligustrum vulgare (Gem. Liguster).*

Die Gestaltung von Einfriedungen zu öffentlichen Straßen kann die Wirkung des öffentlichen Raums maßgeblich beeinflussen. Im Rahmen der Stadtsanierung wurden die öffentlichen Straßen, Wege und Plätze in vielen Bereichen des Stadtzentrums mit hochwertigen Materialien ansprechend umgestaltet. Um ein ansprechendes Gestaltungsbild im öffentlichen Raum zu gewährleisten, ist es erforderlich, auch einen Katalog der zulässigen Materialien für Einfriedungen, die an öffentliche Straßen angrenzen, festzulegen. Damit kann verhindert werden, dass billigste, wenig dauerhafte Bauelemente z. B. aus Plastik oder gewerbegebietstypische Einfriedungen aus Trapezblechen im Altstadtbereich zum Einsatz kommen. Zulässig sind regionaltypisch und historisch begründete Materialien für Mauern und Zäune, die bereits vielfach in der Altstadt anzutreffen sind. Daneben sind auch Schnitthecken zulässig. Die Satzung benennt geeignete Gehölze.

*Die Höhe der Einfriedungen zu öffentlichen Straßen darf 2 m über Gelände nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Höhenlage der endausgebauten öffentlichen Straße an der Grundstücksgrenze, jeweils lotrecht gemessen.*

Um ein wirkungsvolles Abschirmen zur Wahrung der Intimsphäre zu gewährleisten ist eine die Sicht begrenzende Höhe von 2 m sinnvoll. Dies ist auch die maximale Höhe für verkehrsfreie Einfriedungen gem. NBauO. Höhere Einfriedungen, die der baugenehmigungspflicht unterliegen, würden zu öffentlichen Straßen hin eine bedrückende Wirkung entfalten und sind auch nicht als ortstypisch anzusehen.

## § 7 Antennen und Parabolantennen

*Antennen und Parabolantennen sind an den von öffentlichen Verkehrsflächen direkt einsehbaren Gebäudeseiten nicht zulässig.*

*Parabolantennen sind farblich dem Gebäude anzupassen.*

Antennen und Parabolantennen, die an den Außenwänden angebracht werden, beeinträchtigen das Bild der Gebäudefassaden. Diese Wirkung ist besonders negativ zu beurteilen, wenn es sich um straßenseitige Gebäudeseiten handelt und wenn an einer Fassade mehre-

re Parabolspiegel angebracht sind. Deshalb sind Antennen und Parabolantennen an den von öffentlichen Verkehrsflächen direkt einsehbaren Gebäudeseiten nicht zulässig. An den übrigen Gebäudeseiten und auf dem Dach sind Anlagen zulässig, so ist der Informationsanspruch gewährleistet. Grundsätzlich besteht somit die Möglichkeit eine Dachantenne gemeinschaftlich zu nutzen. Damit sichergestellt wird, dass Parabolantennen sich in ihrer optischen Wirkung unterordnen, sind sie farblich dem Gebäude anzupassen.

Sollte im Einzelfall durch diese Regelungen der Informationsanspruch nicht gewährleistet werden können, liegt somit eine offenbar nicht beabsichtigte Härte vor und es kann § 9 (1) c der Satzung zur Anwendung kommen.

## **§ 8 Jalousien und Rollläden**

*Von außen sichtbare Kästen von Jalousien und Rollläden sind an den von öffentlichen Verkehrsflächen direkt einsehbaren Gebäudeseiten nur zulässig, wenn die Kästen nicht über die Fassadenebene vorstehen.*

Zum Schutz der Privatsphäre sind Jalousien oder Rollläden in vielen Fällen unabdingbar. Aus Gründen des Wärmeschutzes ist es sinnvoll, diese Bauteile an der Gebäudefassade anzubringen und nicht als innen liegenden Rollläden auszuführen. Die Hersteller von Jalousien und Rollläden haben in den letzten Jahren gestalterisch ansprechend Produkte herausgebracht, die in der Fassadenebene oder als Aufsatzkästen angebracht werden können und i. d. R. keine gestalterische Beeinträchtigung für die Altstadtbebauung darstellen, wie es in der Vergangenheit noch bei den Vorsatzrollläden der Fall war. Deshalb werden Jalousien und Rollläden zugelassen wenn die Kästen nicht über die Fassadenebene vorstehen.

## **§ 9 Abweichungen**

(1) *Abweichungen von den zwingenden Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschriften regeln sich nach dem § 66 NBauO i. V. m. § 84 NBauO. Abweichungen sind insbesondere möglich wenn:*

- a) *Die Anforderungen an den Denkmalschutz eine Abweichung erfordern,*
- b) *Gründe des Wohls der Allgemeinheit eine Abweichung erfordern,*
- c) *die Anwendung der Satzung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde,*
- d) *durch die Abweichung in den Gestaltungsbereichen II und III der Neubau eines reinen Wohngebäudes mit mindestens 2 Wohnungen ermöglicht werden kann.*

*Die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung von Gebäuden, Straßen und Plätzen dürfen jedoch nicht beeinträchtigt werden.*

Gemäß § 66 NBauO kann die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von den Anforderungen aufgrund der NBauO erlassener Vorschriften zulassen, wenn diese unter Berücksichtigung

des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Im Einzelfall kann es notwendig sein, Abweichungen von dieser Gestaltungssatzung zuzulassen. So können die Anforderungen an den Denkmalschutz eine Abweichung beispielsweise bei der Dachform oder Fassadengestaltung erfordern. Gründe des Wohls der Allgemeinheit können u. A. im Falle einer sozialen oder gesundheitlichen Einrichtung vorliegen, beispielsweise wenn die Anforderungen an die Barrierefreiheit oder das nutzertypische Verhalten spezielle Bauausführungen erfordern. In einem derartigen Fall kann auch eine offenbar nicht beabsichtigte Härte vorliegen.

In den Gestaltungsbereichen II und III sind die gestalterischen Anforderungen nicht so hoch wie im Gestaltungsbereich I. Die Stärkung des innerstädtischen Wohnens ist ein wichtiges Ziel in den Gestaltungsbereichen I und II. Wenn ein Gebäude nicht mehr zu halten ist und abgebrochen werden muss, ist der Neubau von innerstädtischem Wohnraum besonders wünschenswert. Dabei kann es sein, dass aufgrund wirtschaftlicher oder nutzungsbedingter Anforderungen das Neubauvorhaben Abweichungen von der Gestaltungssatzung erfordert, z. B. in Bezug auf die Dachform. In derartigen bzw. vergleichbaren Fällen sollte eine Abweichung ermöglicht werden.

(2) *Abweichungen von diesen örtlichen Bauvorschriften dürfen nur im Einvernehmen mit der Stadt Hessisch Oldendorf zugelassen werden.*

Mit dieser Satzung definiert und regelt die Stadt Hessisch Oldendorf die Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden im Stadtzentrum, um städtebauliche, baugestalterische und ökologische Absichten zu verwirklichen. Somit können Abweichungen von dieser Satzung das Erreichen der städtebaulichen und sonstigen Zielsetzungen beeinflussen und ggf. sogar konterkarieren. Es ist deshalb erforderlich, dass die Stadt Hessisch Oldendorf über die Vorschriften des § 66 Abs. 5 NBauO hinausgehend durch die Bauaufsichtsbehörde beteiligt wird und die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens bei der Entscheidung über Abweichungen von dieser Gestaltungssatzung vorliegt.

## **§ 10 Ordnungswidrigkeiten**

*Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.*

Nach § 80 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO können für Verstöße gegen örtliche Bauvorschriften Busgelder bis zu einer Höhe von 500.000 € bestimmt werden. Um die Wirkung und Durchsetzbarkeit dieser Gestaltungsvorschrift zu unterstützen, ist ein Bußgeld bis zu einer Höhe von 50.000 € angemessen.

## 6 Beschluss

Die vorstehende Begründung hat der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf in seiner Sitzung am als Begründung der *örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung von Gebäuden „Gestaltungssatzung Altstadt“, ST Hessisch Oldendorf* beschlossen.

Hessisch Oldendorf,

Bürgermeister

