

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 19.12.2018 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 Schleppl-, Schwalbenschwanz- oder Giebelgauben zulässig. Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie zum Ortgang 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 NBauO die untere Bauaufsichtsbehörde.

§ 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 15.01.2019

STADT SEESEN
Der Bürgermeister

gez. Homann (L. S.)

(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 Türelementen 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 können unter bestimmten Voraussetzungen Abweichungen von den Regelungen der örtlichen Bauvorschriften zugelassen werden. 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 gemäß § 66 NBauO die Bauaufsichtsbehörde. 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

Im Verfahren zur Änderung der Satzung wurden die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2, sowie die Behördenbeteiligungen nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB durchgeführt.

In den Beteiligungsverfahren wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Änderung der örtlichen Bauvorschriften vorgebracht. Aus dem Kreise der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Von einigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Hinweise und Anmerkungen vorgetragen. Aufgrund einer Anregung des Landkreises Goslar wurden die Regelungen in § 9 der Satzung (Abweichungen) entsprechend der geltenden Gesetzeslage (NBauO) zur Klarstellung präzisiert.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden dem Rat der Stadt Seesen zur Prüfung vorgelegt. Der Rat hat in Kenntnis der Stellungnahmen die Änderung der örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

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 12.09.2018 bis zum 12.10.2018 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 19.12.2018 beschlossen.

Seesen, den 15.01.2019

gez. Homann

(L. S.)

Bürgermeister

2. ÄNDERUNG

DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN INNENSTADT- BEREICH DER STADT SEESEN

Aufgrund der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2007 (Nds. GVBl. S. 324), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28. Oktober 2006 (Nds. GVBl. S. 473), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Dezember 2006 (Nds. GVBl. S. 575), hat der Rat der Stadt Seesen in seiner Sitzung am 19.11.2008 die folgende Satzung beschlossen:

Artikel I

§ 2 Absatz 5 der örtlichen Bauvorschriften für den Innenstadtbereich der Stadt Seesen erhält folgende neue Fassung:

„(5) Dachflächenfenster dürfen zur Straßenseite nicht breiter als 1,25 m und nicht höher als 1,75 m sein. Sie müssen ein senkrecht stehendes Format haben und zum Ortgang mindestens 1,25 m sowie untereinander mindestens 1,00 m Abstand halten. Die Gesamtbreite der Fenster darf 1/3 der gesamten Trauflänge nicht überschreiten. Unterhalb von ihnen muss die Dachfläche mindestens in einer Breite von 1,50 m durchlaufen.“

Artikel II

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Seesen, den 15.12.2008

STADT SEESEN
Der Bürgermeister

gez. Hubert Jahns

(L.S.)

BEGRÜNDUNG

DER 2. ÄNDERUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN INNENSTADTBEREICH DER STADT SEESEN

1. Anlass und Ziel der Änderung der örtlichen Bauvorschriften

Die Stadt Seesen hat 1984 erstmals von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, durch den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den historisch gewachsenen Innenstadtbereich von Seesen Vorgaben zur Gestaltung der Gebäude zu treffen. Zielsetzung dieser Gestaltungsvorgaben ist es, das historisch überlieferte Stadtbild und das Erscheinungsbildes älterer Gebäude soweit möglich zu bewahren. Die örtlichen Bauvorschriften enthalten unter anderem Regelungen zur Gestaltung von Dächern und Dachaufbauten. Aus gestalterischen Gründen wurde dabei für Dachflächen, die von öffentlichen Verkehrsflächen einzusehen sind, unter anderem auch die Größe von Solaranlagen flächenmäßig begrenzt. Nach der 1984 in Kraft getretenen Satzung durften Solaranlagen zur Straßenseite hin nicht breiter als 1,00 m und nicht höher als 1,50 m sein. Die Gesamtbreite aller Solaranlagen durfte 1/3 der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten.

Nachdem die 1984 in Kraft getretene Gestaltungssatzung über zwei Jahrzehnte hinweg nahezu unverändert Geltung hatte, erschien es erforderlich, die Gestaltungsvorgaben im Hinblick auf zeitgemäße Nutzungsansprüche und moderne Gestaltungselemente in Teilbereichen an die veränderten Anforderungen anzupassen. Aus diesem Grunde hat der Rat der Stadt Seesen eine Neuaufstellung der örtlichen Bauvorschriften für den Innenstadtbereich beschlossen, die im Jahr 2004 in Kraft getreten ist. Im Rahmen dieser Neuaufstellung der Gestaltungssatzung wurde die zulässige Größe von Solaranlagen zwar geringfügig erweitert, aus gestalterischen Gründen aber weiterhin flächenmäßig begrenzt. § 2 Abs. 5 der örtlichen Bauvorschriften enthält zur Zulässigkeit von Solaranlagen zur Zeit folgende Regelungen:

„(5) Dachflächenfenster und Elemente von Solaranlagen dürfen zur Straßenseite nicht breiter als 1,25 m und nicht höher als 1,75 m sein. Sie müssen ein senkrecht stehendes Format haben und zum Ortgang mindestens 1,25 m sowie untereinander mindestens 1,00 m Abstand halten.

Die Gesamtbreite der Fenster und Solaranlagenelemente darf 1/3 der gesamten Trauflänge nicht überschreiten. Unterhalb von ihnen muss die Dachfläche mindestens in einer Breite von 1,50 m durchlaufen.“

Diese Regelung gilt im gesamten Geltungsbereich der Satzung mit Ausnahme des Teilgeltungsbereiches 2, in dem bereits jetzt Photovoltaikanlagen und Solaranlagen ohne Begrenzung zulässig sind.

Nicht zuletzt im Hinblick auf das seitens des Bundesgesetzgebers verfolgte Ziel, den Anteil der erneuerbaren Energien bis zum Jahr 2020 deutlich zu erhöhen, kommt der verstärkten Nutzung der Sonnenenergie künftig eine steigende Bedeutung zu. Aufgrund der in diesem Zusammenhang bestehenden Förderprogramme, sowie vor dem Hintergrund der steigenden Energiekosten und der technischen Weiterentwicklungen auf dem Sektor der regenerativen Energien, besteht seitens der Hauseigentümer zunehmend Interesse an der Errichtung von Photovoltaik- und Solaranlagen.

Die Rentabilität einer Photovoltaik- bzw. Solaranlage hängt jedoch im wesentlichen von der Größe der nutzbaren Dachfläche ab. Die zur Zeit in der Gestaltungssatzung enthaltenen flächenmäßigen Begrenzungen lassen oftmals den wirtschaftlichen Betrieb einer Photovoltaik- bzw. Solaranlage nicht zu. Der Rat der Stadt Seesen hält es daher für erforderlich, die in der Gestaltungssatzung enthaltenen Regelungen zur Zulässigkeit von Photovoltaik- und Solaranlagen auch für den Teilgeltungsbereich 1 der Satzung an die veränderten modernen Anforderungen anzupassen.

2. Inhalt der Änderung der örtlichen Bauvorschriften

Die 2. Änderung der örtlichen Bauvorschriften bezieht sich auf die in § 2 Abs. 5 enthaltenen Regelungen zu Dächern und Dachaufbauten. § 2 Abs. 5 wird dahingehend geändert, dass zwar die Größe von Dachflächenfenstern künftig weiterhin begrenzt ist, Photovoltaik- und Solaranlagen hingegen künftig ohne flächenmäßige Begrenzung zulässig sind, und zwar auch auf den von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Dachflächen. Die bisher in diesem Paragraphen enthaltenen Formulierungen zur flächenmäßigen Begrenzung von Photovoltaik- und Solaranlagen werden ersatzlos gestrichen.

Hiervon unberührt bleibt die in § 1 Abs. 4 S. 4 enthaltene Regelung, wonach abweichende oder weitergehende Anforderungen des Denkmalschutzes vorrangig vor den Regelungen der örtlichen Bauvorschriften gelten. Aus Gründen des Denkmalschutzes können sich daher bei denkmalgeschützten Gebäuden oder in der Umgebung von Baudenkmalen auch nach Änderung des § 2 Abs. 5 der Satzung im Rahmen der Erteilung von denkmalrechtlichen Genehmigungen künftig im Einzelfall Einschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Photovoltaik- und Solaranlagen ergeben. Dies gilt entsprechend auch für die in § 1 Abs. 4 S. 3 aufgeführten Gebäude, die nicht den Regelungen der Gestaltungssatzung unterliegen.

3. Verfahrensvermerk

Diese Begründung hat gemeinsam mit der dazugehörigen 2. Satzung zur Änderung der örtlichen Bauvorschriften für den Innenstadtbereich der Stadt Seesen in der Zeit vom 07.07.2008 bis zum 07.08.2008 öffentlich ausgelegt. Während der öffentlichen Auslegung wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. Die Begründung wurde in der Sitzung des Rates der Stadt Seesen am 19.11.2008 beschlossen.

Seesen, den 15.12.2008

STADT SEESEN
Der Bürgermeister

gez. Hubert Jahns

(L.S.)

Umweltbericht

Der Umweltbericht stellt als gesonderter Teil der Begründung die Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 97 NBauO dar. Er soll die Auswirkungen der Änderung der örtlichen Bauvorschriften auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermitteln, beschreiben und bewerten.

1. Inhalt und Ziele der Änderung der örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften für den Innenstadtbereich der Stadt Seesen enthalten unter anderem Regelungen zur Gestaltung der Dächer und Dachaufbauten. Bei Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften wurde unter anderem auch die zulässige Größe von Solaranlagen begrenzt. Diese Begrenzung der Größe von Solaranlagen erscheint aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäß. Vor dem Hintergrund der steigenden Energiekosten und der technischen Weiterentwicklungen auf dem Sektor der regenerativen Energien, besteht seitens der Hauseigentümer zunehmend Interesse an der Errichtung von Photovoltaik- und Solaranlagen. Die Rentabilität einer Photovoltaik- bzw. Solaranlage hängt jedoch im wesentlichen von der Größe der nutzbaren Dachfläche ab. Die zur Zeit in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzten flächenmäßigen Begrenzungen lassen oftmals den wirtschaftlichen Betrieb einer Photovoltaik- bzw. Solaranlage nicht zu. Die Regelungen der örtlichen Bauvorschriften werden daher hinsichtlich der Zulässigkeit von Photovoltaik- und Solaranlagen an die veränderten heutigen Anforderungen angepasst.

Im Rahmen der 2. Änderung der örtlichen Bauvorschriften wird § 2 Abs. 5 dahingehend geändert, dass Photovoltaik- und Solaranlagen künftig im gesamten Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ohne flächenmäßige Begrenzung zulässig sind, und zwar auch auf den von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Dachflächen.

2. Berücksichtigung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist aufgrund seiner Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Kernstadt Seesen bereits vollständig durch eine Siedlungsnutzung geprägt. Vor diesem Hintergrund sind für den Geltungsbereich keine Fachplanungen (Landschaftsrahmenplan o.ä.) bekannt, nach denen über die gesetzlichen Vorgaben hinaus besondere Ziele des Umweltschutzes festgelegt sind.

§ 1 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) enthält die Vorgabe, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die Nutzung erneuerbarer Energien zu berücksichtigen ist. Dieser Vorgabe soll auch durch eine Anpassung der örtlichen Bauvorschriften für den Innenstadtbereich Rechnung getragen werden.

Die Änderung der örtlichen Bauvorschriften berücksichtigt in diesem Zusammenhang unter anderem auch die im Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG) festgelegten Zielsetzungen des Bundesgesetzgebers, im Interesse des Klima-, Natur- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen, die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus Erneuerbaren Energien zu fördern und den Anteil der erneuerbaren Energien bis zum Jahr 2020 deutlich zu erhöhen.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften wird bereits vollständig baulich genutzt und ist vorrangig durch Wohnnutzung sowie mischgebiets- und kerngebietstypische gewerbliche Nutzungen geprägt. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Kernstadt Seesen und ist von ebenfalls baulich genutzten Bereichen umgeben.

b) Beschreibung und Bewertung der durch die Änderung des Bebauungsplanes zu erwartenden Umweltauswirkungen

Menschen	
Beschreibung und Bewertung	Negative Auswirkungen auf den Menschen durch einen Verlust von Erlebnis- und Landschaftsraum werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht ausgelöst, da der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften bereits vollständig baulich genutzt wird.
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht erkennbar.

Tiere	
Beschreibung und Bewertung	Besondere Vorkommen von Tieren sind im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften nicht bekannt. Da der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften bereits vollständig durch eine Siedlungsnutzung geprägt ist, ist ein durch die Änderung der örtlichen Bauvorschriften verursachter Verlust von Lebensraum oder der Verlust von Nahrungsquellen für Tiere nicht zu erwarten.
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht erkennbar.

Pflanzen	
Beschreibung und Bewertung	Besonders schützenswerte Pflanzenvorkommen oder Bestandteile von Natur und Landschaft (Biotope o.ä.) sind im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften nicht vorhanden. Durch die Änderung der örtlichen Bauvorschriften werden die baulichen Nutzungsmöglichkeiten gegenüber der bisherigen Planung nicht ausgeweitet. Ein Verlust von Lebensraum für Pflanzen sowie sonstige Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind daher insgesamt nicht zu erwarten.
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht erkennbar.

Boden	
Beschreibung und Bewertung	Durch die Änderung der örtlichen Bauvorschriften werden die Bebauungsmöglichkeiten gegenüber der bisherigen Situation nicht ausgeweitet. Negative Auswirkungen auf dieses Schutzgut (z.B. durch zusätzliche Bodenversiegelungen) sind daher nicht zu erwarten.
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht erkennbar.

Wasser	
Beschreibung und Bewertung	Im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Beeinträchtigungen von Gewässern werden durch die Änderung der Zulässigkeit von Photovoltaik- und Solaranlagen nicht ausgelöst.
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht erkennbar.

Luft und Kleinklima	
Beschreibung und Bewertung	Durch die erleichterte Zulässigkeit von Photovoltaik- und Solaranlagen wird den im Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG) formulierten Zielsetzungen des Bundesgesetzgebers Rechnung getragen, im Interesse des Klima-, Natur- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen, die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus Erneuerbaren Energien zu fördern und den Anteil der erneuerbaren Energien bis zum Jahr 2020 deutlich zu erhöhen. Durch die Änderung der örtlichen Bauvorschriften werden diese Zielsetzungen unterstützt, die damit verbundenen Auswirkungen auf das Klima sind positiv zu bewerten.
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht erkennbar.

Landschaft	
Beschreibung und Bewertung	Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften wird bereits vollständig baulich genutzt. Durch die Änderung der örtlichen Bauvorschriften wird lediglich die bisherige flächenmäßige Begrenzung von Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Dachflächen der Gebäude aufgehoben. Durch die Änderung der örtlichen Bauvorschriften wird die bestehende Situation nicht grundlegend verändert, da Photovoltaik- und Solaranlagen auch jetzt bereits grundsätzlich zulässig sind, wenn auch mit einer flächenmäßigen Begrenzung. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden somit durch die Änderung der örtlichen Bauvorschriften insgesamt nicht ausgelöst.
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht erkennbar.

Kulturgüter	
Beschreibung und Bewertung	<p>Im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften befinden sich verschiedene Baudenkmäler. Eine Beeinträchtigung dieser Denkmäler aufgrund der Änderung der örtlichen Bauvorschriften ist insgesamt nicht zu erwarten, da Photovoltaik- und Solaranlagen im Geltungsbereich der Satzung auch jetzt bereits grundsätzlich zulässig sind, wenn auch mit einer flächenmäßigen Begrenzung.</p> <p>Darüber hinaus bleibt die in § 1 Abs. 4 S. 4 enthaltene Regelung, wonach abweichende oder weitergehende Anforderungen des Denkmalschutzes vorrangig vor den Regelungen der örtlichen Bauvorschriften gelten, von der Änderung der Satzung unberührt. Aus Gründen des Denkmalschutzes können sich daher bei denkmalgeschützten Gebäuden oder in der Umgebung von Baudenkmalen auch nach Änderung des § 2 Abs. 5 der Satzung im Rahmen der Erteilung von denkmalrechtlichen Genehmigungen künftig im Einzelfall Einschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Photovoltaik- und Solaranlagen ergeben. Dies gilt entsprechend auch für die in § 1 Abs. 4 S. 3 aufgeführten Gebäude, die nicht den Regelungen der Gestaltungssatzung unterliegen. Einer möglichen Beeinträchtigung von Baudenkmalen durch Photovoltaik- und Solaranlagen kann daher auch künftig auf Grundlage des Denkmalrechts begegnet werden.</p>
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht erkennbar.

c) Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung oder Nichtdurchführung der Änderung der örtlichen Bauvorschriften

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften wird bereits vollständig baulich genutzt. Durch die vorliegende Änderung wird lediglich die bisherige flächenmäßige Begrenzung von Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Dachflächen der Gebäude aufgehoben. Insgesamt betrachtet, ergeben sich bei Durchführung oder Nichtdurchführung der Änderung keine wesentlichen Unterschiede hinsichtlich der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustands des Geltungsbereich der Satzung.

d) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Da durch die Änderung der örtlichen Bauvorschriften insgesamt keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, sind besondere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich solcher Auswirkungen nicht vorgesehen. Die Anordnung entsprechender Maßnahmen in Baugenehmigungsverfahren bleibt hiervon unberührt.

e) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen im Hinblick auf die angestrebte Zielsetzung (Erleichterung der Zulässigkeit von Photovoltaik- und Solaranlagen im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften) nicht.

4. Besondere Schwierigkeiten bei Zusammenstellung des Abwägungsmaterials

Bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials sind keine besonderen Schwierigkeiten, beispielsweise aufgrund technischer Lücken oder fehlender Kenntnisse, aufgetreten.

5. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Änderung der örtlichen Bauvorschriften auf die Umwelt

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Änderung der örtlichen Bauvorschriften nicht zu erwarten. Besondere Maßnahmen zur Überwachung solcher erheblicher Auswirkungen sind daher nicht erforderlich.

6. Zusammenfassung

Mit der Änderung der örtlichen Bauvorschriften sollen die im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften dahingehend geändert werden, dass Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Dachflächen der Gebäude künftig ohne flächenmäßige Begrenzung zulässig sind. Die bisher in den örtlichen Bauvorschriften enthaltenen Formulierungen zur flächenmäßigen Begrenzung von Photovoltaik- und Solaranlagen werden ersatzlos gestrichen.

Da sich die baulichen Nutzungsmöglichkeiten des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften gegenüber der bisherigen Situation nicht verändern, sind durch die Änderung der örtlichen Bauvorschriften bezogen auf die Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Kleinklima, Landschaft und Kulturgüter insgesamt keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Durch die erleichterte Zulässigkeit von Photovoltaik- und Solaranlagen wird den im Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG) formulierten Zielsetzungen des Bundesgesetzgebers Rechnung getragen, im Interesse des Klima-, Natur- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen, die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus Erneuerbaren Energien zu fördern und den Anteil der erneuerbaren Energien bis zum Jahr 2020 deutlich zu erhöhen. Durch die Änderung der örtlichen Bauvorschriften werden diese Zielsetzungen unterstützt, die damit verbundenen Auswirkungen auf das Klima sind positiv zu bewerten.

1. ÄNDERUNG

DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN INNENSTADT- BEREICH DER STADT SEESEN

Aufgrund der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2007 (Nds. GVBl. S. 324), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28. Oktober 2006 (Nds. GVBl. S. 473), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Dezember 2006 (Nds. GVBl. S. 575), hat der Rat der Stadt Seesen in seiner Sitzung am 26.03.2008 die folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der Lageplan nach § 1 Absatz 1 der örtlichen Bauvorschriften für den Innenstadtbereich der Stadt Seesen, aus dem sich der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften und die Abgrenzung der Teilgeltungsbereiche 1 und 2 ergibt, wird durch den dieser Änderungssatzung beigefügten Lageplan ersetzt. Der geänderte Lageplan wird Bestandteil der örtlichen Bauvorschriften für den Innenstadtbereich der Stadt Seesen.

§ 2

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Seesen, den 16.04.2008

STADT SEESEN
Der Bürgermeister

gez. Hubert Jahns

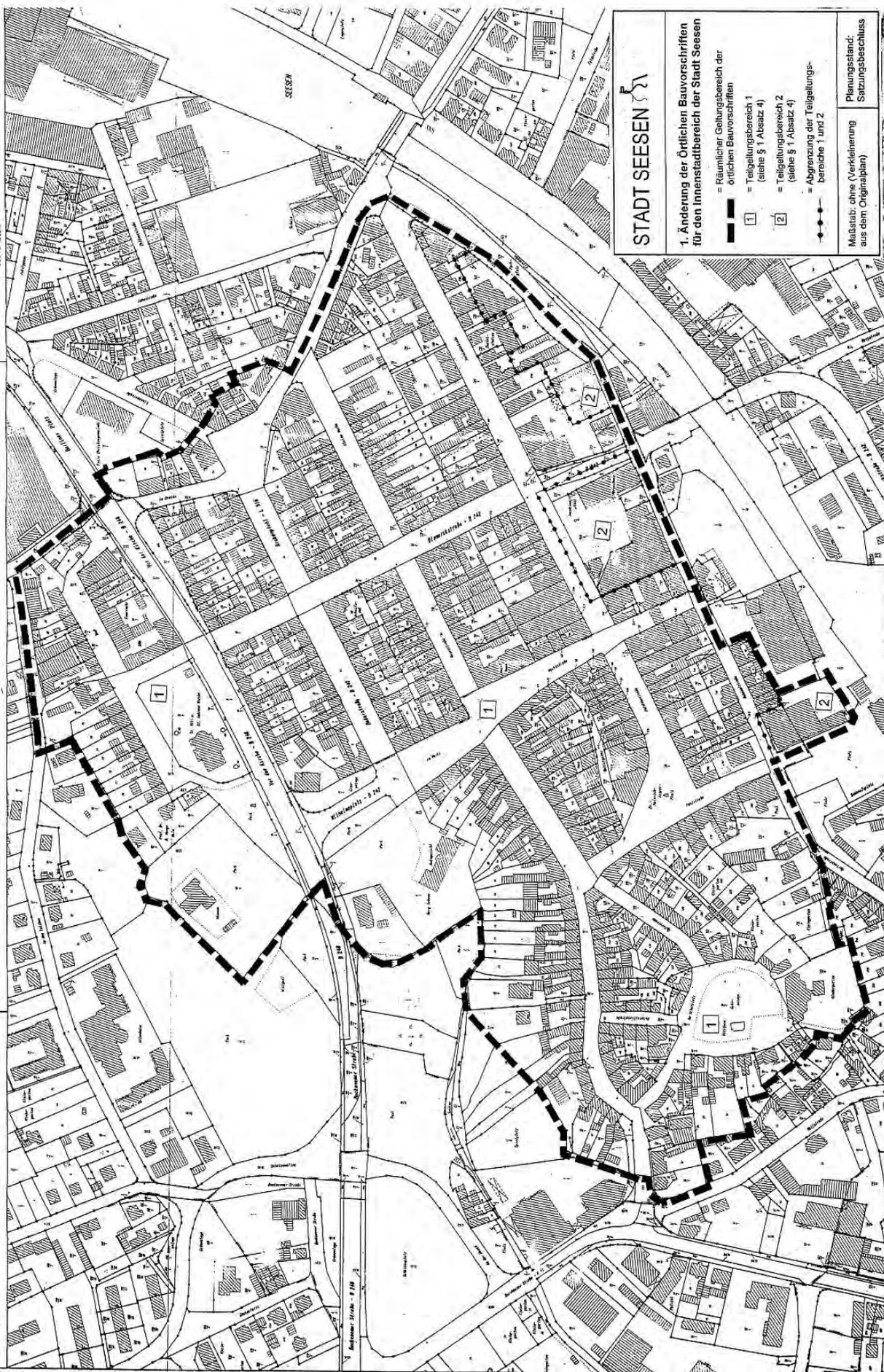
(L.S.)

Gemeinde: SEESSEN, STADT
Gemarkung: SEESSEN
Flur: 2

Antrag: A-1845/1999
Datum: 20.10.1999

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung
Auszug aus der Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:2000

Vermessungs- und Katasterbehörde
Herz
Katasteramt Goslar
30640 Goslar



STADT SEESSEN

1. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften für den Innenstadtbereich der Stadt Seesen

- = Räumlicher Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften
- 1 = Teilgelungsbereich 1 (siehe § 1 Absatz 4)
- 2 = Teilgelungsbereich 2 (siehe § 1 Absatz 4)
- = Abgrenzung der Teilgelungsbereiche 1 und 2

Planungsstand:
aus dem Originalplan

BEGRÜNDUNG

der 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften für den Innenstadtbereich der Stadt Seesen

1. Anlass und Ziel der Änderung der örtlichen Bauvorschriften

Die Stadt Seesen hatte bereits im Jahre 1984 von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, auf Grundlage des § 56 NBauO durch den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den historisch gewachsenen Innenstadtbereich von Seesen die Grundlage für eine Pflege der Baukultur zu schaffen. Nachdem die örtlichen Bauvorschriften aus dem Jahre 1984 über zwei Jahrzehnte hinweg nahezu unverändert Geltung hatten, erschien es erforderlich, die Gestaltungsvorgaben in Teilbereichen an die aktuellen Anforderungen anzupassen, beispielsweise im Hinblick auf zeitgemäße Nutzungsansprüche und moderne Gestaltungselemente, ohne allerdings dabei die ursprünglichen Zielsetzungen der Gestaltungssatzung aufzugeben.

Um die unverwechselbaren städtebaulichen Merkmale für die Zukunft zu sichern und zugleich zu gewährleisten, dass sich Neubauten harmonisch in die vorhandene Substanz einfügen, hat der Rat der Stadt Seesen die Neuaufstellung der örtlichen Bauvorschriften für den Innenstadtbereich der Stadt Seesen beschlossen. Die im Jahr 2004 in Kraft getretene Satzung trägt mit ihren Gestaltungsvorgaben dem heute vorherrschenden Charakter des Stadtbildes Rechnung, ohne deshalb eine wünschenswerte Anpassung der Innenstadt an die Erfordernisse der Zeit unnötig zu behindern.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den historisch gewachsenen Innenstadtbereich von Seesen, der grob umrissen im Norden von den Straßen Hinter der Kirche / Sack, im Osten von der Lautenthaler Straße, im Süden von den Straßen An der Landesbahn / Bahnhofstraße und im Westen von der Straße Am Schulplatz begrenzt wird. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus einem der Satzung beigefügten Lageplan.

Die Regelungen der örtlichen Bauvorschriften für den Innenstadtbereich der Stadt Seesen zielen vorrangig auf den Erhalt des historisch überlieferten Stadtbildes und des Erscheinungsbildes älterer Gebäude ab. Für einige Teile des Geltungsbereiches der Satzung, in denen sich überwiegend Gebäude jüngerer Datums befinden, würde die Anwendung der für historische Gebäude getroffenen Gestaltungsvorgaben allerdings ein Übermaß darstellen und wäre im Hinblick auf die besondere Charakteristik dieser Gebäude nicht angemessen. Darüber hinaus befinden sich im Geltungsbereich der Satzung einzelne Bauwerke, die aufgrund ihrer besonderen Charakteristik nicht in sinnvoller Weise den Regelungen der örtlichen Bauvorschriften unterworfen werden können, wie beispielsweise die Burg Sehusa, die St.-Andreas-Kirche oder das Bürgerhaus.

Aus diesem Grunde wurde bei Neuaufstellung der örtlichen Bauvorschriften der Geltungsbereich gemäß § 1 Absatz 4 in die mit 1 und mit 2 gekennzeichneten Teilbereiche gegliedert. Im Teilbereich 1, der insbesondere den historisch gewachsenen Innenstadtkern mit überwiegend alter Bausubstanz umfasst, gelten die Regelungen der Satzung in vollem Umfang. Im Teilgeltungsbereich 2, der sich auf Bereiche mit jüngerer Bausubstanz bezieht, gelten gemäß § 1 Absatz 4 lediglich die Gestaltungsvorgaben zur Dacheindeckung geneigter Dächer, zur farblichen Gestaltung der Fassaden, einzelne Regelungen zu Werbeanlagen, sowie zu Antennen, Satellitenempfangsanlagen und Funksendeanlagen. Mit dem für den Teilgeltungsbereich 2 getroffenen Mindestmaß an Gestaltungsvorgaben wird gewährleistet, dass die in diesem Bereich gelegenen Gebäude keinen unverhältnismäßig strengen Gestaltungsvorgaben unterworfen werden, gleichzeitig aber die angrenzenden, von historischer Bebauung geprägten Bereiche nicht beeinträchtigt werden.

Im Bereich des Jacobsonplatzes sind das Markthaus und der Jacobsonplatz bisher dem Teilgeltungsbereich 2 der Satzung zugeordnet. Das daran angrenzende, denkmalgeschützte Gebäude des Bürgerhauses unterliegt gemäß § 1 Abs. 4 der Satzung nicht den

Regelungen der örtlichen Bauvorschriften. Unmittelbar neben dem Bürgerhaus befindet sich die zur Zeit noch unbebaute Grünfläche an der Ecke Jacobsonstraße / Bismarckstraße. Es ist vorgesehen, diese Fläche kurzfristig einer Bebauung zuzuführen. Die Fläche ist nach dem der Satzung als Anlage beigefügten Lageplan zur Zeit dem Teilgeltungsbereich [1] der Gestaltungssatzung zugeordnet. Im Hinblick auf die konkret geplante Bebauung erscheint diese Zuordnung nicht sinnvoll. Ein auf diesem Grundstück zu errichtendes Gebäude ist vorrangig in städtebaulichem Zusammenhang mit dem unmittelbar angrenzenden Bürgerhaus und dem angrenzenden Markthaus zu betrachten. Aus diesem Grunde erscheint es nicht zweckmäßig, dieses Grundstück den strengen Gestaltungsvorgaben des Teilgeltungsbereiches [1] der Gestaltungssatzung zu unterwerfen. Vielmehr erscheinen für dieses Grundstück, ebenso wie für das Markthaus, die Gestaltungsvorgaben des Teilgeltungsbereiches [2] der Satzung ausreichend, um zu gewährleisten, dass das künftige Gebäude die umliegenden Bereiche gestalterisch nicht beeinträchtigt.

Der zwischen dem Jacobsonplatz und der Jacobsonstraße liegende Grünstreifen wird im Rahmen der Änderung ebenfalls dem Teilgeltungsbereich [2] der Satzung zugeordnet. Diese Zuordnung erfolgt mit Blick darauf, dass das Markthaus, der Jacobsonplatz, das zur Bebauung vorgesehene Eckgrundstück sowie der Grünstreifen, auf dem sich unter anderem das Wasserspiel befindet, städtebaulich insgesamt als Einheit zu betrachten sind. Durch die Festlegung der Grenze der Teilgeltungsbereiche in die Mitte der Jacobsonstraße kann darüber hinaus eine eindeutigere und klarere Abgrenzung der Teilgeltungsbereiche erreicht werden.

2. Inhalt der Änderung der örtlichen Bauvorschriften

Die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften bezieht sich auf den Lageplan nach § 1 Absatz 1 der örtlichen Bauvorschriften, aus dem sich der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften und die Abgrenzung der Teilgeltungsbereiche [1] und [2] ergibt. Im Lageplan wird die Abgrenzung der Teilgeltungsbereiche [1] und [2] dahingehend geändert, dass das nördlich an das Bürgerhaus angrenzende Eckgrundstück Jacobsonstraße / Bismarckstraße sowie der zwischen dem Jacobsonplatz und der Jacobsonstraße gelegene Grünstreifen künftig dem Teilgeltungsbereich [2] der Satzung zugeordnet werden. Der bisher als Anlage zur Satzung beigefügte Lageplan wird durch einen entsprechend geänderten Lageplan ersetzt. Die Regelungen der örtlichen Bauvorschriften werden darüber hinaus im Übrigen nicht geändert.

3. Verfahrensvermerk

Diese Begründung hat gemeinsam mit der dazugehörigen 1. Satzung zur Änderung der örtlichen Bauvorschriften für den Innenstadtbereich der Stadt Seesen in der Zeit vom 07.01.2008 bis zum 07.02.2008 öffentlich ausgelegen. Die Begründung wurde nach Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen in der Sitzung des Rates der Stadt Seesen am 26.03.2008 beschlossen.

Seesen, den 16.04.2008

STADT SEESEN
Der Bürgermeister

gez. Hubert Jahns

(L.S.)

(Hubert Jahns)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN INNENSTADTBEREICH DER STADT SEESEN

Aufgrund der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1996 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Januar 2003 (Nds. GVBl. S. 36), hat der Rat der Stadt Seesen in seiner Sitzung am 30.06.2004 die folgende Satzung beschlossen:

§ 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),
 - Fassadengliederung (§ 4),
 - Fassadenmaterialien und die Ausführung von Fachwerk (§ 5),
 - Fenster, Schaufenster, Hauseingangstüren und Tore (§ 6),
 - Kragdächer und Markisen (§ 7),
 - Werbeanlagen (§ 8),
 - Antennen, Satellitenempfangsanlagen und Funksendeanlagen (§ 9).
- (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), § 4 Absatz (4), § 8 Absätze (1), (6) und (7), § 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 12 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 mit nicht engobierten, unglasierten, unbesandeten, naturroten Flachdachziegeln, Hohlfalzziegeln oder Hohlpfannen zu decken.
- (5) Dachflächenfenster und Elemente von Solaranlagen dürfen zur Straßenseite nicht breiter als 1,25 m und nicht höher als 1,75 m sein. Sie müssen ein senkrecht stehendes Format haben und zum Ortgang mindestens 1,25 m sowie untereinander mindestens 1,00 m Abstand halten.

Die Gesamtbreite der Fenster und Solaranlagenelemente darf 1/3 der gesamten Trauflänge nicht überschreiten. Unterhalb von ihnen muss die Dachfläche mindestens in einer Breite von 1,50 m durchlaufen.

- (6) Dachaufbauten sind nur als Schlep-, Schwalbenschwanz- oder Giebelgauben zulässig. Die Breite aller Dachgauben einer Dachfläche darf nicht größer sein als 2/3 der jeweiligen Trauflänge. Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie zum Ortgang einen Abstand von mindestens 1,25 m einhalten und von der Traufe mindestens durch drei Ziegelreihen getrennt sind. Die Gaube darf nicht höher als 1,30 m über der Dachfläche erscheinen. Maßgeblich für die Anwendung der Sätze 3 und 4 sind die Schnittpunkte zwischen der aufgehenden Wand an der Traufseite und der Außenflächen der Dachhaut. Bei Fachwerkgebäuden ist die Lage der Dachaufbauten auf die Ständer zu beziehen. Gauben 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 von mindestens 40 cm,
 - 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

Fassadengliederung

- (1) Der gestalterische Zusammenhang des Erdgeschosses mit den Obergeschossen ist zu wahren. An der Gebäudefassade sind vertikale Gliederungselemente wie Pfeiler, Stützen, Stiele, Lisenen oder Wandteile zwischen Fenstern über alle Geschosse in einem Höchstabstand von 3,00 m bis auf den Sockel herunterzuführen. Tragende Teile hinter Glasflächen gelten nicht als vertikale Gliederungselemente.
- (2) Die vertikalen Gliederungselemente müssen eine Mindestbreite von 20 cm aufweisen.
- (3) Die Brüstung des 1. Obergeschosses und das darunterliegende Gesims dürfen gestalterisch nicht in die Erdgeschosszone einbezogen werden.
- (4) Die farbliche Gestaltung der Fassaden ist auf den Gesamtcharakter des Straßenbildes im Sichtbereich abzustimmen.

§ 5

Fassadenmaterialien und Ausführung von Fachwerk

- (1) Für die Gestaltung der Außenwandflächen sind folgende Materialien ausgeschlossen: Glasierte Fliesen und Platten, hochglänzende Farbanstriche (ausgenommen am Fachwerk), Glasbausteine sowie Verkleidungen der Außenwandflächen mit Wandteilen aus Metall, Kunststoff, Waschbeton, Mauerwerksimitationen und horizontale Holzverkleidungen. Zulässig sind vertikale Holzverkleidungen mit Brettbreiten von mindestens 18 cm.
- (2) Außenwände aus Holzfachwerk dürfen darüber hinaus nicht verkleidet oder verputzt werden. Das gilt auch dann, wenn Fachwerk im Zuge baulicher Maßnahmen zu Tage tritt, es sei denn, die Arbeiten dienen der Renovierung einer historischen Wandverkleidung aus Holz, naturrotem Ziegelbehang oder Naturschiefer.
- (3) Ausgenommen von der Regelung des Absatzes (2) sind Giebelwände, diese dürfen auch mit einem Behang aus naturroten Dachziegeln, Naturschiefer oder Holzverkleidung versehen werden.

Im Übrigen kann eine Ausnahme von Absatz (2) zugelassen werden, wenn wegen minderer Qualität des Fachwerks kein öffentliches Interesse daran besteht, dass das Fachwerk sichtbar ist.

- (4) Holzfachwerkimitationen sind ausnahmsweise zulässig. Dabei sind Balken oder Bohlen mit einer Mindestdicke von 6,5 cm zu verwenden.
- (5) Gefache in Fachwerkfassaden, die nicht für Fenster oder Türöffnungen beansprucht werden, sind zu verputzen oder mit Ziegelmauerwerk auszufachen. Sie dürfen im Lichten nicht breiter als 1,25 m ausgeführt und müssen jeweils durch zwei Riegel je Geschoss unterteilt werden.

- (6) Die Breite der Ständer und Riegel darf ein Maß von 16 cm nicht unterschreiten. Das Fachwerk ist von der übrigen Fassadenfläche mit einem dunkleren Farbton abzusetzen.

§ 6

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. Sie dürfen eine Breite von 3,00 m (Rohbaumaß) nicht überschreiten und nicht in das konstruktive Gefüge des Gebäudes eingreifen. Die Unterteilung zwischen den Fenstern ist auf die Gliederung der Fassade in den Obergeschossen abzustimmen.
- (3) Vor die Fassade gesetzte oder mehr als 3 cm heraustretende Verdunkelungsanlagen, Sonnenschutzanlagen und Rollgitter sind unzulässig.
- (4) Hauseingangstüren, Tore und Fensterrahmen dürfen nicht metallfarben sein.

§ 7

Kragdächer und Markisen

- (1) Kragdächer und feststehende Markisen sind unzulässig.
- (2) Vordächer, die aus Klarglas bestehen, sind bis zu einer maximalen Auskragung von 1,50 m zulässig.
- (3) Markisen sind nur im Erdgeschoss und der Brüstungszone des 1. Obergeschosses zulässig. Die Durchgangshöhe muss mindestens 2,20 m betragen.

§ 8

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 60 cm nicht überschreiten. Die Länge aller Schriftzüge oder Zeichen darf nicht mehr als 3/4 der Fassadenbreite einnehmen. 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 § 7 Absatz (2) sind Werbeanlagen sowie freistehende Einzelbuchstaben nicht zulässig.

- (6) Werbeanlagen mit Tagesleuchtfarben und Reflexfarben sowie mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.
- (7) Laden- und Schaufenster dürfen durch Werbeplakate und Werbefolien nur bis zu 1/4 der Glasfläche des jeweiligen Fensters beklebt werden.

§ 9

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.

§ 10

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 91 Absatz (3) NBauO handelt, wer bauliche Anlagen entgegen den Geboten und Verboten der §§ 2 bis 9 dieser Örtlichen Bauvorschriften errichtet oder ändert. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000 EURO geahndet werden.

§ 11

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für den Innenstadtbereich der Stadt Seesen vom 11.07.1984, die 1. Satzung zur Änderung der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung im Innenstadtbereich Seesen vom 16.12.1992, die 2. Satzung zur Änderung der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung im Innenstadtbereich der Stadt Seesen vom 03.03.1998, sowie die 3. Satzung zur Änderung der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung im Innenstadtbereich der Stadt Seesen vom 23.05.2000 außer Kraft.

Seesen, den 08.07.2004

Der Bürgermeister

gez. Hubert Jahns

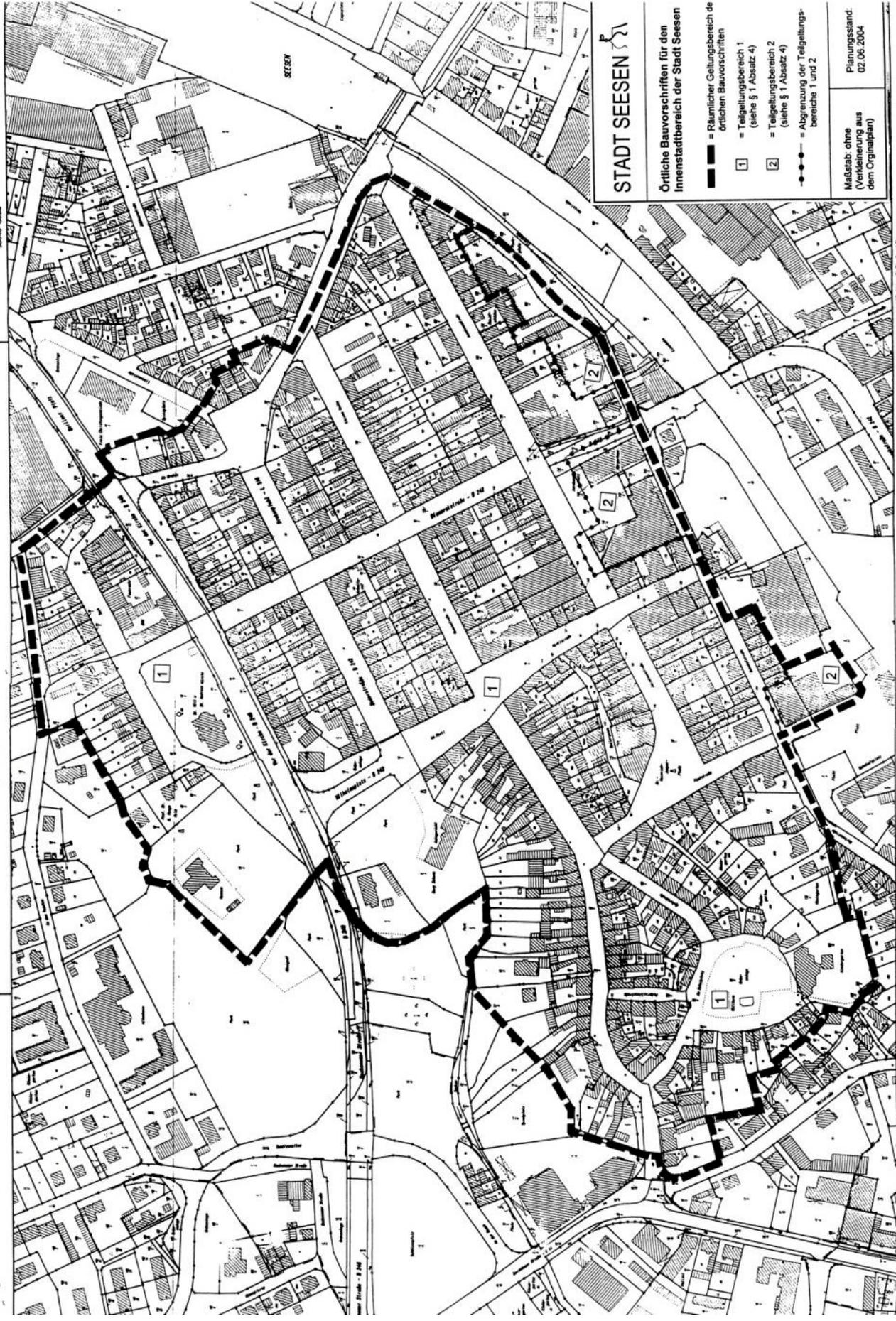
(L.S.)

Vermessungs- und Katasterbehörde
Herz
- Katasteramt Goslar -
März 2004



Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung
Auszug aus der Liegenschaftskarte
M 1:2000

NR: SEESSEN, STADT
Antrag: A-849/1999
Datum: 20.10.1999



STADT SEESSEN

Örtliche Bauvorschriften für den Innenstadtbereich der Stadt Seesen

- = Räumlicher Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften
- = Teilgelungsbereich 1 (siehe § 1 Absatz 4)
- = Teilgelungsbereich 2 (siehe § 1 Absatz 4)
- = Abgrenzung der Teilgelungsbereiche 1 und 2

Maßstab: ohne Verkleinerung aus dem Originalplan
Planungsstand: 02.06.2004

Das Katasteramt ist für die Richtigkeit der Angaben in der Liegenschaftskarte und dem Katasteramt Goslar verantwortlich. Die Katasterbehörde ist nicht haftbar für Schäden, die aus der Nutzung der Liegenschaftskarte resultieren. Die Katasterbehörde ist nicht haftbar für Schäden, die aus der Nutzung der Liegenschaftskarte resultieren. Die Katasterbehörde ist nicht haftbar für Schäden, die aus der Nutzung der Liegenschaftskarte resultieren.

BEGRÜNDUNG

der örtlichen Bauvorschriften für den Innenstadtbereich der Stadt Seesen

Vorbemerkungen

Die Innenstadt von Seesen besteht zu einem großen Teil aus Gebäuden, die vor dem Jahr 1914 errichtet wurden. Diese Gebäude sind lebendiger Ausdruck der Lebensformen, die sich über Generationen hinweg im nordwestlichen Harzvorland entwickelt haben. Dieses historische Erbe gilt es zu erhalten.

In früheren Zeiten wurde das Stadtbild auf Grundlage einer organisch gewachsenen handwerklichen und künstlerischen Baukultur fortentwickelt. Dieses ist heute nicht mehr der Fall, da bei der Änderung oder Neuerrichtung von Gebäuden heute vielfach ausschließlich reine Nützlichkeitsabwägungen dominieren, die häufig in Widerspruch zu der historisch gewachsenen Bausubstanz stehen. Demzufolge besteht die Gefahr, dass ein für die örtliche Gemeinschaft wesentlicher Lebensbereich in seiner städtebaulichen Struktur schwerwiegend und wegen der Dauer von Bauwerken auch nachhaltig beeinträchtigt wird.

Fehlentwicklungen, die sich stellenweise bereits andeuten, müssen vorgebeugt werden. Zwar bestimmt § 53 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), dass bauliche Anlagen selbst nicht verunstaltet werden dürfen und ihrerseits nicht verunstaltend auf das Stadtbild wirken dürfen. Mit dieser allgemeinen Regelung kann aber nur krassen Auswüchsen begegnet werden, es ist aber nicht möglich, die geschichtliche Kontinuität des Stadtbildes mit ihren gewachsenen stadtbauhistorischen Strukturen insgesamt zu bewahren und fortzuentwickeln.

Die Stadt Seesen hat daher bereits im Jahre 1984 von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, auf Grundlage des § 56 NBauO durch den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den historisch gewachsenen Innenstadtbereich von Seesen die Grundlage für eine Pflege der Baukultur zu schaffen, die über die bloße Abwehr von gravierenden Verunstaltungen hinausgeht.

Nachdem die örtlichen Bauvorschriften aus dem Jahre 1984 über zwei Jahrzehnte hinweg nahezu unverändert Geltung hatten, erscheint es erforderlich, die Gestaltungsvorgaben in Teilbereichen an die aus heutiger Sicht bestehenden Anforderungen anzupassen, beispielsweise im Hinblick auf zeitgemäße Nutzungsansprüche und moderne Gestaltungselemente, ohne allerdings dabei die ursprünglichen Zielsetzungen der Gestaltungssatzung aufzugeben.

Die vorliegende Neuaufstellung der örtlichen Bauvorschriften für den Innenstadtbereich der Stadt Seesen soll die unverwechselbaren städtebaulichen Merkmale für die Zukunft sichern und zugleich gewährleisten, dass sich Neubauten harmonisch in die vorhandene Substanz einfügen. Dabei trägt die Satzung mit ihren Gestaltungsvorgaben dem heute vorherrschenden Charakter des Stadtbildes Rechnung, ohne deshalb eine wünschenswerte Anpassung der Innenstadt an die Erfordernisse der Zeit unnötig zu behindern. Unberührt bleibt in diesem Zusammenhang die gesetzliche Regelung des § 56 Absatz (2) NBauO, wonach die zuständige Bauaufsichtsbehörde Ausnahmen von den örtlichen Bauvorschriften zulassen kann, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen und ökologischen Zielsetzungen der Satzung nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

§ 1 – Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den historisch gewachsenen Innenstadtbereich von Seesen, der grob umrissen im Norden von den Straßen Hinter der Kirche / Sack, im Osten von der Lautenthaler Straße, im Süden von den Straßen An der Landesbahn / Bahnhofstraße und im Westen von der Straße Am Schulplatz begrenzt wird. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem der Satzung beigefügten Lageplan.

Der Geltungsbereich ist auf die das Erscheinungsbild von Seesen prägenden Straßenzüge und Plätze der Innenstadt beschränkt. Der Geltungsbereich umfasst dabei zum Teil auch einzelne Bereiche, die zwar selbst nicht vorrangig durch historische Bausubstanz geprägt sind, die aber ihrerseits prägend auf die angrenzenden historischen Straßenzüge wirken. Dies gilt beispielsweise für den Bereich des Markthauses an der Jacobsonstraße, das Eckgrundstück Poststraße / Bahnhofstraße oder die Häuserzeilen am Linnenplatz.

Die Regelungen der örtlichen Bauvorschriften zielen vorrangig auf den Erhalt des historisch überlieferten Stadtbildes und des Erscheinungsbildes älterer Gebäude ab. Für die vorstehend genannten Teilbereiche, in denen sich zu einem großen Teil Gebäude jüngeren Datums befinden, würde die Anwendung der für historische Gebäude getroffenen Gestaltungsvorgaben ein Übermaß darstellen und wäre im Hinblick auf die besondere Charakteristik dieser Gebäude nicht angemessen. Andererseits wirken diese Gebäude auf die angrenzenden historischen Straßenzüge und Häuserzeilen durchaus prägend. Dieses gilt beispielsweise für das Markthaus an der Jacobsonstraße, welches mit Blick auf die Häuserzeile an der Jacobsonstraße, das angrenzende Bürgerhaus und den zentralen Jacobsonplatz eine städtebaulich dominierende Wirkung hat. Vor diesem Hintergrund erscheint es geboten, für solche Bereiche zumindest ein Mindestmaß an Gestaltungsvorgaben zu treffen, um krasse gestalterischen Gegensätzen zu vermeiden.

Aus diesem Grunde wird der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 1 Absatz (4) in die mit [1] und mit [2] gekennzeichneten Teilbereiche geteilt. Im Teilbereich [1], der den historisch gewachsenen Innenstadtkern mit überwiegend alter Bausubstanz umfasst, gelten die Regelungen der Satzung in vollem Umfang. Im Teilgeltungsbereich [2], der sich auf die Randbereiche mit jüngerer Bausubstanz bezieht, gelten lediglich die Gestaltungsvorgaben zur Dacheindeckung geneigter Dächer, zur farblichen Gestaltung der Fassaden, einzelne Regelungen zu Werbeanlagen, sowie zu Antennen, Satellitenempfangsanlagen und Funksendeanlagen. Mit den für den Teilgeltungsbereich [2] geltenden Gestaltungsvorgaben wird gewährleistet, dass die in diesem Bereich gelegenen Gebäude die angrenzenden, von historischer Bebauung geprägten Bereiche nicht übermäßig beeinträchtigen.

Die Regelung des § 1 Absatz (3) ist Ausdruck des Bemühens, die mit den örtlichen Bauvorschriften verbundenen Einschränkungen der Baufreiheit für die Bauherren und Hausbesitzer möglichst gering zu halten. Die Regelung erscheint auch unter gestalterischen Gesichtspunkten vertretbar, da vorrangig die von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Gebäude und Gebäudeteile den Eindruck des Betrachters bestimmen. Eine abweichende Regelung wird lediglich hinsichtlich der Eindeckung geneigter Dächer getroffen (vgl. hierzu die Begründung zu § 2).

Gemäß § 1 Absatz (4) werden bestimmte einzelne Gebäude sowie bestimmte Gruppen baulicher Anlagen vom Anwendungsbereich der Gestaltungssatzung ausgenommen. Es handelt sich hierbei zum einen um Bauwerke, die aufgrund ihrer besonderen Charakteristik nicht in sinnvoller Weise den Regelungen der örtlichen Bauvorschriften unterworfen werden können, wie beispielsweise die Burg Sehusa oder die St.-Andreas-Kirche. Eine Herausnahme dieser Gebäude aus dem Anwendungsbereich der Satzung erscheint vertretbar, da es sich bei den betreffenden Gebäuden um Baudenkmale handelt, für die ohnehin die strengen Anforderungen des Denkmalschutzrechts vorrangig vor den Regelungen dieser Satzung gelten, so dass gestalterische Beeinträchtigungen auch ohne Einbeziehung dieser Gebäude in den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung nicht zu erwarten sind.

Zum anderen werden bestimmte Gruppen untergeordneter baulicher Anlagen vom Anwendungsbereich der Satzung ausgenommen, für die die Anwendung der Gestaltungsvorgaben der Satzung ebenfalls nicht zweckmäßig ist, wie beispielsweise Fahrgastunterstände des öffentlichen Personennahverkehrs, Trafostationen oder aus Anlass von Festen und Veranstaltungen vorübergehend aufgestellte fliegende Bauten (Verkaufsstände, Zelte, Bühnen).

§ 2 – Dächer und Dachaufbauten

Die Dachlandschaft ist ein wesentliches gestalterisches Merkmal einer historisch gewachsenen Innenstadt. Dies gilt in Seesen in besonderem Maße aufgrund der in weiten Teilen vorhandenen breiten Straßenzüge, die einen vergleichsweise weiträumigen Blick auf die Fassaden und insbesondere auch die Dächer gestatten. Die in § 2 getroffenen Regelungen sollen deshalb sicherstellen, dass der vorhandene Gesamteindruck nicht durch atypische Formen und Farben beeinträchtigt wird.

Nahezu 90 Prozent der im räumlichen Geltungsbereich der Satzung gelegenen Gebäude weisen eine Dachneigung zwischen 40 und 50 Grad auf. Die Festsetzung des § 2 Absatz (1) hält sich in diesem Rahmen. Im Hinblick auf den vorhandenen Bestand wurde bewusst davon abgesehen, für Hauptdächer größere Dachneigungen zuzulassen, zumal Abweichungen in der Dachneigung von mehr als 10 Grad störend wirken würden.

Bei Gebäuden mit sehr großer Bautiefe würde ein Satteldach ungewöhnlich hoch werden und sich damit negativ auf die einheitliche Dachlandschaft auswirken. Mehrere hintereinander gestaffelte Satteldächer würden für den Bauherrn technische Schwierigkeiten und erhöhte Kosten verursachen, ohne sich für das Stadtbild besonders positiv auszuwirken. Bei Gebäuden von mehr als 12 m Bautiefe werden daher durch § 2 Absatz (2) Flachdächer zugelassen, sofern sie straßenseitig durch ein Sattel- oder Pultdach begrenzt sind.

Die Gebäude in der Seesener Innenstadt sind zum weit überwiegenden Teil traufständig errichtet. Traufen stellen daher ein besonderes Gestaltungsmerkmal dar. Aus diesem Grunde enthält § 2 Absatz (3) Festsetzungen zu Traufüberständen und Traufhöhen. Die Festsetzungen werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz getroffen.

Traditionell überwiegt im Innenstadtbereich und Altstadtbereich die Eindeckung der Dächer mit naturroten Dachziegeln. Um die Einheit des vorhandenen Stadtbildes zu bewahren und dort wo sie verlorengegangen ist wieder herzustellen, werden rote Dacheindeckungen verbindlich vorgeschrieben. Da die Seesener Innenstadt in enger Beziehung zu den sie umgebenden Bergen steht und von diesen Bergen (insbesondere Schildberg, Hasseberg, Wilhelmshöhe) teilweise weithin einsehbar ist, werden rote Dacheindeckungen auch für geneigte Dächer von rückwärtigen Gebäuden und Gebäudeteilen vorgeschrieben, die zwar im Innenstadtbereich selbst nur bedingt wahrgenommen werden, die aber aus größerer Entfernung von den umgebenden Höhenzügen eingesehen werden können. Um auch im Hinblick auf diese optische Fernwirkung der Dachlandschaft eine einheitliche, ortstypische Gestaltung zu bewahren, werden für alle geneigten Dächer im Geltungsbereich der Satzung gemäß § 2 Absatz (4) naturrote Dacheindeckungen mit bestimmten ortstypischen Ziegeln vorgeschrieben.

Dachausbauten und –aufbauten wirken sich ebenfalls in besonderem Maße prägend auf die Dachlandschaft aus. Der Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken erfordert Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung der Räume. Damit diese Dachaufbauten aufgrund ihrer Größe und Form nicht störend in Erscheinung treten, sind Regelungen über die Gestaltung der Dachzonen unumgänglich. Die Regelungen des § 2 Absätze (5) und (6) sollen gewährleisten, dass sich Dachaufbauten deutlich dem Hauptdach unterordnen und die gestalterische Geschlossenheit der Dachzonen sichern helfen. Entsprechendes gilt auch im Hinblick auf die aus ökologischer Sicht im Grundsatz zu begrüßenden Solaranlagelemente, die ebenfalls nicht vollständig ausgeschlossen werden, aber aus den vorstehend genannten gestalterischen Gründen begrenzt werden.

§ 3 – Gebäudegliederung

Die im räumlichen Geltungsbereich der Satzung gelegenen Gebäude weisen keine klar nachvollziehbare, sich systematisch darstellende Fassadenfolge auf. Die Fassadenbreiten variieren vielmehr stark, wobei Fassadenbreiten von 5,50 m, 7,00 m, 8,00 m und 12,00 m überdurchschnittlich oft zu finden sind. Die in der Regel große Beharrlichkeit der Eigentumsverhältnisse und die Unveränderlichkeit der Grundflächen über die Jahrhunderte hinweg bis in die heutige Zeit macht die Grundstücksaufteilung zu einem wertvollen Zeugnis der städtebaulichen Entwicklung. Größe und Zuschnitt der Parzellen offenbaren die soziale Stellung früherer Bewohner. In weiten Teilen der Innenstadt ist die soziale und wirtschaftliche Gliederung in der Parzellenstruktur ablesbar.

Das daraus resultierende lebendige Stadtbild hat nur dann Bestand, wenn sich neu errichtete Gebäude an die vorgegebene Maßstäblichkeit der geschützten Straßen und Plätze anpassen. § 3 verlangt daher, den bestehenden Parzellenrhythmus in der Fassadengliederung beizubehalten. Dies gilt auch in den Fällen, in denen Großgrundstücke, die durch Zusammenkauf und Zusammenlegung mehrerer Parzellen entstanden sind, oder mehrere aneinander grenzende Grundstücke einheitlich bebaut werden sollen. Hier besteht nämlich in besonderem Maße die Gefahr, dass lange ungegliederte Fronten die bestehende Kleinteiligkeit stören.

§ 3 Absatz (3) verpflichtet die Bauherrn und Grundstückseigentümer, die Gliederungselemente benachbarter Fassadenabschnitte unterschiedlich zu gestalten. Derselbe Entwurf darf also nicht mehrfach hintereinander verwendet werden. Auf diese Weise bleiben Abwechslungsreichtum und Formenvielfalt innerhalb des vorgegebenen Rahmens erhalten und wird eine für die Seesener Innenstadt atypische Uniformität verhindert.

§ 4 – Fassadengliederung

Eine gelungene Fassadengestaltung trägt wesentlich zur städtebaulichen Wirkung eines Gebäudes bei. Die Satzung widmet diesem Punkt deshalb besondere Aufmerksamkeit.

Die Gebäude im Geltungsbereich der Satzung sind überwiegend senkrecht strukturiert durch Pfeiler, Stützen, Lisenen, Stiele bei Fachwerkhäusern oder Wandteile zwischen den Fenstern. Neubauten und Umbauten müssen deshalb vergleichbare Elemente aufweisen, um sich in die umgebende Bebauung einzufügen. Entsprechend den bei den Gebäuden in der Seesener Innenstadt überwiegend anzutreffenden Maßstabsverhältnissen wird deshalb ein maximaler Abstand der senkrechten Gliederungselemente vorgeschrieben.

Erforderlich ist ferner, dass die vertikale Gliederung nicht auf das Obergeschoss beschränkt bleibt, sondern durch alle Geschosse bis auf den Sockel heruntergeführt wird. Damit wird das sogenannte „Aufreißen“ der Erdgeschosszone verhindert, eine Erscheinung, die die gewachsenen Strukturen des Straßenbildes negativ beeinflusst.

Die geforderte Mindestbreite vertikaler Gliederungselemente von 20 cm orientiert sich an den gegebenen Verhältnissen. Sie ist außerdem so bemessen, dass der für den Betrachter wichtige optische Eindruck der Standfestigkeit des Gebäudes gewährleistet ist.

Zwischen dem Erdgeschoss und dem Obergeschoss besteht in der Regel eine strenge Maßbeziehung. Diese Proportionen dürfen in der Fassade nicht verwischt werden, sie müssen im Gegenteil klar zum Ausdruck kommen. § 4 Absatz (3) untersagt aus diesem Grunde, die Brüstung des ersten Obergeschosses und das darunter liegende Gesims gestalterisch in die Erdgeschosszone einzubeziehen.

Der Gesamteindruck eines Straßenzuges hängt erheblich davon ab, in welchem Maß die Gebäude und baulichen Anlagen farblich miteinander und mit ihrer Umgebung harmonieren. § 4 Absatz (4) gibt daher vor, dass die Bauherren und Grundstückseigentümer bei der Farbwahl auf traditionelle, ortstypische Farbgestaltungen zurückzugreifen und bei der Farbgestaltung auf die Nachbargebäude und die nähere Umgebung im Sichtbereich Rücksicht zu nehmen haben. Die Farben bzw. Farbtöne sind so aufeinander abzustimmen, dass bei aneinander angrenzenden Fassaden keine störenden Gegensätze entstehen. Eine auffallende, zu kontrastreiche oder grelle Farbgebung würde den optischen Gesamtcharakter des Straßenbildes stören und ist daher zu vermeiden.

§ 5 – Fassadenmaterialien und Ausführung von Fachwerk

In Einzelfällen kann es durchaus sinnvoll sein, bei der Gestaltung von Fassaden verschiedene Materialien einzusetzen. So lassen sich etwa auf diese Weise die Eigenheiten bestimmter Gebäude betonen. Allerdings darf dieser Gestaltungsspielraum nicht so weit ausgedehnt werden, dass Werkstoffe verwendet werden, die mit den das Stadtbild prägenden Fassadenmaterialien unvereinbar sind. Aus diesem Grunde wird in § 5 Absatz (1) die Verwendung bestimmter Fassadenmaterialien, die aufgrund ihrer spezifischen Eigenschaften (z.B. der starken Reflexionswirkung) Fremdkörper in der Seesener Innenstadt darstellen, ausgeschlossen. Die genannten Materialien dürfen zur Gestaltung der Fassaden und Außenwandflächen nicht verwendet werden. Holzverkleidungen werden nicht grundsätzlich ausgeschlossen, allerdings werden nur vertikal angebrachte Holzverkleidungen zugelassen und horizontal angebrachte Holzverkleidungen ausgeschlossen. Diese Regelung trägt der häufig im Stadtbild anzutreffenden, ortstypischen Bauweise (vertikale Holzverkleidung) Rechnung.

In den durch die Gestaltungssatzung geschützten Straßenzügen dominiert die Fachwerkbauweise. Es ist daher ein besonderes Anliegen der Satzung, dieses charakteristische Bild vor Beeinträchtigungen zu bewahren und – soweit möglich – zu verfestigen.

Die Regelung des § 5 Absatz (2) zielt vor diesem Hintergrund darauf ab, den vorhandenen Bestand zu sichern, indem das Verkleiden oder Verputzen von Fachwerk im Grundsatz für unzulässig erklärt wird. Entsprechende Maßnahmen würden nicht nur die Bausubstanz gefährden, sondern auch den gestalterischen Eindruck mindern, weil die typischen Stilelemente der Fachwerkbauweise dem Blick des Betrachters entzogen würden. Da sich die Bestimmung auch auf solches Fachwerk bezieht, das im Zuge baulicher Maßnahmen zu Tage tritt, besteht die begründete Aussicht, dass sich der Anteil der Fachwerkfassaden auf längere Sicht merklich erhöht und die Innenstadt dann in noch stärkerem Maße als ein architektonisch geschlossener Bereich erscheint.

Giebelwände werden durch § 5 Absatz (3) von dem Verbot, Außenwände aus Holzfachwerk zu Verkleiden oder zu Verputzen, ausgenommen. Diese Ausnahme ist deshalb gerechtfertigt, weil es einer in der Seesener Innenstadt verbreiteten ortstypischen Übung entspricht, diese Flächen durch einen Behang aus naturroten Dachziegeln oder Naturschiefer vor Witterungseinflüssen zu schützen.

§ 5 Absätze (4) bis (6) stellen konkrete Anforderungen an die Ausführung von Fachwerk. Damit wird erreicht, dass sich die betreffenden Gebäude stilistisch in den Rahmen der sie umgebenden Bauten einfügen und so die Gesamtwirkung des Straßenraumes oder eines Ensembles verstärken. Die für bestimmte Holzteile vorgeschriebenen Mindestmaße berücksichtigen die üblichen Abmessungen.

Eine unterschiedliche Farbgebung des Fachwerks und der übrigen Fassadenfläche ist erforderlich, um die einzelnen Gestaltungselemente optisch hervorzuheben. Der angestrebte Kontrast zwischen tragendem Holzskelett und füllenden Gefachen ist ein in allen Stilepochen nachgewiesenes Kennzeichen für den Fachwerkbau. Es würde verlorengehen, wenn die gesamte Fassadenfläche im gleichen Farbton gestrichen würde. Unabhängig von dem anzustrebenden Kontrast ist allerdings auch bei der farblichen Gestaltung von Fachwerkbauten darauf zu achten, dass entsprechend § 4 Absatz (4) keine störenden Gegensätze entstehen und der optische Gesamteindruck des Straßenbildes nicht durch eine auffallende, zu kontrastreiche oder grelle Farbgebung beeinträchtigt wird.

§ 6 – Fenster, Schaufenster, Hauseingangstüren, Tore

Öffnungen in Fassaden (Fenster, Schaufenster, Türen und Tore) müssen in ihrer Anordnung, Form, Größe und Ausführung in einem richtigen Verhältnis zu den übrigen Teilen der baulichen Anlage stehen. Die Bestimmungen des § 6 sollen diesem Erfordernis Rechnung tragen.

Die im räumlichen Geltungsbereich der Satzung gelegenen Gebäude lassen hinsichtlich der Fenster auffallende Gemeinsamkeiten erkennen. In rund 80 Prozent aller Fälle wurde ein stehendes Format mit einem Verhältnis von Höhe zu Breite von mindestens 5:4 verwendet. Diese starke Übereinstimmung trägt in erheblichem Maße zur Harmonisierung des Straßensbildes bei. § 6 Absatz (1) stellt sicher, dass sich Neubauten und Modernisierungsvorhaben der vorhandenen Maßstäblichkeit anpassen.

Für Fenster mit einer Höhe von mehr als 1,50 m wird der Einbau eines Querriegels im oberen Drittel des Fensters vorgeschrieben. Damit soll vermieden werden, dass die Fassaden durch zu große, ungegliederte Glasflächen beeinträchtigt werden. Ausgenommen von dieser Regelung werden allerdings aufgrund ihrer besonderen Charakteristik Schaufenster und Dachflächenfenster.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Breite von Schaufenstern steht in engem Zusammenhang mit den Vorschriften über die vertikale Gebäudegliederung (§ 4). Ein Rohbaumaß von mehr als 3,00 m ist insbesondere für die in der Seesener Innenstadt dominierenden Fachwerkhäuser nicht vertretbar, da es die senkrechte Gliederung der Fassaden zerstört. Dieses wird vor allem im Bereich Jacobsonstraße / Poststraße deutlich, wo derartige Eingriffe in der Vergangenheit bereits erfolgt sind. Eine Fortsetzung der in diesem Bereich zu beobachtenden Entwicklung muss verhindert werden, soll nicht ein wesentliches Stück Stadtbildqualität verlorengehen.

Für die auf die Präsentation ihrer Waren angewiesenen Gewerbetreibenden ist damit keine unzumutbare Härte verbunden, da die Werbewirksamkeit einer Schaufensterfläche keineswegs zwangsläufig mit zunehmender Größe wächst. Vielmehr ist gerade der durch Verengung des Fensters entstehende sogenannte „Gucklocheffekt“ besonders geeignet, die Aufmerksamkeit der Passanten auf bestimmte Auslagen zu lenken und so den Kaufanreiz zu erhöhen.

Ergänzt werden die Regelungen zu Fenstern und Schaufenstern durch das in § 6 Absatz (3) enthaltene generelle Verbot, vor die Fassade gesetzte oder deutlich aus ihr heraustretende Rolläden, Jalousien und Rollgitter anzubringen. Diese Anordnung wird getroffen, da solche auskragenden Anlagen eine sowohl für Fachwerk als auch für Massivbau untypische Reliefwirkung erzeugen. Für den Betrachter ergeben sich hieraus Überschneidungen und Überdeckungen wichtiger Fassadenbestandteile, wodurch der Gesamteindruck des Gebäudes ungünstig beeinflusst wird.

§ 6 Absatz (4) untersagt den Einbau metallfarbener Fensterrahmen (hierzu zählen beispielsweise farblich unbehandelte Aluminiumfensterrahmen, oder aber messingfarbene Fensterrahmen), da diese in Altbaufassaden als Fremdkörper wirken. Aus dem gleichen Grunde wird auch für Hauseingangstüren und Tore die Verwendung metallfarbener Materialien ausgeschlossen, zumal Türen und Tore häufig in engem gestalterischen Zusammenhang mit den Fenstern stehen.

§ 7 – Kragdächer und Markisen

Kragdächer und feststehende Markisen bewirken eine starke optische Trennung zwischen dem Erdgeschoss und den Obergeschossen. Die vertikale Gliederung der Fassaden wird erheblich beeinträchtigt, was gerade in einem von Fachwerkbauten geprägten Bereich wie der Seesener Innenstadt nachteilig auffällt. Aus diesem Grunde enthält § 7 das Verbot, Kragdächer und feststehende Markisen anzubringen. Ziel dieser Regelung ist es, das Erdgeschoss wieder zum Bestandteil der Gesamtfassade zu machen und einen Bezug zu den O-

bergeschossen herzustellen. Die aus dieser Regelung resultierenden Einschränkungen erscheinen vertretbar, da die herkömmliche Funktion derartiger Vorbauten, nämlich Schaufernerauslagen vor Sonneneinstrahlung zu schützen, in gleicher Weise von Rollmarkisen erfüllt wird. Ihre Verwendung im Erdgeschossbereich und in der Brüstungszone des ersten Obergeschosses stellt deshalb eine akzeptable Lösung dar, um zum einen stadtgesterischen Gesichtspunkten Rechnung zu tragen und zum anderen die berechtigten Interessen der Gewerbetreibenden zu berücksichtigen.

Ungeachtet der mit dem Ausschluss von Kragdächern und feststehenden Markisen verbundenen Einschränkungen, sollen moderne Gestaltungselemente durch die örtlichen Bauvorschriften nicht völlig verhindert werden. Aus diesem Grunde werden Vordächer aus Klarglas, die als optisches Gestaltungselement oder als Wetterschutz angebracht werden, ausdrücklich zugelassen. Durch die Verwendung von Klarglas sind übermäßige Beeinträchtigungen der vertikalen Gliederung der Fassaden nicht zu erwarten, da dieses Material in optischer und gestalterischer Hinsicht nicht eine solche trennende Wirkung besitzt, wie Vordächer aus undurchsichtigem Material. Allerdings können auch Vordächer aus Klarglas bei einer größeren Auskragung dominierend wirken, nicht zuletzt aufgrund der dann erforderlichen aufwändigeren Befestigungs- und Konstruktionselemente, und damit den gestalterischen Eindruck der Gebäude beeinträchtigen. Aus diesem Grunde werden Vordächer aus Klarglas nur bis zu einer maximalen Auskragung von 1,00 m zugelassen.

§ 8 – Werbeanlagen

Die Außenwerbung gehört zu den von der Allgemeinheit grundsätzlich anerkannten Erscheinungsformen des modernen Wirtschaftslebens. Sie wird als Mittlerin zwischen Gewerbetreibenden und Verbrauchern sowie als unentbehrliches Instrument zur Steigerung des Umsatzes empfunden. Es darf jedoch nicht außer acht gelassen werden, dass Werbeanlagen ihre Funktion, die Aufmerksamkeit der Passanten auf sich zu ziehen, häufig gerade dadurch erfüllen, dass sie einen Kontrast zu ihrer Umgebung bilden. Sie geraten damit häufig in Widerspruch zu dem schutzwürdigen Interesse an der Erhaltung des überkommenen Stadtbildes.

Dieser Konflikt lässt sich weder durch eine restriktive Beschränkung, noch durch eine völlige Freizügigkeit der Außenwerbung lösen. Erforderlich ist es vielmehr, die widerstreitenden Belange in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen. § 8 schafft einen solchen Ausgleich dadurch, dass er Werbeanlagen in einem Umfang erlaubt, der mit dem gewachsenen städtebaulichen Charakter der Seesener Innenstadt in Einklang steht. Der Trend, sich gegenüber anderen Geschäften absetzen zu wollen und so die Aufmerksamkeit der potentiellen Kunden zu erlangen, führt zu einem fortlaufenden Wettkampf mit immer aggressiveren Werbeanlagen. Der Anpassungszwang der Einzelhandelsbetriebe an die jeweils größere Werbeanlage steigert zwar das allgemeine Ausmaß der Werbung, nicht aber ihre Wirkung. Deshalb soll für die Innenstadt die Werbung auf ein für alle Geschäfte gleiches Ausmaß begrenzt und bei Veränderungen mehr Qualität statt Quantität angestrebt werden. Zielsetzung des § 8 ist es vor diesem Hintergrund, Einfluss auf Menge, Größe und Anbringungsart von Werbeanlagen zu nehmen und zulässige Werbeanlagen dem Gebäude sowie dem Straßen- und Stadtbild so anzupassen, dass sie weder den Gesamteindruck des Gebäudes noch den der Umgebung übermäßig beeinträchtigen.

§ 8 Absatz (1) erlaubt Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung, um der Gefahr eines Ausuferns (beispielsweise durch großflächige Plakatwände mit Wechselwerbung) vorzubeugen. Als Stätte der Leistung gilt dabei jeder Ort, an dem das Erzeugnis, für das geworben wird, hergestellt, angeboten, gelagert oder verwaltet wird.

§ 8 Absatz (2) beschränkt Werbeanlagen auf das Erdgeschoss und die Brüstungszone des ersten Obergeschosses. Diese Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, dass das Erdgeschoss den Bereich darstellt, in dem Werbung den harmonischen Anblick eines Gebäudes am wenigsten mindert. Die Einbeziehung der Brüstungszone des ersten Obergeschosses

erfolgt mit Rücksicht auf ortsübliche Gepflogenheiten. Sie ist darüber hinaus auch im Hinblick auf solche Bauwerke erforderlich, die eine niedrige Geschosshöhe aufweisen. Der Ausschluss von Werbeanlagen in den oberen Bereichen der Fassade trägt im Übrigen dem Umstand Rechnung, dass sich die gewerbliche Betätigung in der Seesener Innenstadt typischerweise auf die Erdgeschosszone beschränkt. Außerdem verlangt der Gesamteindruck der Obergeschosse, hier keine Werbung anzubringen.

Ein weiterer wichtiger Gesichtspunkt ist bei Werbeanlagen an Gebäuden, dass sie in Übereinstimmung mit dem gesamtarchitektonischen Aufbau der Gebäude stehen. Das Gebäude darf also auch nach dem Anbringen einer Werbeanlage gestalterisch nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere dürfen die der vertikalen Gliederung dienenden Elemente sowie tragenden Bauteile nicht verdeckt werden. § 8 Absatz (3) sieht daher für Flachwerbung sowie freistehende Einzelbuchstaben Höchstabmessungen und Mindestabstände vor. Diese sind so festgelegt, dass sich die Größenverhältnisse der einzelnen Werbeanlagen - bezogen auf die vorgegebenen Baukörpermaßstäbe und Gliederungsstrukturen - noch in einem verträglichen Rahmen halten.

Entsprechendes gilt für die Beschränkungen, denen Ausleger gemäß § 8 Absatz (4) unterworfen werden. Sind derartige Werbeträger zu groß, oder ragen sie zu weit in den Straßenraum hinein, so beeinflussen sie dessen Erscheinungsbild negativ und erwecken häufig den Eindruck, als sei die Fassade des Gebäudes geteilt. Etwas anderes gilt lediglich für die traditionellen schmiedeeisernen Ausleger, die den Durchblick gestatten und damit nicht eine optische Teilung der Fassaden erzeugen.

Nicht zuletzt durch den hohen Anteil an Altbauten haben die im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung gelegenen Straßenzüge ihren kleinstädtischen Charakter bewahrt. Werbeanlagen mit Tagesleucht- oder Reflexfarben sowie mit wechselndem oder bewegtem Licht (hierzu zählen insbesondere Lauf-, Wechsel- und Blinklichtschaltungen, aber auch Digitalbildanlagen sowie Bild- und Filmprojektionen) würden diesen Zustand durch ihre extrem aufdringliche Erscheinung nachhaltig stören. § 8 Absatz (6) untersagt daher ihre Verwendung. Diese Einschränkung ist vertretbar, da die Gewerbetreibenden hierdurch nicht gehindert werden, durch zulässige Werbeanlagen in geeigneter Weise an der Stätte ihrer Leistung zu werben und ihnen somit ein hinreichender Kontakt zum Publikum garantiert ist.

In zunehmendem Maße benutzen Geschäfte ihre Schaufenster dazu, sie beispielsweise durch das Anbringen von Plakaten oder Folienbeklebungen in massiver Form zu Werbe- und Reklamezwecken zu verwenden. Schaufenster werden so vielfach zu einer Art Plakatwand umfunktioniert. Für den Betrachter verlieren sie ihre eigentliche Funktion, er empfindet sie als Fremdkörper in der Fassade. Damit leidet nicht nur der gestalterische Gesamteindruck des Gebäudes, sondern unter Umständen auch der Anblick des gesamten Straßenzuges. Allerdings ist nicht zu verkennen, dass auch diese Form der Außenwerbung in Anbetracht des Werbeinteresses der Gewerbetreibenden und des Informationsbedürfnisses der Kunden bis zu einer gewissen Grenze hingenommen werden muss. § 8 Absatz (7) schließt daher Werbeplakate und Folienbeklebungen an Schaufenstern nicht vollständig aus, begrenzt diese aber flächenmäßig auf ein verträgliches Maß. Damit wird erreicht, dass die Fensterwirkung im wesentlichen erhalten bleibt.

§ 9 – Antennen, Satellitenempfangsanlagen und Funksendeanlagen

Anlagen zum Empfang von Rundfunk- und Fernsehprogrammen (Antennen und Satellitenempfangsanlagen) bilden mittlerweile einen nicht mehr wegzudenkenden Bestandteil der technischen Ausstattung von Gebäuden. Darüber hinaus bestehen im Zuge des technischen Fortschritts zunehmend Nutzungsansprüche zur Installation von Funksendeanlagen (vor allem zur Versorgung der verschiedenen Mobiltelefonnetze).

Diese Entwicklung birgt jedoch die Gefahr, dass sogenannte „Antennenwälder“ entstehen, die von den Verkehrsflächen aus sichtbar werden und die den Gesamteindruck einer einheit-

lich gestalteten Dachlandschaft empfindlich stören. Vor allem Parabolantennen (Satellitenempfangsanlagen) können aufgrund ihrer Größe, Form und Farbgebung störende optische Beeinträchtigungen nach sich ziehen, dies gilt in besonderem Maße bei der Installation mehrerer Anlagen an einem Gebäude.

§ 9 legt daher fest, dass Antennen, Satellitenempfangsanlagen und Funksendeanlagen entweder unter Dach, oder – wenn dieses aus technischen Gründen nicht möglich oder zweckmäßig ist – auf der straßenabgewandten Dachseite anzubringen sind. § 9 Satz 2 lässt es dabei zu, dass auf der straßenabgewandten Dachseite angebrachte Anlagen die Firstlinie des Gebäudes geringfügig überragen dürfen. Damit wird gewährleistet, dass beispielsweise bei Parabolantennen, die auf bestimmte Satelliten ausgerichtet werden müssen, einerseits ein zufriedenstellender Empfang gewährleistet werden kann, andererseits aber die Anlagen aufgrund des steilen Blickwinkels von der straßenzugewandten Seite des Gebäudes nicht oder nur geringfügig wahrgenommen werden. Im Hinblick auf Antennen, die lediglich aus einem einzelnen Vertikalstab bestehen (z.B. Antennen für CB-Funk), lässt § 9 zu, dass diese die Firstlinie mehr als andere Anlagen überragen dürfen. Diese Regelung ist vertretbar, da solche Vertikalantennen aufgrund ihrer Bauweise optisch nur geringfügig wahrgenommen werden; die von § 9 Satz 3 abweichende Regelung bezieht sich jedoch lediglich auf die eigentliche Antenne, nicht aber auf den in der Regel massiveren Antennenträger.

§ 10 – Ordnungswidrigkeiten

Diese Bestimmung macht von der in § 91 Absatz (3) NBauO eingeräumten Möglichkeit Gebrauch, Zuwiderhandlungen gegen die in der Satzung enthaltenen Gebote und Verbote zu Ordnungswidrigkeiten zu erklären. Auch wenn der Erfolg der Bemühungen um eine positive Pflege der Baukultur in erheblichem Maße von Verständnis, Einsicht und Verantwortungsbewusstsein aller Beteiligten abhängt, kann gleichwohl nicht darauf verzichtet werden, die Durchsetzbarkeit der Gebote und Verbote der örtlichen Bauvorschriften durch das Androhen von Geldbußen wirkungsvoll zu sichern.

Seesen, den 08.07.2004

Der Bürgermeister

gez. Hubert Jahns

(L. S.)