

# Stadt Hessisch Oldendorf

Umsetzungsprojekt  
„HO baut um!“

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

URSCHRIFT



PLANUNGSBÜRO  
FLASPÖHLER

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

## § 1 Geltungsbereich

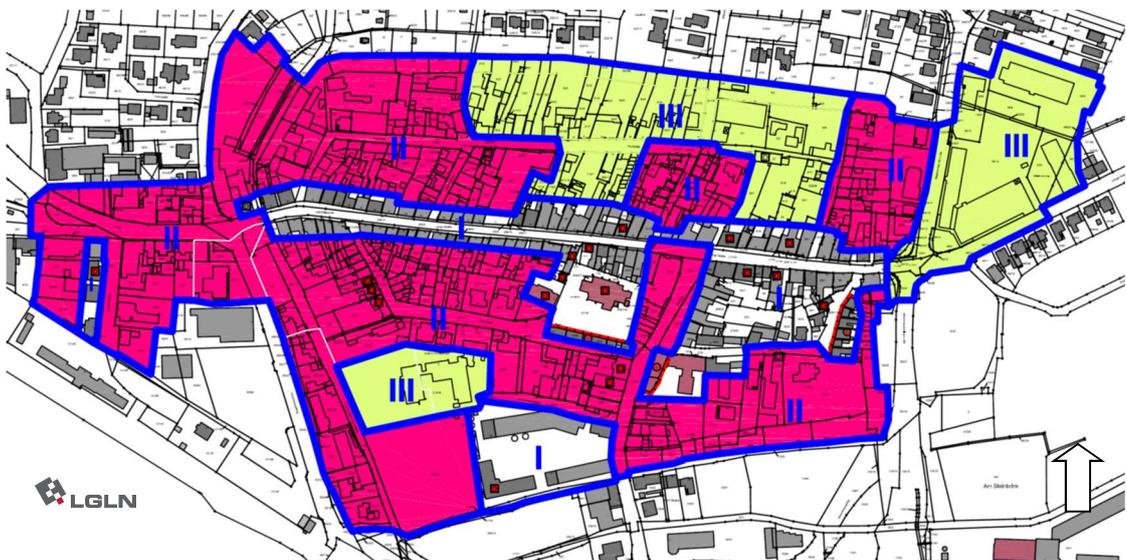
Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung von Gebäuden „Gestaltungssatzung Altstadt“ umfasst den im nachfolgenden Plan mit einer gestrichelten Linie umgrenzten Bereich.



Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung „Gestaltungssatzung Altstadt“  
Kartengrundlage ALK

## § 2 Gliederung und Systematik der Satzung

- 1 Die Satzung gliedert sich in die Gestaltungsbereiche I, II und III. Die Lage und Abgrenzung der Gestaltungsbereiche ist aus dem nachfolgenden Lageplan zu ersehen.
- 2 Die Satzung umfasst die Teile A, B und C.
  - a) Teil A beinhaltet die allgemeinen Vorschriften für den gesamten Geltungsbereich.
  - b) Teil B umfasst die zusätzlichen Vorschriften für die Gestaltungsbereiche I, II und III.
  - c) Teil C trifft Regelungen zu Abweichungen und Ordnungswidrigkeiten.



Gestaltungsbereiche I, II, III der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung „Gestaltungssatzung Altstadt“  
Kartengrundlage ALK

## **Teil A Allgemeine Vorschriften für den gesamten Geltungsbereich**

### **§ 3 Dächer und Dachgauben**

- 1 Zur Eindeckung geneigter Dächer sind nur nicht glasierte Ziegel oder Betondachsteine der Farblinien rot, grau, braun und schwarz zulässig, die den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen:  
Farblinie rot: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013 und 3016,  
Farblinie grau: RAL 7015, 7016, 7021, 7022, 7024 und 7026,  
Farblinie braun: RAL 8003, 8004, 8005, 8012, 8014, 8019, 8022 und 8028,  
Farblinie schwarz: RAL 9004, 9005, 9011 und 9017.  
Ebenfalls zulässig sind Dacheindeckungen aus Natursandsteinplatten.
- 2 Flächdächer sind extensiv zu begrünen oder als Dachterrasse zu gestalten.
- 3 Für Vordächer und Dachgauben sind außerdem die Materialien Glas, nicht glänzendes Metall und Holz zulässig.
- 4 Für Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind Glasdächer zulässig,
- 5 Allgemein sind Solarelemente zulässig, auch als Dacheindeckung.
- 6 Die Gesamtlänge von Dachgauben und Dachaufbauten darf je Dachseite maximal 1/2 der jeweiligen Dachseitenlänge gemessen am Fußpunkt der Gaube betragen. Die maßgebliche Dachseitenlänge ist das Maß zwischen den Ortsgängen.

### **§ 4 Fassaden**

Für die sichtbaren Wandbauteile sind unzulässig:

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

### **§ 5 Fenster**

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

### **§ 6 Einfriedungen**

- 1 Einfriedungen zu öffentlichen Straßen sind nur zulässig als:
  - a) Ziegelmauern (Farblinien rot und braun des § 3),
  - b) Bruchsteinmauern,
  - c) senkrecht strukturierte Holzstaketenzäune,
  - d) Metallgitterzäune in guß- oder schmiedeeiserner Ausführung,
  - e) Hecken, mögliche Gehölze: *Acer campestre* (Feldahorn), *Fagus sylvatica* (Rotbuche), *Crataegus laevigata* (Zweiggriffel. Weißdorn), *Crataegus monogyn.* (Eingriffel. Weißdorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Ligustrum vulgare* (Gem. Liguster).

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

### **§ 7 Antennen und Parabolantennen**

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

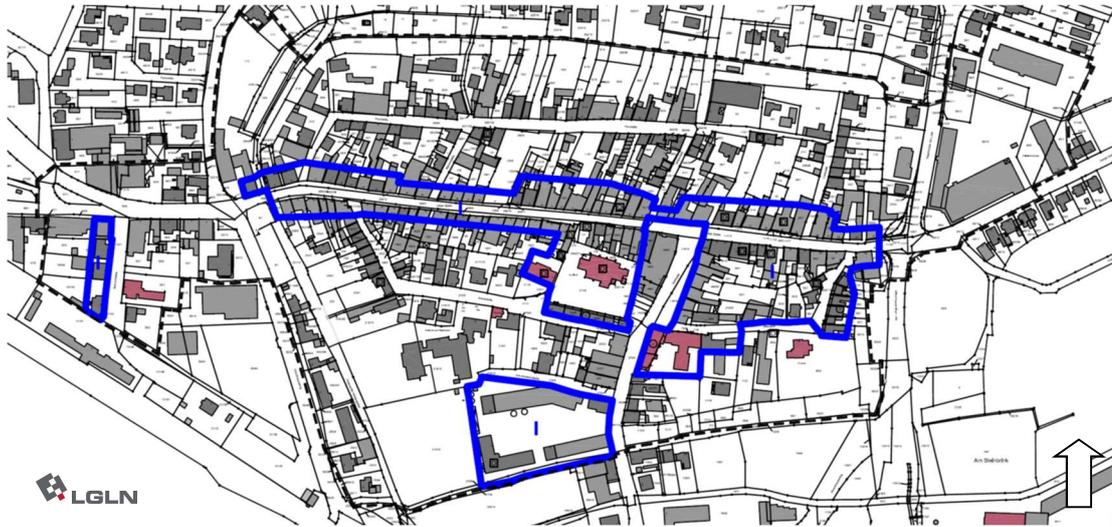
Parabolantennen sind farblich dem Gebäude anzupassen.

### **§ 8 Jalousien und Rollläden**

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

## Teil B Spezielle Vorschriften für die Gestaltungsbereiche I, II und III.

### Gestaltungsbereich I



Übersichtsplan Gestaltungsbereich I

#### § 3 I Dachform

- 1 Bei Hauptgebäuden sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer mit Neigungen von 38° bis 50° zulässig.
- 2 Bei Garagen und Nebenanlagen, die von der öffentlichen Straße aus sichtbar sind, sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer mit Neigungen von 20° bis 50° zulässig.
- 3 Bei Garagen und Nebenanlagen, die nicht von der öffentlichen Straße aus sichtbar sind, sind auch Flachdächer zulässig.

#### § 4 I Fassaden

- 1 Die sichtbaren Wandbauteile sind zulässig als
  - a) Ziegelfassade,
  - b) Putzfassade,
  - c) konstruktives Holzfachwerk.
- 2 Ziegelmauerwerk ist zulässig in den Farblinien rot und braun die den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen), die den Farbtönen des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen:  
Farblinie rot: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013 und 3016,  
Farblinie braun: RAL 8000 bis 8008, 8012, 8015, 8023 und 8024  
Den öffentlichen Straßen zugewandte Ziegelfassaden, die vor dem Jahre 1945 errichtet wurden und deren Zierelemente, sind bei Umbau und Sanierung zu erhalten und dürfen nicht durch Putz verschliffen werden.
- 3 Für Putz ist zulässig in hellen Farben und Abtönungen, die den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen), des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen:  
Farblinie beige/gelb/weiß: RAL 1000, bis 1015, 1017, 9001, 9002, 9010, 9018,  
Farblinie rot: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013 bis 3016  
Farblinie blau: RAL 5012, 5014, 5018, 5024  
Farblinie grün: RAL 6000, 6011, 6013, 6019 und 6021,

Farblinie grau: RAL 7000 bis 7006,  
Farblinie braun: RAL 8000 bis 8008, 8012, 8015, 8023 und 8024.

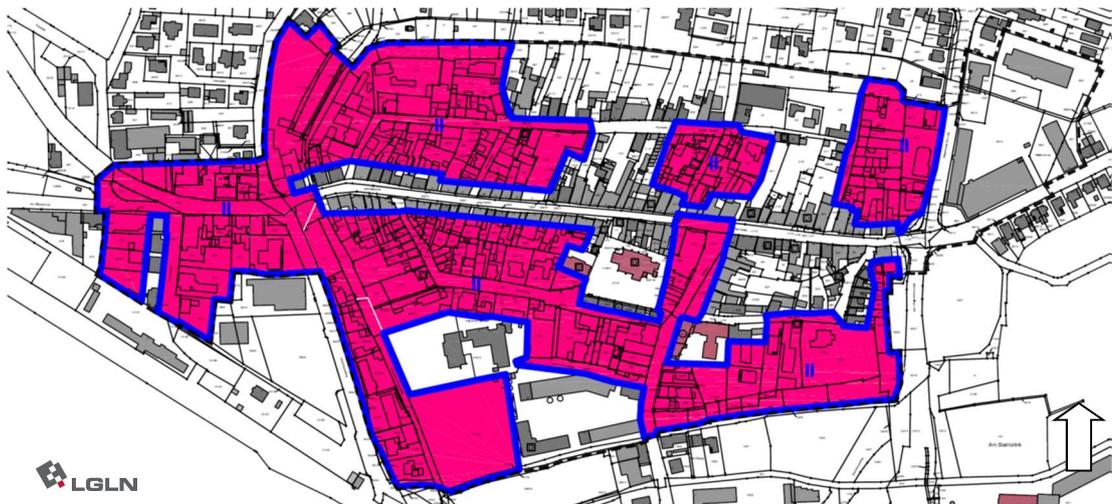
Es ist eine kräftige und/oder dunkle Farbgebung der Putzfassade je Gebäudeansicht auf maximal 30% der Fassadenfläche zulässig, um gestalterische Akzente zu setzen. Putzfassaden müssen eine matte, nicht glänzende Oberfläche aufweisen.

- 4 Neues, sichtbares Fachwerk ist der historischen Fachwerktradition entsprechend in einer Balkenstärke von 15 bis 18 cm zu dimensionieren.  
Den öffentlichen Straßen zugewandte Fachwerkfassaden sind bei Umbau und Sanierung zu erhalten.
- 5 Fassadenverkleidungen sind nur im Bereich des Giebeldreiecks zulässig und zwar als:
  - a) Holzverkleidung (als senkrechte Verbretterung oder Boden-Deckel-Schalung),
  - b) Ziegelbehang (Dachziegel, Bieberschwanz) oder kleinformatige Faserzementplatten in den Farblinien des § 3 (Dacheindeckung),
  - c) Sandsteinplatten.
- 6 Für Sockelbereiche und zur Umrahmung von Fenster und Türöffnungen ist auch Naturstein zulässig, der in Form und Farbe dem gebrochenen heimischen Sandstein entspricht.

#### **§ 5 I Fenster und Schaufenster**

- 1 Die den öffentlichen Straßen Fensteröffnungen sind durch konstruktive Fensterrahmen in rechteckig stehende Proportionen aufzuteilen.
- 2 Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Die den öffentlichen Straßen zugewandten Schaufenster sind durch konstruktive Fensterrahmen in rechteckig stehende oder quadratische Proportionen aufzuteilen.

## Gestaltungsbereich II



Übersichtsplan Gestaltungsbereich II

### § 3 II Dächer

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

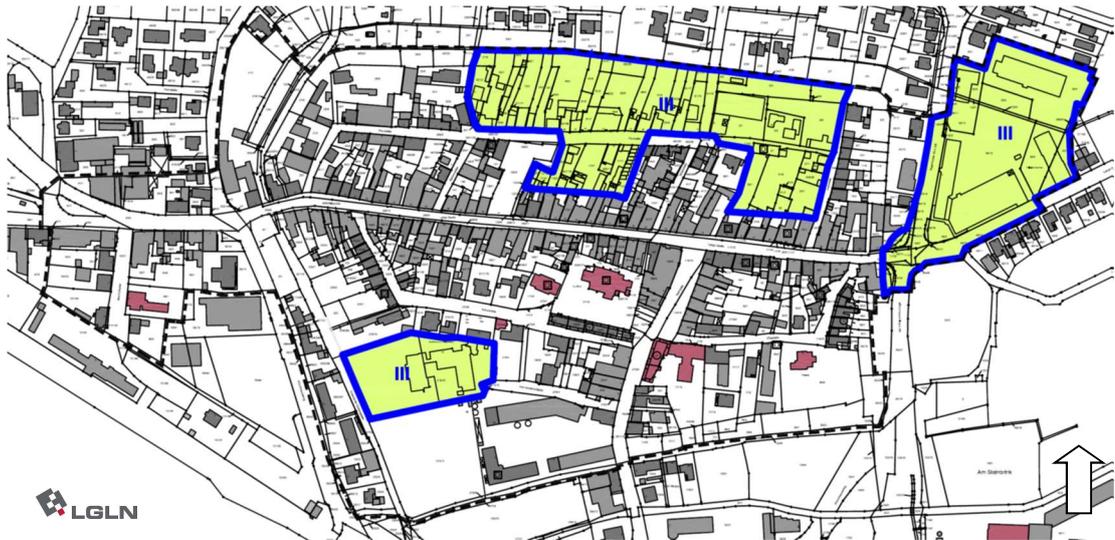
### § 4 II Fassaden

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

### § 5 II Fenster und Schaufenster

- 1 Die den öffentlichen Straßen Fensteröffnungen sind durch konstruktive Fensterrahmen in rechteckig stehende Proportionen aufzuteilen.
- 2 Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Die den öffentlichen Straßen zugewandten Schaufenster sind durch konstruktive Fensterrahmen in rechteckig stehende oder quadratische Proportionen aufzuteilen.

## Gestaltungsbereich III



Übersichtsplan Gestaltungsbereich III

### § 3 III Dachform

Bei Hauptgebäuden, Garagen und Nebenanlagen sind zulässig:

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

## **Teil C Abweichungen und Ordnungswidrigkeiten**

### **§ 9 Abweichungen**

- 1 Abweichungen von den zwingenden Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschriften regeln sich nach dem § 66 NBauO i. V. m. § 84 NBauO. Abweichungen sind insbesondere möglich wenn:
  - a) Die Anforderungen an den Denkmalschutz eine Abweichung erfordern,
  - b) Gründe des Wohls der Allgemeinheit eine Abweichung erfordern,
  - c) die Anwendung der Satzung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde,
  - d) durch die Abweichung in den Gestaltungsbereichen II und III der Neubau eines reinen Wohngebäudes mit mindestens 2 Wohnungen ermöglicht werden kann.Die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung von Gebäuden, Straßen und Plätzen dürfen jedoch nicht beeinträchtigt werden.
- 2 Abweichungen von diesen örtlichen Bauvorschriften dürfen nur im Einvernehmen mit der Stadt Hessisch Oldendorf zugelassen werden.

### **§ 10 Ordnungswidrigkeiten**

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

### **Hinweis zum Denkmalschutz**

Neben den Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften unterliegen Baudenkmale erhöhten Anforderungen, die aus dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSG) resultieren. Dies gilt mitunter auch für die in der Umgebung vorhandenen Anlagen. In diesen Fällen sind die Festsetzungen der ÖBV nicht anzuwenden.

## Präambel und Verfahrensvermerke

### Präambel

Auf Grund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), i. V. m. §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie des § 58 Abs. 2 Ziffer 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) – jeweils in der zuletzt geltenden Fassung – hat der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf diese örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung „Gestaltungssatzung Altstadt“ erlassen.

Hessisch Oldendorf,

Bürgermeister

LS

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hessisch Oldendorf hat in seiner Sitzung am 16.06.2016 die Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung „Gestaltungssatzung Altstadt“ gem. § 84 NBauO beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 84 Abs. 4 NBauO i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB am 22.03.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hessisch Oldendorf,

Bürgermeister

LS

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 84 Abs. 4 NBauO i. V. § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Bürgeranhörung in der Zeit vom 31.03.2017 bis 02.05.2017 statt. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 22.07.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Parallel wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 84 Abs. 4 NBauO i. V. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Hessisch Oldendorf,

Bürgermeister

LS

### Planverfasser

Der Entwurf der Gestaltungssatzung wurde ausgearbeitet vom



PLANUNGSBÜRO  
**FLASPÖHLER**

DIPL.-ING.PETER FLASPÖHLER ARCHITEKT & STADTPLANER  
FALKENWEG 16  
31840 HESSISCH OLDENDORF

Hessisch Oldendorf, 01.03.2018

Planverfasser

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hessisch Oldendorf hat in seiner Sitzung am 21.09.2017 dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung „Gestaltungssatzung Altstadt“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 84 Abs. 4 NBauO i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.11.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Satzung mit Begründung hat vom 20.11.2017 bis 21.12.2017 gem. § 84 Abs. 4 NBauO i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Parallel wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 84 Abs. 4 NBauO i. V. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Hessisch Oldendorf,

Bürgermeister

LS

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf hat die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung „Gestaltungssatzung Altstadt“ und die Begründung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen seiner Sitzung am 26.04.2018 als Satzung gem. § 84 Abs. 4 NBauO i. V. m. § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Hessisch Oldendorf,

Bürgermeister

LS

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 84 Abs. 4 NBauO i. V. m. § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ auf der Internetseite [www.hessisch-oldendorf.de](http://www.hessisch-oldendorf.de) verkündet.

Die Satzung ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

Hessisch Oldendorf,

Bürgermeister

LS

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Satzung sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 84 Abs. 4 NBauO i. V. m. § 214 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Hessisch Oldendorf,

Bürgermeister

LS