

Stadt Springe
- Fachdienst Stadtplanung -

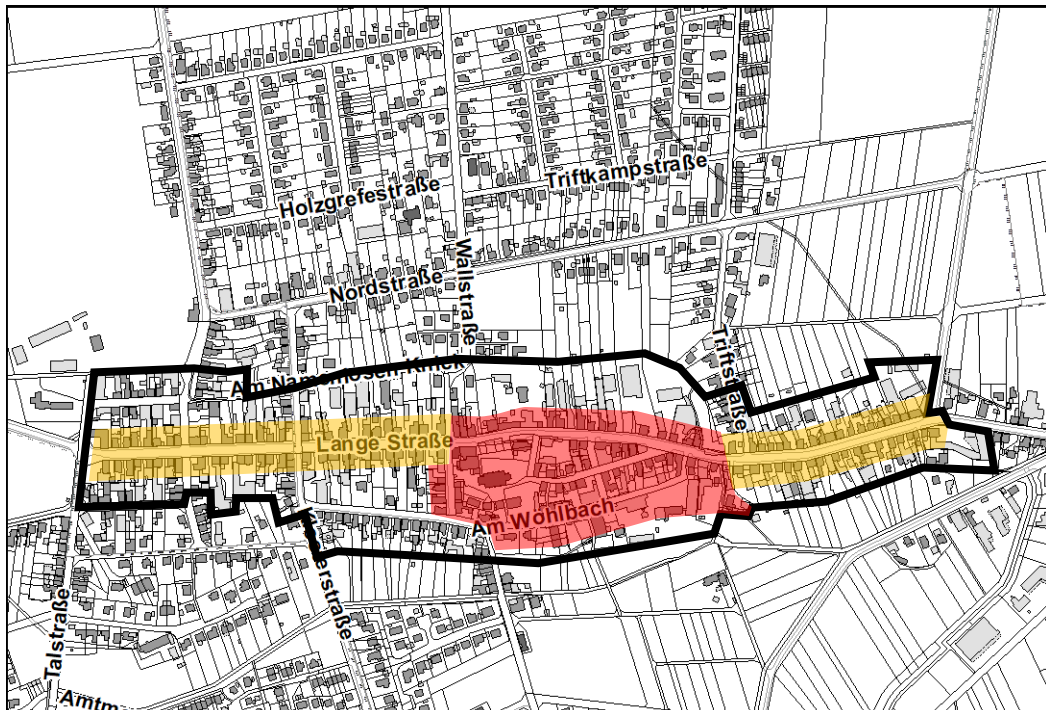
Örtliche Bauvorschrift Nr.1

„Innenstadt“

Stadt Springe, Stadtteil Stadt Eldagsen

Begründung

(Entwurf)



Entwurf Juli 2022

Allgemeines

Die vorliegende örtliche Bauvorschrift gilt für Teile des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Innenstadtsanierung Eldagsen“ des Stadtteils Stadt Eldagsen (in der Karte mit schwarzer Linie dargestellt). Die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“ erfolgte 2009. Die örtliche Bauvorschrift stellt eine sinnvolle Ergänzung zu diesem Förderprogramm dar, denn die Städtebauförderung kann im Rahmen der Bezuschussung lediglich Einfluss auf die bauliche Gestaltung einzelner Gebäude nehmen; nicht geförderte Baumaßnahmen finden dagegen gestalterisch in der Regel keine Berücksichtigung. Das Erscheinungsbild einer Stadt wird jedoch wesentlich durch die Gesamtheit des Gebäudebestandes geprägt. Darüber hinaus gilt die örtliche Bauvorschrift auch über den Förderzeitraum hinaus und gewährleistet damit langfristig die Erhaltung und Aufwertung des Stadtbildes.

Der Bereich der örtlichen Bauvorschrift umfasst den historisch gewachsenen Stadtkern (in der Karte rot dargestellt) sowie die historisch und gestalterisch bedeutende Lange Straße (in der Karte gelb dargestellt). Mit seinen vielen stadtbildprägenden und regionaltypischen Gebäude- und Stadtraumstrukturen ist dieser zentrale Bereich von baugeschichtlicher, kultureller und städtebaulicher Bedeutung und identitätsstiftend für die gesamte Stadt.

Die historische Innenstadt besteht aus:

- einem markanten Zentrum mit Kirchhof und Marktplatz, die beide mit großem Aufwand saniert worden sind,
- aus der Langen Straße, die das Rückgrat sowohl der oberen als auch der niederen Vorstadt bildet. Nach dem großen Brand von 1742 wurde die westliche Altstadt (obere Vorstadt) mit ihren charakteristischen, giebelständig angeordneten Hauspaaren aufgebaut. Die Oststadt (niedere Vorstadt) wurde nach Bränden in der 2. Hälfte des 18. Jahrhunderts ebenfalls planmäßig nach diesem städtebaulichen Schema errichtet.

Alle Teilbereiche zeichnen sich durch einen hohen Bestand an baukulturell bedeutsamen Gebäuden aus, die Eldagsen einen einzigartigen Charakter verleihen.

Die Festsetzungen für die beiden Bereiche sind nahezu identisch, da die Stadt im 18. Jahrhundert durch mehrere Brände fast vollständig zerstört worden ist und die prägende Bausubstanz folglich aus ein und derselben Epoche stammt. Die Unterschiede der Bereiche liegen im Wesentlichen in der städtebaulichen Struktur nicht aber in der Bausubstanz.

Insgesamt lässt sich die Bebauung in die folgenden 3 Hauptgruppen gliedern:

- Vorhandene stadtbildprägende Bausubstanz: Hierbei handelt es sich vornehmlich um die zahlreichen Fachwerk- und Backsteinbauten, die es gilt, regions-, stil-, handwerks-, material- und detailgerecht zu erhalten.
- Vorhandene stadtbildergänzende Bausubstanz: Diese umfasst überwiegend Putzbauten des 19. Jahrhunderts bzw. des frühen 20. Jahrhundert mit mehr oder weniger stadtbildtypischer Erscheinungsqualität, die es im Detail, vornehmlich in der Materialwahl und Farbgebung, zu verbessern gilt.
- Neubauten: Diese Bauten sollen unter Berücksichtigung ortstypischer Formen, Farben und Materialien als zeitgemäße und sich einfügende Architekturen entwickelt werden.

Begründung - Entwurf

Das Bild der historischen Innenstadt von Eldagsen ist noch weitgehend intakt. Es sind nur wenige Gebäude vorhanden, die als Einzelfall das Stadtbild gravierend stören. Mit zunehmender Tendenz macht sich jedoch die Summe vieler kleiner Veränderungen negativ bemerkbar. Es gilt daher, das Stadtbild, insbesondere die historische Bausubstanz, zu erhalten und behutsam weiter zu entwickeln.

Wie die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau West“ (jetzt: „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“) verdeutlicht, ist die Innenstadt aber auch von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen. Dieser Verlust zeigte sich u. a. in dem Sanierungs- und Modernisierungsbedarf etlicher Gebäude und in der zunehmenden Zahl leer stehender, fehl- oder mindergenutzter Baulichkeiten. Bei der Attraktivierung der Innenstadt ist daher neben den gestalterischen Aspekten die wirtschaftliche und zukunftsfähige Gebäudenutzung von besonderer Bedeutung.

Die örtliche Bauvorschrift steht damit in besonderer Weise im Spannungsfeld zwischen dem gestalterischen Anspruch einerseits und der wirtschaftlichen Nutzung der Baulichkeiten andererseits. Aus diesem Grund sind die Regelungen der örtlichen Bauvorschrift auf die wesentlichen gestalterischen Merkmale und räumlichen Teilbereiche beschränkt und wird dem Einzelnen möglichst viel Raum für eine individuelle, zeitgemäße bauliche Gestaltung geben.

Im Folgenden werden die Begründungen zu den einzelnen Paragrafen aufgeführt:

Zur Struktur dieser Satzung

Der Geltungsbereich besteht aus zwei Teilen, für die aber nur geringfügig unterschiedliche Festsetzungen gelten. Dort wo verschiedene Festsetzungen gelten, wird dies im Text deutlich kenntlich gemacht.

Zu § 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den historischen Stadtkern mit der heutigen Ortsdurchfahrt (L 461) als Teil des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Innenstadtsanierung Eldagsen“ des Springer Stadtteils Stadt Eldagsen.

Der Geltungsbereich ist unterteilt in zwei Bereiche, den Kernbereich um die Kirche mit seiner gewachsenen städtebaulichen Struktur einerseits und die Lange Straße andererseits. Die beiden Bereiche unterscheiden sich zwar in ihrem städtebaulichen Kontext. Für die Gebäude sind die Unterschiede aber nicht so gravierend, da sie nach den Großbränden, die in relativ kurzen Zeitabständen aufeinander folgten, insbesondere in der Langen Straße nach einem einheitlichen Gestaltungsschema errichtet worden sind. Bis auf den Kernbereich, der teilweise durch neuzeitliche Gebäude seit dem 2. Weltkrieg verändert worden ist, wurde von dem Gestaltungsschema nur selten abgewichen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches stellt eine besondere Schwierigkeit dar, weil sich die Gebäudeteile, in Abhängigkeit von ihrer Lage auf dem Grundstück, unterschiedlich auf das Erscheinungsbild der Straße auswirken. Schützenswert ist vor Allem die paarweise Gebäudestellung entlang der Langen Straße, wobei die Fassaden bestimmte ähnliche Gestaltungsmerkmale aufweisen. Insofern ist vorrangig die Gestaltung der dem Straßenraum zugewandten Fassaden Gegenstand der Bauvorschrift. Aber natürlich wirken sich auch die in die Tiefe des Grundstücks hineinragenden Gebäudeteile auf das Erscheinungsbild aus und besonders die Dächer, die über die anderen Gebäudeteile hinausragen wirken in ihrer Gesamtheit auf die Nachbarschaft und den Gesamteindruck des Straßenzuges.

Begründung - Entwurf

Um dies zu vereinfachen, wird generell festgelegt, dass sich der Geltungsbereich für sämtliche Grundstücke auf den Bereich innerhalb von 25,00 m ab der Flurstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche erstreckt. Dies gilt auch für unbebaute Grundstücke. Darüber hinaus gibt es einige wenige Grundstücke, die von dieser Regelung abweichen und wo der Geltungsbereich tiefer in das Grundstück hineinragt.

Die gesamte Satzung gilt sowohl für Neubauten als auch für bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden oder Gebäudeteilen. Vor Inkrafttreten der Satzung bestehende bauliche Abweichungen von dieser genießen Bestandsschutz.

Abweichungen, sofern sie nicht ausdrücklich zulässig sind, können gem. § 10 im Einzelfall zugelassen werden. Ausdrücklich zulässig sind sie bei kleineren Gebäuden im rückwärtigen Bereich des Geltungsbereichs, die von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

Zu § 2 Dächer

Die Dachlandschaft ist gut erlebbar und damit in besonderer Weise bestimmend für den Eindruck der städtischen Bebauung. Dies gilt für die Draufsicht, die Silhouette, den Straßenzug und auch für das Einzelanwesen. Die Gesamtheit der Dächer (Dachlandschaft) ist in hohem Maße mitverantwortlich für die regionaltypische Eigenart und die geschlossene, prägnante Wirkung des Stadtbildes.

Nur durch die „Häufung“ typischer Dachformen kann das Stadtbild bewahrt werden. Die bestehende stadt- und regionaltypische Dachlandschaft darf vor allem hinsichtlich der Dachform und der Farbe der Dacheindeckung nicht beeinträchtigt oder gar zerstört werden, z. B. durch asymmetrische Formen und Neigungen bei optisch dominierenden Gebäuden oder Gebäudeteilen.

Im Bestand vorherrschend und deshalb zulässig sind symmetrische Satteldächer, auch als Krüppelwalm. Abschleppungen sind ebenfalls zulässig. Im Kernbereich dürfen zusätzlich auch Walmdächer und Mansarddächer errichtet werden. In den Bereichen der Langen Straße, die im Bereich II liegen, sind die Dächer giebelständig zur Langen Straße hin anzuordnen.

Da die Dachlandschaft von den Dächern der Hauptgebäude geprägt wird, sind auf Nebenanlagen, Garagen und untergeordneten Bauteilen auch Flachdächer gestattet.

Zum Erscheinungsbild des Daches gehören besonders seine Neigung, aber auch die Höhe des Drennpels und ebenso der als Witterungsschutz dienende Dachüberstand sowohl an der Trauf- als auch an der Ortgangseite prägen sein Aussehen. Die Mindestdachneigung für geneigte Dächer beträgt 45 Grad. Ausgenommen sind hiervon Walmdächer und Abschleppungen. Die Höhe sowohl der Drennpel als auch die Länge der Dachüberstände beträgt maximal 0,30 m.

Die traditionelle Dacheindeckung ist die rote Hohlpfanne aus Ton. In der Vergangenheit sind auch andere Materialien und Farben verwendet worden. Zum Erhalt bzw. zur Wiederherstellung des alten Stadtbildes werden verschiedene Rottöne aus dem Farbregister RAL 840 HR bzw. Mischttöne festgesetzt. Glänzende oder reflektierende Oberflächen stören das gesamte Erscheinungsbild und sind deshalb unzulässig. Das Material ist für das Erscheinungsbild nicht so entscheidend wie die Farbe. Es sind daher neben Tonziegeln auch Betondachsteine zulässig. Für Flachdächer, die nicht als Dachterrasse genutzt werden gilt, dass sie zur Verbesserung des Mikroklimas als Gründächer auszubilden sind. Dächer von Wintergärten sind hiervon ausgenommen. Diese dürfen auch aus Glas sein.

Zu § 3 Dachgauben, -aufbauten und Einschnitte

Nicht zu unterschätzen ist die Wirkung von Dachgauben, -aufbauten und Einschnitten auf die Dachlandschaft. Ihre Größe, Form, Material, Farbgebung und Anzahl beeinflussen den Gesamteindruck erheblich und sollten deshalb die Gestaltung ihrer traditionellen Vorbilder nachempfinden. Anders verhält es sich mit Dachaufbauten, die der Gewinnung von Solarenergie dienen. Für diese Anlagen gibt es keine historischen Vorbilder, die Sinnhaftigkeit dieser Anlagen steht aber außer Frage, so dass solche Anlagen aus Gründen des Klimaschutzes grundsätzlich zulässig sein sollen. Allerdings gelten auch für sie Regeln, die ein möglichst harmonisches Einbinden in das Gesamtbild gewährleisten sollen.

Zwerchhäuser und Gauben sind Elemente, die zur Nutzung des Dachraumes beitragen. Zwerchhäuser sind meistens die größeren Elemente, deren Frontseite die Fassade nach oben fortsetzt und die Traufe unterbricht. Gauben dagegen sind zurückgesetzt innerhalb der Dachfläche vorhanden. Beide Bauteile tragen zur Gestaltung des Gebäudes bei und sind oft mit Schmuckdetails versehen. Ihnen ist gemeinsam, dass sie traditionell senkrechte Seiten (sowohl die Front als auch die Wangen) haben. Schräge oder geschwungene Wangen wie die so genannten Fledermausgauben sind eine Modeerscheinung neuerer Zeit. Zulässig sind daher nur senkrechte Seiten.

Zum harmonischen Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes gehören auch Größe und Lage der Bauteile. Darum werden sowohl Festsetzungen getroffen, die den Abstand zu den Kanten des Daches als auch die Gesamtlänge im Verhältnis zum First bzw. zur Traufseite bestimmen. Da Dächer manchmal unterschiedlich lange First- bzw. Trauflängen haben, gilt jeweils die kürzere Linie.

Als Material zur Eindeckung darf entweder das gleiche wie zur Deckung des Hauptdaches verwendet werden, oder nicht glänzendes Metall. Für die Seiten darf das Material verwendet werden, das auch für die Fassaden zulässig ist, wobei das Material der Seiten der Dachaufbauten nicht das gleiche der Fassade sein muss. Das gleiche gilt für die Farbe.

Anlagen, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen sind zulässig und aus Klimaschutzgründen erwünscht. Für sie gelten keine Materialvorgaben. Bei Solaranlagen handelt es sich um flächige Objekte, die auf dem Dach angebracht werden. Damit wirken sie wie eine Dachfläche und sind somit für das Erscheinungsbild von prägender Bedeutung. Sie dürfen deshalb nur parallel zur Dachfläche angebracht werden.

Andere technische Anlagen sind Einzelobjekte und dürfen nicht in den Straßenraum ragen.

Dacheinschnitte und Loggien können das Bild des Daches und damit der gesamten Dachlandschaft empfindlich beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere für die Lange Straße. Deshalb sind sie an den der Straße zugewandten Seite und auch im angrenzenden Bereich unzulässig.

Da das besondere Merkmal der Dachlandschaft im Geltungsbereich dieser Örtlichen Bauvorschrift die flächige Wirkung der Dachflächen ist und sowohl Aufbauten als auch Einschnitte diese Wirkung beeinträchtigen, wird auch eine gemeinsame Regelung getroffen, die besagt, dass die Gesamtlänge beider Anlagenarten die Länge von 2/3 der First- bzw. Trauflänge (es gilt ggf. die kleinere Länge) nicht überschreiten darf.

Zu § 4 Fassaden

Insbesondere durch ihre Flächigkeit und vertikale Ausrichtung stellen Fassaden ein wesentliches Merkmal für das Erscheinungsbild eines einzelnen Gebäudes dar. In der Summe prägen sie aber auch die Straßenzüge. In ihrer Gesamtheit haben die Fassaden einen wesentlichen Einfluss auf das Stadtbild. Auch wenn es sich aus lauter individuell gestalteten Einzelgebäuden zusammensetzt, so tragen doch einige wiederkehrende Gestaltungsprinzipien zu dem harmonischen Gesamtbild bei.

Sowohl das Material als auch die Farbe sind wichtige Bestandteile der Fassade. Dabei gibt es verschiedene Bauweisen, die mit dem Material korrespondieren. Zwei grundsätzlich verschiedene Bauweisen sind zum einen das Fachwerk und zum anderen das Mauerwerk. Das Fachwerk besteht aus einem Holzgerüst, dessen Gefache im Bestand mit Mauerwerk ausgefüllt sind, wobei die Steine entweder roh belassen oder mit einem Anstrich bzw. Putz versehen sind. Das Mauerwerk ist komplett Stein auf Stein geschichtet, wobei auch hier die Steine entweder roh belassen oder mit einem Anstrich bzw. Putz versehen sind.

Während das Fachwerk eine starke Gliederung der Fassade darstellt, werden Mauerwerksfassaden oft durch Schmuckelemente wie Friese, Ortangverzierungen oder besonders gestaltete Tür- und Fensterlaibungen bzw. Fensterbänke gegliedert.

Oft findet man auch Kombinationen von beiden Bauweisen, wobei das Fachwerk in der Regel oberhalb des Mauerwerks angeordnet ist.

Aus Witterungsgründen sind die Fassaden oft durch Behänge geschützt, die zumeist in Schindel- oder Holzlattung ausgeführt sind.

Die Farbgebung hängt vom Material ab. Die traditionelle Farbgebung wird aus den materialbezogenen Festsetzungen deutlich.

Fast alle Gebäude weisen mindestens eine horizontale Gliederung auf, sei es durch Materialwechsel, waagerechte Gestaltungselemente oder die Ausführung eines Behangs, der nicht über die gesamte Wandfläche angebracht worden ist.

Mindestens ein horizontales Gliederungselement wird daher vorgeschrieben, wobei die Art des Elementes von dem gewählten Material abhängt. Der Gestaltung werden aber keine Vorgaben gemacht.

Sockel sind die optischen Füße eines Gebäudes. Sie wachsen nicht aus dem Boden, sondern stehen auf ihm. Deshalb werden Sockel als Gestaltungselement vorgeschrieben, gerade weil sie im Bereich der Fußgänger besonders wahrgenommen werden.

Balkone und Erker sind in Eldagsen nicht ortstypisch. Sie sollen deshalb auch zukünftig nicht in den Straßenraum hineinwirken. Sie sind deshalb entlang der Straßenfront und auch im angrenzenden Bereich unzulässig. Außerdem sind sie aus dem gleichen Material wie die angrenzende Wand herzustellen.

Zu § 5 Fenster

Als wesentlichem Element der Fassade kommt dem Fenster besondere Bedeutung zu. Neben der Farbgebung und der Verwendung unterschiedlicher Materialien wird das Erscheinungsbild einer

Begründung - Entwurf

Fassade auch von der Anordnung und dem Format der Fensteröffnungen, insbesondere auch der Unterteilung der Fensterflächen durch Sprossen bestimmt. In den letzten Jahrzehnten wurden in diesem Bereich wesentliche Veränderungen vorgenommen, beispielsweise durch neue Formate, wodurch die für historische Städte typische Homogenität merklich beeinträchtigt wurde. Die Gestaltungsregelungen zielen darauf ab, die wesentlichsten Fenstermerkmale zu sichern bzw. langfristig wieder herzustellen.

Zu unterscheiden sind dabei Fenster in Fachwerkkonstruktionen und im Mauerwerk. Die Fachwerkkonstruktion gibt die Fensteröffnung vor, im Mauerwerk gibt es dagegen viele Möglichkeiten der Anordnung und Ausgestaltung von Fenstern. Grundsätzlich herrschen traditionell die stehend rechteckigen Formate mit Brüstung vor. Deshalb sind auch nur diese Formate zulässig. Ausnahmsweise, wenn die Konstruktion und die Statik einer Fachwerkwand ein anderes Format vorgibt, ist dieses zulässig.

Für breitere Formate bzw. auch bodentiefe Fenster gilt, dass sie an der Straßenfront und an den angrenzenden Wänden innerhalb eines Bereiches von 5,0 m unzulässig sind.

Für Schaufenster werden Sonderregelungen getroffen, um den Gewerbetreibenden ausreichend Präsentationsmöglichkeiten geben zu können, und gleichzeitig dem gestalterischen Anspruch gerecht zu werden.

Aber auch Schaufenster prägen das Erscheinungsbild eines Gebäudes und können einen unharmonischen Eindruck erwecken. Dieses tritt besonders dann zu Tage, wenn die Statik des Gebäudes optisch aufgehoben wird und es nicht mehr auf ausreichend dimensionierten Säulen ruht, die insbesondere an den Ecken und in geeignetem Abstand zu einander in der Fassade vorhanden sein sollten. Schaufenster sollen durchsichtig sein, deshalb wird auch das Bekleben oder sonstige Verhindern der Durchsichtigkeit geregelt.

Wichtiger als das Material ist die Farbe der Fensterrahmen. In der Regel haben sie einen weißen oder hellgrauen Anstrich. Deshalb wird diese Farbauswahl aus dem Farbbregister RAL 840 HR festgesetzt. Sollten historische Befunde andere Farben ergeben, sind auch diese am betreffenden Objekt zulässig. Bei Holzfenstern sind auch farblose Anstriche zulässig, so dass die natürliche Farbe des Holzes sichtbar bleiben kann.

Aufgrund des technischen Fortschritts haben sich inzwischen auch Fenster aus Kunststoff etabliert. Deshalb ist als Material neben Holz auch Kunststoff zulässig.

Zu § 6 Türen und Tore

Türen und Tore sind weitere wichtige Elemente der Fassade. Sie weisen oft ein repräsentatives Erscheinungsbild auf und sind deshalb sowohl als Einzelobjekt als auch in der Summe von besonderer Bedeutung für das Gesamtbild des Ortes. Da sie sich auf der Ebene des Straßennutzers befinden, ist ihre Gestaltung für den Vorbeigehenden mit ihrer einladenden oder abweisenden Wirkung direkt erlebbar.

Wie bei den Fenstern sind in den vergangenen Jahrzehnten in diesem Bereich wesentliche Veränderungen vorgenommen worden, wodurch sowohl das Erscheinungsbild des Einzelobjekts als auch die Homogenität eines Straßenzuges merklich beeinträchtigt wurde. Da die Gestaltungsmöglichkeiten bei Türen sehr vielfältig sein können, zielen die Gestaltungsregelungen

Begründung - Entwurf

darauf ab, das wesentlichste Merkmal, nämlich die Farbe zu sichern bzw. langfristig wieder herzustellen.

Neben den Farben für die Türen werden auch die der Tore in landwirtschaftlichen Gebäuden geregelt. Traditionell kommen hier neben braunen auch grüne Farbtöne zum Einsatz.

Zu § 7 Werbeanlagen

Werbeanlagen gehören zu den von der Allgemeinheit grundsätzlich anerkannten Erscheinungsformen des modernen Wirtschaftslebens. Sie erfüllen ihre Funktion, die Aufmerksamkeit auf sich zu ziehen, häufig gerade dadurch, dass sie einen starken Kontrast zu ihrer Umgebung erzeugen. Damit stehen sie häufig im Widerspruch zu dem schutzwürdigen Interesse an der Erhaltung des überkommenen, typischen und harmonischen Stadtbildes. Daher besteht die Notwendigkeit, die widerstreitenden Belange in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen.

Grundsätzlich sind deshalb Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Da es unterschiedliche Arten von Werbeanlagen gibt, sind die Regelungen entsprechend vielfältig.

Flachwerbeanlagen - dazu gehören Darstellungen direkt auf der Hauswand und Schilder, die parallel zur Hauswand angebracht werden – dürfen, die Sicherheit auf öffentlichen Verkehrsflächen nicht gefährden, sollen für Verkehrsteilnehmer gut sichtbar sein und sollen das Erscheinungsbild des entsprechenden Straßenzuges nicht stören. Insbesondere dem letztgenannten Zweck dienen die Festsetzungen zur Größe und zur Position an der Fassade.

Weil **Ausleger** in den öffentlichen Straßenraum hineinragen, dürfen auch sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Hier hat die Höhe über der öffentlichen Verkehrsfläche besondere Bedeutung. Die übrigen Festsetzungen werden ebenfalls aus der Balance aus Sichtbarkeit und Aufmerksamkeit im Straßenraum einerseits und der Störung des Erscheinungsbildes des Straßenraums andererseits getroffen.

Freistehende Werbeanlagen sind ausnahmsweise nur zulässig, wenn sich die Stätte der Leistung nicht direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche befindet. Wo sich also in wenigen Fällen der zu bewerbende Betrieb in einem Innenhof befindet, darf mit einer freistehenden Werbeanlage auf ihn aufmerksam gemacht werden. Die Größe ist der der Ausleger angepasst.

Plakatwerbung, die auf oder hinter Fensterscheiben angebracht wird, und damit die Durchsichtigkeit der Fenster verhindert, ist grundsätzlich unzulässig.

Andere **großflächige Werbeanlagen** mit einer Ansichtsfläche von mehr als 2,0 m² beeinträchtigen das Erscheinungsbild des Straßenzuges und sind daher unzulässig.

Werbung für Zulieferer oder für nicht ortsansässige Hersteller ist ausnahmsweise zulässig, wenn sie nicht mehr als ¼ der Gesamtwerbeanlage beansprucht. Solche **gemischte Werbeanlagen** können z.B. bei gastronomischen Betrieben vorkommen.

Besonders problematisch für gewachsene traditionelle Ortsbilder und damit nicht zulässig sind Werbeanlagen, die sich **bewegen** oder die Lichteffekte bzw. grelle oder **leuchtende Farben** nutzen. **Lichtwerbung** ist nur zulässig, wenn sie blendfrei ist.

Begründung - Entwurf

Die vorgenannten Festsetzungen gelten nicht für **temporäre Werbeanlagen**, die vorübergehend auf aktuelle Veranstaltungen oder Ereignisse wie z.B. Wahlen hinweisen. Hier gilt die Sondernutzungssatzung der Stadt Springe.

Zu § 8 Freiflächen

Das Stadtbild wird nicht nur vom Charakter der einzelnen Gebäude geprägt, sondern auch vom Gebäudeumfeld. Hier sind insbesondere die Freiflächen als gestalterisches Element zu nennen. Da die Anzahl der Freiflächen, die vom Straßenraum aus einsehbar sind im Geltungsbereich der Satzung relativ klein ist, wird hier nicht so viel Wert auf die Zusammensetzung der Pflanzengesellschaften und das Nachempfinden historischer Vorbilder gelegt. Stattdessen wird hier mehr Gewicht auf den ökologischen Aspekt gelegt und damit auf das Freihalten der Freiflächen von Versiegelung, dort wo es deren Nutzung nicht zwingend erfordert.

Die Festsetzung zu den Freiflächen basiert auf dem aktuellen § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), der besagt, dass nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere Nutzung erforderlich sind.

Zu § 9 Einfriedungen

Als wichtige Bestandteile der Freiflächen an der Grenze zwischen Öffentlichkeit und Privatheit haben die Einfriedungen eine besondere Bedeutung für das Ortsbild. Auch ihre Gestaltung bedarf daher einiger grundsätzlicher Regelungen.

Einfriedungen haben den Zweck, das Betreten der privaten Flächen zu verhindern und sind deshalb auf der Grundstücksgrenze anzuordnen. Traditionell gibt es drei Arten von Einfriedungen: die Mauer, den Zaun und die Hecke. Abgesehen von der Verpflichtung, den gärtnerisch genutzten Teil seines Grundstücks einzufrieden, wird dem Eigentümer relativ freie Hand gelassen. Als zulässig werden verschiedene ortsbildtypische Einfriedungen aufgelistet. Nicht dazu gehören u.a. transparente Metallzäune wie z.B. Maschendraht- oder Metallgitterzäune.

Als maximale Höhe darf 1,2 m nicht überschritten werden. Damit ist die Einfriedung als solche wirksam, hat aber nicht die räumliche Wirkung einer Wand, die den Straßenraum abriegelt.

Zu § 10 Abweichungen

Da es unmöglich ist, in der Satzung alle baulichen Eventualitäten zu berücksichtigen und damit im Vorfeld sachgerecht zu beurteilen, ist es sinnvoll auch Abweichungen zuzulassen.

In diesen Fällen ist zu prüfen und individuell zu entscheiden, ob die städtebaulichen und gestalterischen Zielsetzungen dieser örtlichen Bauvorschrift wesentlich beeinträchtigt werden. Nur wenn dies nicht der Fall ist, können Abweichungen zugelassen werden.

Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne und örtliche Bauvorschriften, die im Zusammenhang mit ihnen erlassen worden sind oder noch erlassen werden, gelten uneingeschränkt und bleiben von dieser örtlichen Bauvorschrift unberührt.

Objekte, die unter Denkmalschutz stehen sind von dieser Örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Zu § 11 Ordnungswidrigkeiten

Auch wenn der Erfolg der Bemühungen um eine positive Baupflege im Wesentlichen vom Verständnis der Beteiligten abhängt, kann gleichwohl nicht darauf verzichtet werden, die Durchsetzung der örtlichen Bauvorschrift durch die Androhung einer Geldbuße wirksam zu sichern.

Zuwiderhandlungen gelten gem. § 80 Abs. 3 NBauO als Ordnungswidrigkeit und können derzeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Zu § 12 Inkrafttreten

Die örtliche Bauvorschrift tritt gemäß § 84 Abs. 4 NBauO i.V.m. § 10 BauGB mit dem Tage ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Verfahren

Der Rat der Stadt Springe hat in seiner Sitzung am 21.06.2012 die Aufstellung der örtlichen Bauvorschrift Nr.1 für das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet „Innenstadtsanierung Eldagsen“, Stadtteil Stadt Eldagsen beschlossen.

...

Stadt Springe
Fachdienst Stadtplanung

Im Auftrag

(Sieck)