

### **3. Änderung**

## **der Örtlichen Bauvorschriften für den Innenstadtbereich der Stadt Seesen**

---

Aufgrund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds.GVBl S. 46), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 06.04.2017 (Nds. GVBl. S. 116) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48), hat der Rat der Stadt Seesen in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die folgende Satzung beschlossen:

#### **Artikel I**

Der Text der Örtlichen Bauvorschriften für den Innenstadtbereich der Stadt Seesen erhält folgende neue Fassung:

#### **„§ 1**

#### **Geltungsbereich**

- (1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den im Lageplan gekennzeichneten Bereich. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.
- (2) Der sachliche Geltungsbereich dieser Satzung bezieht sich auf die
  - Dächer und Dachaufbauten (§ 2),
  - Gebäudegliederung (§ 3),
  - Fassadenmaterialien und die Ausführung von Fachwerk (§ 4),
  - Fenster, Schaufenster, Hauseingangstüren und Tore (§ 5),
  - Kragdächer und Markisen (§ 6),
  - Werbeanlagen (§ 7),
  - Antennen, Satellitenempfangsanlagen und Funksendeanlagen (§ 8).
- (3) Die Gebote und Verbote dieser Satzung finden nur auf solche Gebäude und Gebäudeteile Anwendung, die von öffentlichen Verkehrsflächen einzusehen sind. Satz 1 gilt nicht für die Bestimmung über die Deckung geneigter Dächer (§ 2 Abs. 4); diese ist auf sämtliche im räumlichen Geltungsbereich der Satzung befindlichen Gebäude anzuwenden.
- (4) In dem mit 1 gekennzeichneten Teilbereich gelten die Regelungen dieser Satzung in vollem Umfang. In dem mit 2 gekennzeichneten Teilbereich gelten lediglich die Regelungen des § 1, § 2 Absatz (4), § 7 Absätze (1) und (6), § 8, § 9 und § 10.  
Die Regelungen dieser Satzung gelten nicht für folgende Gebäude:
  - Burg Sehusa (Wilhelmsplatz 1),
  - Ratskeller (Wilhelmsplatz 5),
  - St.-Andreas-Kirche (Hinter der Kirche 11),
  - Glockenturm der St.-Andreas-Kirche (Vor der Kirche),
  - Bürgerhaus (Jacobsonplatz 1),
  - Vititurm (Am Schulplatz),

- Fahrgastunterstände des öffentlichen Personennahverkehrs,
- Telefonzellen,
- Transformatoren-, Schalt-, Regler-, Verteiler- und Pumpstationen, die der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Telekommunikationsdiensten, Gas, Öl, Wärme und Wasser oder der Wasserwirtschaft dienen,
- Fliegende Bauten.

Die besonderen Anforderungen dieser Satzung gelten auch für genehmigungsfreie oder für von der Genehmigung freigestellte Baumaßnahmen.

Abweichende oder weitergehende Anforderungen des Denkmalschutzes gelten vorrangig vor den Regelungen dieser Satzung.

## § 2

### Dächer und Dachaufbauten

- (1) Dächer von Gebäuden an Straßenfronten sind als traufständige Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40 bis 50 Grad auszubilden. Bei freistehenden Gebäuden und den freistehenden Seiten von Eckgebäuden sind außerdem Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.
- (2) Bei größeren Bautiefen als 10 m sind Flachdächer zulässig, wenn sie zur Straßenfront mit einem Sattel- oder Pultdach mit 40 bis 50 Grad Neigung begrenzt sind und die straßenseitige Hälfte des Satteldaches oder das Pultdach das Gebäude auf einer Bautiefe von 6,00 m überdeckt.
- (3) Bei traufständigen Gebäuden ist ein Traufüberstand von mindestens 30 cm über die gesamte Gebäudebreite einzuhalten. Bei Neubaumaßnahmen ist entweder die alte Traufhöhe wieder aufzunehmen oder ein Unterschied zu den Traufen der angrenzenden Gebäude von mindestens 40 cm einzuhalten.
- (4) Geneigte Dächer sind nur mit Glas oder mit Ziegeln oder Dachsteinen in den Farbreihen ROT der RAL Farbkarte 840 HR zulässig:  
RAL 2001 Rotorange  
RAL 3000 Feuerrot  
RAL 3002 Karminrot  
RAL 3013 Tomatenrot  
RAL 3016 Korallenrot  
und Mischungen der genannten Farbtöne
- (5) Abweichend von Absatz 4 sind Dachflächenfenster, Fotovoltaikanlagen und Thermische Solaranlagen zulässig.
- (6) Dachaufbauten sind nur als Schlepp-, Schwalbenschwanz- oder Giebelgauben zulässig. Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie zum Ortsgang einen Abstand von mindestens 0,75 m einhalten und von der Traufe mindestens durch drei Ziegelreihen getrennt sind. Darüber hinaus sind Zwerchgiebel bis 2/3 der Trauflänge zulässig. Gauben und Zwerchgiebel müssen in Material und Farbe wie das Hauptdach eingedeckt sein. Dies gilt auch

für die Seitenflächen der Gauben. Die Seitenflächen dürfen auch mit Schiefer, Kunstschiefer, Biberschwanzziegeln oder –steinen oder mit dunkelbraun lasierten Holzbrettern verkleidet werden.

### **§ 3**

#### **Gebäudegliederung**

- (1) Die Parzellenbreite ist in den Fassaden ablesbar zu halten.
- (2) Werden mehrere Grundstücke zu einem neuen Grundstück zusammengefasst oder werden mehrere aneinander angrenzende Grundstücke bebaut, so ist die Neubebauung nach den ursprünglichen vorhandenen Parzellengrenzen zu gliedern. Abweichend hiervon ist die Bildung von Fassadenabschnitten zugelassen, die eine Breite von 14 m nicht überschreiten.
- (3) Benachbarte Fassadenabschnitte müssen sich in mindestens zwei der nachfolgend aufgeführten Gliederungselemente unterscheiden:
  - Traufsprünge
  - Breite des Fassadenabschnitts,
  - Fensterachsmaß,
  - Brüstungshöhen,
  - vertikale Gliederungselemente, die durch alle Geschosse bis auf den Sockel geführt sind.

Farbliche Unterschiede reichen bei den vertikalen Gliederungselementen nicht aus.

### **§ 4**

#### **Fassadenmaterialien und Ausführung von Fachwerk**

Für die Gestaltung der Außenwandflächen sind folgende Materialien ausgeschlossen: Glasierte Fliesen und Platten, hochglänzende Farbanstriche (ausgenommen am Fachwerk).

### **§ 5**

#### **Fenster, Schaufenster, Hauseingangstüren und Tore**

- (1) Fenster sind nur als Einzelfenster mit stehendem Format zulässig. Das Verhältnis von Höhe zur Breite muss in Fassaden mindestens 5 : 4 betragen. In Fenster mit einer Höhe von mehr als 1,50 m ist im oberen Drittel ein Querriegel einzubauen; dies gilt nicht für Dachflächenfenster.
- (2) Absatz 1) gilt nicht für Schaufenster. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.

## § 6

### Kragdächer und Markisen

- (1) Kragdächer und Markisen sind bis zu einer maximalen Auskragung von 2,00 m zulässig.
- (2) Kragdächer und Markisen sind nur im Erdgeschoss und der Brüstungszone des 1. Obergeschosses zulässig. Die Durchgangshöhe muss mindestens 2,20 m betragen.

## § 7

### Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoss und die Brüstungszone des 1. Obergeschosses zu beschränken.
- (3) Parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen (Flachwerbung sowie freistehende Einzelbuchstaben) dürfen die vertikalen Gliederungselemente der Fassade und tragende Bauteile nicht verdecken oder überschneiden. Flachwerbungen sowie freistehende Einzelbuchstaben dürfen nicht mehr als 25 cm ausladen und eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten. Zu den seitlichen Gebäudekanten ist jeweils ein Mindestabstand von 75 cm einzuhalten.
- (4) Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Ausleger) dürfen nicht breiter als 25 cm und nicht höher als 1,20 m sein. Sie dürfen nicht mehr als 1,00 m auskragen. Das gilt nicht für transparente Anlagen aus Schmiedeeisen, die herkömmlichen Anlagen dieser Art entsprechen. Je Geschäft ist an jeder Straßenfront nur ein Ausleger zulässig.
- (5) Auf Vordächern im Sinne des § 6 Absatz (2) sind Werbeanlagen sowie freistehende Einzelbuchstaben nicht zulässig.
- (6) Laden- und Schaufenster dürfen durch Werbepлакate und Werbefolien nur bis zu 1/4 der Glasfläche des jeweiligen Fensters beklebt werden. Hiervon ausgenommen sind Fenster von Betrieben, die nach anderen Rechtsvorschriften nicht einsehbar sein dürfen, wie Spielhallen und Vergnügungsstätten.

## § 8

### Antennen, Satellitenempfangsanlagen, Funksendeanlagen

An Fassaden montierte Antennen, Satellitenempfangsanlagen und Funksendeanlagen sind unzulässig. Antennen, Satellitenempfangsanlagen und Funksendeanlagen sind unter Dach oder auf der straßenabgewandten Dachseite anzubringen. Auf der straßenabgewandten Dachseite angebrachte Antennen, Satellitenempfangsanlagen und Funksendeanlagen dürfen die Firstlinie nicht mehr als 1,00 m überragen. Abweichend von Satz 3 dürfen Antennen, die lediglich aus einem einzelnen Vertikalstab bestehen, die Firstlinie um mehr als 1,00 m überragen.

## **§ 9**

### **Abweichungen**

- (1) Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen zugelassen werden, wenn der historische Charakter und die städtebauliche Bedeutung des Gebäudes und seiner Umgebung sowie des Stadtgefüges durch die Abweichung nicht berührt werden.
- (2) Über Abweichungen entscheidet gemäß § 66 Abs. 5 NBauO die untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Seesen.

## **§ 10**

### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig nach § 80 Absatz (3) NBauO handelt, wer bauliche Anlagen entgegen den Geboten und Verboten der §§ 2 bis 8 dieser Örtlichen Bauvorschriften errichtet oder ändert. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EURO geahndet werden.“

## **Artikel II**

Der Bürgermeister wird ermächtigt, die Örtlichen Bauvorschriften für den Innenstadtbereich der Stadt Seesen in der Fassung neu bekanntzumachen, die sich aus den Örtlichen Bauvorschriften für den Innenstadtbereich der Stadt Seesen vom 08.07.2004, der 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften für den Innenstadtbereich der Stadt Seesen vom 16.04.2008, der 2. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften für den Innenstadtbereich der Stadt Seesen vom 15.12.2008, sowie Artikel I dieser Satzung ergibt.

## **Artikel III**

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Seesen, den \_\_\_\_\_

STADT SEESEN  
Der Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
(Erik Homann)

# **B E G R Ü N D U N G**

## **zur 3. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften für den Innenstadtbereich der Stadt Seesen**

---

### **1.0 Rechtslage**

Die Stadt Seesen hat 1984 erstmals von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, auf Grundlage der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) durch den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den historisch gewachsenen Innenstadtbereich von Seesen die Grundlage für eine Pflege der Baukultur zu schaffen. Im Jahr 2004 erfolgte eine grundlegende Überarbeitung und Neuaufstellung der örtlichen Bauvorschriften. Die am 29.07.2004 in Kraft getretene Neufassung der Gestaltungssatzung wurde im Rahmen der 1. Änderung (in Kraft getreten am 24.04.2008) und der 2. Änderung (in Kraft getreten am 30.12.2008) in Teilbereichen geändert. Die vorliegende Satzung stellt die 3. Änderung der örtlichen Bauvorschriften für den Innenstadtbereich dar.

### **2.0 Anlass, Ziele und Zwecke der Änderung der Örtlichen Bauvorschriften**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den historisch gewachsenen, zentralen Bereich der Seesener Kernstadt. Mit den Regelungen der örtlichen Bauvorschriften soll vorrangig der Erhalt des historisch überlieferten Stadtbildes und des Erscheinungsbildes älterer Gebäude gewährleistet werden.

Gleichzeitig ist es Zielsetzung der Stadt Seesen, die Attraktivität des historisch gewachsenen Innenstadtbereichs als Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben sowie als zentralen Ort für Wirtschaft und Kultur zu sichern und zu stärken. Hierzu ist es notwendig, der Gefahr einer verminderten Investitionstätigkeit bei Bestandsobjekten frühzeitig entgegenzuwirken, um drohende Funktionsverluste aufgrund des Leerstandes von Wohngebäuden sowie Gewerbeflächen und –immobilien zu vermeiden.

In den letzten Jahren hat sich in der Praxis gezeigt, dass die teilweise sehr engen und detaillierten Gestaltungsvorgaben der örtlichen Bauvorschriften den zeitgemäßen Nutzungsansprüchen der Grundstückseigentümer häufig nicht angemessen Rechnung tragen. So wird beispielsweise die Verwendung moderner Gestaltungselemente und Materialien mitunter stark eingeschränkt, auch wenn diese nicht zwangsläufig in Widerspruch zu den grundlegenden Zielsetzungen der Satzung stehen und den Charakter des Stadtbildes nicht wesentlich beeinträchtigen würden.

Eine zu starke Regulierung der Gebäudegestaltung kann dazu beitragen, dass die Bereitschaft, in Erhalt und Modernisierung der Bestandsimmobilien im Innenstadtbereich zu investieren, abnimmt. Um solchen Entwicklungen entgegenzuwirken, erscheint es erforderlich, die örtlichen Bauvorschriften im Hinblick auf zeitgemäße Nutzungsansprüche und moderne Gestaltungselemente zu überarbeiten bzw. in Teilen zu lockern, ohne jedoch dabei die grundlegenden gestalterischen Zielsetzungen aufzugeben. Mit der 3. Änderung der örtlichen Bauvorschriften soll dem heute vorherrschenden Charakter des Stadtbildes Rechnung getragen werden, ohne deshalb eine wünschenswerte Anpassung der Innenstadt an die Erfordernisse der Zeit unnötig zu behindern.

### **3.0 Inhalt der Änderungen**

#### **3.1 Geltungsbereich (§ 1)**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung, der sich aus einem Lageplan ergibt, wird im Rahmen der 3. Änderung nicht verändert. Die Änderungen in § 1 sind lediglich redaktioneller Art, da sich durch den Fortfall der Vorgaben zur Fassadengliederung (§ 4 alte Fassung) die Nummerierung der Paragraphen entsprechend verändert.

#### **3.2 Dächer und Dachaufbauten (§ 2)**

**§ 2 Abs. 2** enthielt bisher die Regelung, dass erst ab größeren Bautiefen von mehr als 12 Metern Flachdächer zulässig sind, wenn sie zur Straßenfront mit einem Sattel- oder Pultdach mit einer Neigung von 40 bis 50 Grad begrenzt sind. Diese Regelung wird aus bautechnischen Gründen auf 10 Meter reduziert, weil sonst in vielen Fällen zu hohe Dächer entstehen würden und eine in etwa einheitliche Firstlinie nicht zu erreichen wäre.

Die bisherigen Vorgaben zur Gestaltung geneigter Dächer sind insbesondere hinsichtlich der vorgeschriebenen Farbgebung („naturrot“) zu unbestimmt und rechtlich nicht eindeutig. **§ 2 Abs. 4** wird daher dahingehend überarbeitet, dass genau bezeichnete Farbreihen nach der RAL-Farbkarte 840 HR vorgegeben werden.

Die bisherigen Größenvorgaben für Dachflächenfenster in **§ 2 Abs. 5** stehen häufig in Konkurrenz zu der Zielsetzung, durch den Ausbau von Dachgeschossen zusätzlichen attraktiven Wohnraum auch im zentralen Innenstadtbereich bereitstellen zu können. Gleiches gilt für die bisher sehr engen Vorgaben zur Gestaltung von Dachgauben in **§ 2 Abs. 6**. Die gestalterischen Vorgaben für Dachflächenfenster und Dachgauben werden daher künftig auf ein gestalterisches Mindestmaß begrenzt, welches zur Wahrung des historischen Charakters des Stadtbildes erforderlich erscheint. **§ 2 Abs. 6** wird darüber hinaus zur Klarstellung um eine Regelung zur Zulässigkeit von Zwerchgiebeln ergänzt.

#### **3.3 Gebäudegliederung (§ 3)**

Zur Gliederung benachbarter Fassadenabschnitte sind Traufsprünge ein bewährtes gestalterisches Mittel. Die Vorgabe eines einzuhaltenden Mindestmaßes ist zur Verwirklichung der gestalterischen Zielsetzungen jedoch nicht zwingend erforderlich. Das bisher vorgegebene Mindestmaß von 40 cm für Traufsprünge entfällt daher.

#### **3.4 Fassadengliederung (§ 4 alte Fassung)**

Die Vorgaben zur Fassadengliederung (§ 4 alte Fassung) werden als entbehrlich erachtet. Bei denkmalgeschützten Gebäuden gelten ohnehin die strengereren Vorgaben des Denkmalschutzes; bei Gebäuden, die keine Denkmaleigenschaft aufweisen, sind entsprechende Vorgaben nicht zwingend erforderlich. Der bisherige **§ 4 (alte Fassung)** wird daher vollständig und ersatzlos gestrichen. Durch den Fortfall dieses Paragraphen ändert sich die Nummerierung der folgenden Paragraphen entsprechend.

### **3.5 Fassadenmaterialien und Ausführung von Fachwerk (§ 4)**

Die bisherigen sehr weitgehenden Einschränkungen hinsichtlich der Gestaltung der Fassaden und der hierfür zulässigen Materialien sind nicht mehr zeitgemäß und stehen teilweise auch einer energiebewussten Ausgestaltung der Gebäudeaußenwände entgegen, die für moderne Wohnräume unverzichtbar ist. **§ 4 Abs. 1** wird teilweise gestrichen; lediglich der bisherige Ausschluss von glasierten Fliesen und Platten sowie hochglänzenden Farbanstrichen erscheint zur Wahrung des Stadtbildes weiterhin erforderlich und behält Gültigkeit. Die bisherigen Gestaltungsvorgaben in **§ 4 Abs. 2 bis 5** werden ersatzlos gestrichen. Die Vorgaben des Denkmalschutzes bleiben erhalten und werden durch diese Satzung nicht entkräftet.

### **3.6 Fenster, Schaufenster, Hauseingangstüren und Tore (§ 5)**

Eine generelle Begrenzung der Breite von Schaufenstern auf 3 Meter erscheint unverhältnismäßig, da im Geltungsbereich der Satzung eine Vielzahl von Gebäuden vorhanden ist, die größere Breiten der Schaufenster ermöglichen, ohne dass dies gleichzeitig zu gestalterischen Beeinträchtigungen des Stadtbildes führt. Die Begrenzung verhindert häufig eine auf den Einzelfall bezogene Anpassung der Schaufensterbreiten an Baugestalt und Charakteristik eines Gebäudes. In **§ 5 Abs. 2** werden die weitergehenden Vorgaben zur Gestaltung von Schaufenstern daher ersatzlos gestrichen.

Der bisherige Ausschluss von mehr als 3 cm vor die Fassade gesetzten Verdunkelungsanlagen, Sonnenschutzanlagen und Rollgittern in **§ 5 Abs. 3** erscheint nicht mehr zeitgemäß und steht häufig in Widerspruch zu den Nutzungsansprüchen der Grundstückseigentümer. Die Regelung wird daher ersatzlos gestrichen. Gleiches gilt für den bisherigen Ausschluss von metallfarbenen Fenster- und Türenelementen in **§ 5 Abs. 4**. Diese Vorgaben entfallen ebenfalls.

### **3.7 Kragdächer und Markisen (§ 6)**

In der Vergangenheit hat es zunehmend einen begründeten Bedarf auch an feststehenden Markisen gegeben, in einzelnen Fällen sind durch die untere Bauaufsichtsbehörde bereits Befreiungen erteilt worden. Darüber hinaus ist die bisherige Begrenzung der Auskragung von Kragdächern und Markisen auf 1,50 m nicht sachgerecht. In vielen Fällen hat sich gezeigt, dass eine Auskragung von bis zu 2,00 m erforderlich ist, um insbesondere bei Einzelhandelsbetrieben für empfindliche Auslagen den nötigen Sonnenschutz zu erreichen. Die Regelungen in **§ 6 Abs. 1** werden daher entsprechend angepasst.

### **3.8 Werbeanlagen (§ 7)**

Die derzeitige Begrenzung der Höhe der Werbeanlagen auf 60 cm wirkt im Vergleich mit anderen, auch historischen Innenstädten etwas unterdimensioniert. Eine Höhe von Werbeanlagen von 80 cm ist vielfach anzutreffen und würde die Gestaltung der Innenstadt nicht nachteilig beeinflussen. Soweit ein seitlicher Abstand zu den Gebäudekanten eingehalten wird, ist eine Begrenzung der Länge der Schriftzüge oder Zeichen nicht erforderlich. **§ 7 Abs. 3** wird daher entsprechend überarbeitet.

In **§ 7 Abs. 5** wird der Paragraphenverweis aufgrund der neuen Nummerierung der Paragraphen redaktionell angepasst.

Werbeanlagen mit Leuchtfarbe sowie mit wechselndem oder bewegendem Licht stellen heutzutage ein übliches und auch in Innenstadtbereichen anderer Städte häufig verwendetes Werbemittel dar. Ein Ausschluss solcher Werbeanlagen erscheint nicht mehr zeitgemäß und stellt eine unverhältnismäßige Einschränkung der Gewerbetreibenden dar. Der bisher in **§ 8 Abs. 6 (alte Fassung)** enthaltene Ausschluss solcher Werbeanlagen wird daher ersatzlos gestrichen; durch den Fortfall dieses Absatzes ändert sich die Nummerierung der folgenden Absätze entsprechend. Da die Zulässigkeit von Werbeanlagen auch weiterhin auf das Erdgeschoss und die Brüstungszone des 1. Obergeschosses begrenzt ist, ist nicht zu erwarten, dass der Charakter des historischen Stadtkerns künftig durch ein Übermaß an Werbeanlagen mit Leuchtfarbe sowie mit wechselndem oder bewegendem Licht wesentlich verändert wird.

In **§ 7 Abs. 6** wird zur Klarstellung eine Regelung aufgenommen, dass eine vollständige Beklebung von Laden- und Schaufenstern ausnahmsweise dann zulässig ist, wenn dieses aufgrund anderer Rechtsvorschriften geboten ist (z.B. bei Spielhallen und Vergnügungstätten).

### **3.9 Antennen, Satellitenempfangsanlagen, Funksendeanlagen (§ 8)**

Die bisherigen Regelungen werden unverändert beibehalten.

### **3.10 Abweichungen (§ 9)**

Nach § 66 Abs. 1 NBauO kann die Bauaufsichtsbehörde unter bestimmten Voraussetzungen Abweichungen von den Regelungen der örtlichen Bauvorschriften zulassen. Durch den neu eingefügten **§ 9 Abs. 1** wird zur Klarstellung und Verdeutlichung auch in der Satzung selbst auf die Möglichkeit der Zulassung von Abweichungen hingewiesen.

Die Entscheidung über die Zulassung von Abweichungen trifft die Bauaufsichtsbehörde gemäß § 66 Abs. 5 NBauO im Einvernehmen mit der Stadt Seesen. Hierauf wird zur Verdeutlichung durch den neuen **§ 9 Abs. 2** hingewiesen.

### **3.11 Ordnungswidrigkeiten (§ 10)**

Der Paragraphenverweis auf die NBauO wird an die aktuelle Rechtslage angepasst. Die Höhe der maximal möglichen Geldbuße wird an die aktuelle Regelung des § 80 Abs. 5 NBauO angepasst.

## **4.0 Zusammenfassende Erklärung**

Gemäß § 84 Abs. 4 NBauO i.V.m. § 10 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) ist den örtlichen Bauvorschriften eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Satzung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Satzung nach Abwägung der geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

#### **4.1 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB i.V.m. der Anlage 1 zum BauGB sind für örtliche Bauvorschriften nicht erforderlich, da diese keine beeinträchtigenden Auswirkungen auf die Umwelt haben.

#### **4.2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen**

*Wird zum Abschluss des Verfahrens ergänzt.*

#### **4.3 Berücksichtigung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Bewahrung des charakteristischen Stadtbildes der Seesener Innenstadt und setzen hierfür einen gestalterischen Rahmen. Alternative Planungsmöglichkeiten zum Erlass örtlicher Bauvorschriften bestehen im Hinblick auf die Verwirklichung der angestrebten Zielsetzungen nicht.

#### **5.0 Verfahrensvermerk**

Die Begründung hat mit der dazugehörigen Satzung in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ gemäß § 84 NBauO i.V.m. § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Begründung wurde nach Behandlung der eingegangenen Anregungen in der Sitzung des Rates der Stadt Seesen am \_\_\_\_\_ beschlossen.

Seesen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister