

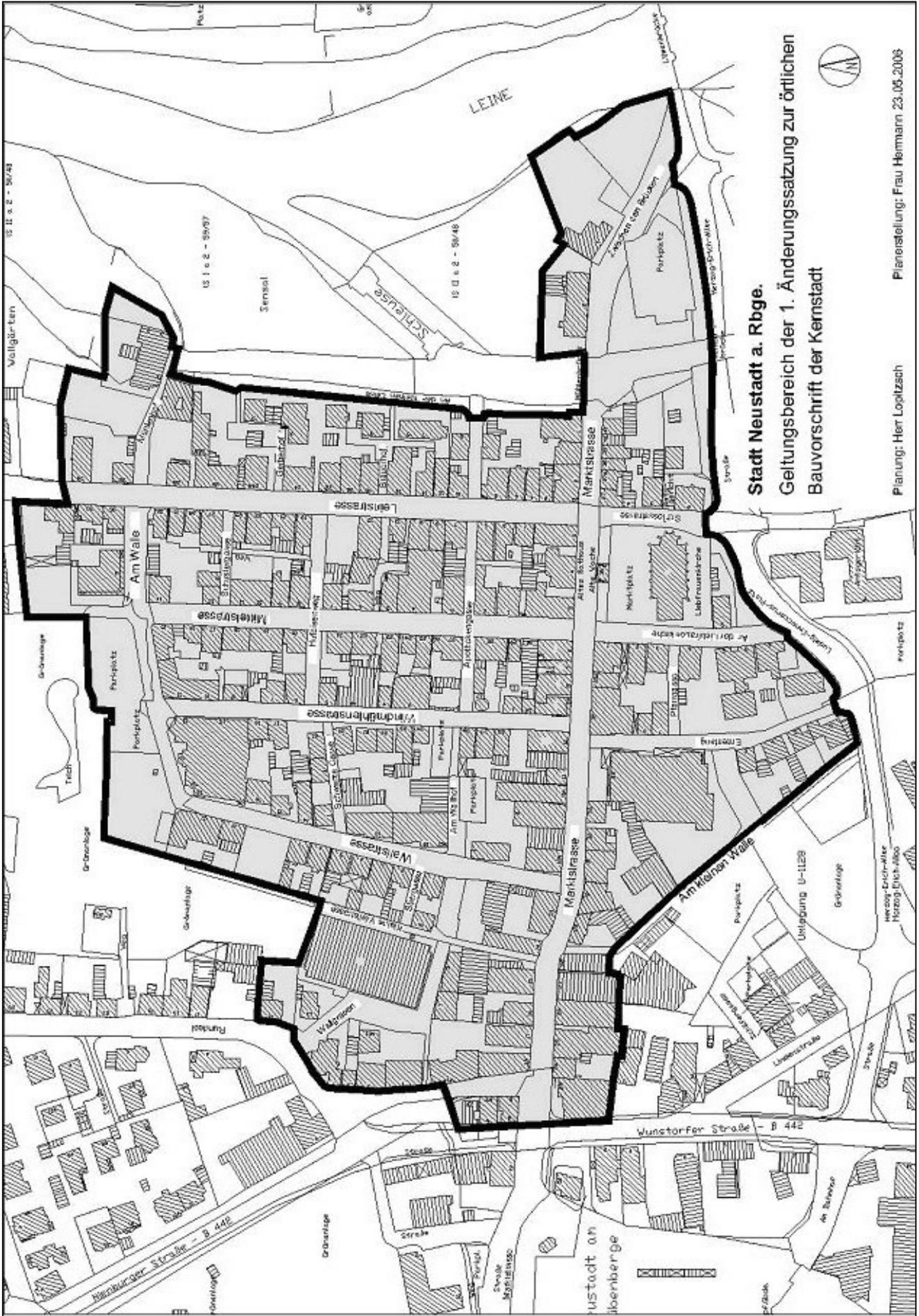
1. Änderungssatzung
zur Örtlichen Bauvorschrift
über Anforderungen an bauliche Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung
des Stadt- und Straßenbildes der Kernstadt Neustadt a. Rbge.

Präambel

Aufgrund der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 10.10.2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.06.2005 (Nds. GVBl. S. 208), und aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i. d. F. vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 22.04.2005 (Nds. GVBl. S. 110) hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **02.11.2006** die folgende Änderung der Örtlichen Bauvorschrift und die Begründung dazu beschlossen.

§ 1
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift ergibt sich aus dem nachfolgenden Plan. Dieser ist Bestandteil der Satzung.



Stadt Neustadt a. Rbge.
Geltungsbereich der 1. Änderungssatzung zur örtlichen
Bauvorschrift der Kernstadt

Planstellung: Frau Herrmann 23.05.2008

Planung: Herr Lopitzsch

§ 2 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
2. Werbeanlagen sind nur bis zur Fensterbrüstung 1. Obergeschoss zulässig. Bei geschäftlichen Einrichtungen in Obergeschossen sind für diese Werbeanlagen bis zur Deckenebene direkt über der geschäftlichen Einrichtung zulässig. An baulichen Anlagen ohne Fensterbrüstung im 1. Obergeschoss bzw. freistehend sind Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 4,50 m über der angrenzenden Geländeoberfläche zulässig.
3. Jede geschäftliche Einrichtung darf pro Gebäudefront Flachwerbeanlagen mit einer insgesamt maximalen Ansichtsfläche von 1,5 qm anbringen.
Bei Werbeanlagen, die aus durchbrochenen Einzelbuchstaben/Einzelbereichen bestehen, oder bei vorkragenden Werbeanlagen mit mehreren Ansichtsflächen darf die Ansichtsfläche je geschäftliche Einrichtung und Gebäudefront maximal 3,0 qm betragen.
Besitzt eine geschäftliche Einrichtung eine größere zugehörige Gebäudebreite als 10 m, so vergrößert sich die zulässige Ansichtsfläche der Werbeanlagen für je angefangene 5 m um 1,5 qm.
Bei der Verwendung von vorkragenden Werbebannern vergrößert sich die zulässige Ansichtsfläche um den Faktor 1,5.
Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Ansichtsfläche von 3,0 qm besitzen.
4. Werbeanlagen oberhalb der Fensterbrüstung 1. Obergeschoss sind nur in Gestalt von durchbrochenen Einzelbuchstaben/Einzelzeichen und vorkragenden Werbebannern, die ihre Unterkante nicht oberhalb der Fensterbrüstung 1. Obergeschoss besitzen, zulässig.
5. Bei selbstleuchtenden Werbeanlagen darf der Werbeträger nicht als Lichtquelle dienen, hiervon ausgenommen sind Werbeträger im Farbton weiß.
Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
6. Besonders ausgestaltete Gebäudeteile, wie z. B. Teile des Fachwerkgerüsts, Inschriften und ornamentale Ausbildungen, dürfen nicht überdeckt werden.
7. Das vollflächige Bekleben von Fenster und Türen ist unzulässig. Werbeanlagen sind hier in Gestalt von durchbrochenen Einzelbuchstaben/Einzelzeichen zu verwenden.
8. Bei Sonderverkäufen, Schützen- und Stadtfesten, die maximal eine Woche dauern, gelten die Absätze 1 bis 7 nicht. Dieses Privileg gilt für jede geschäftliche Einrichtung für insgesamt maximal 4 Wochen pro Kalenderjahr.

§ 3 Fassaden und ihre Elemente

1. Gebäude, deren Straßenfront mehr als 15 m beträgt, müssen durch Vor- und Rücksprünge in der Fassade in einzelhausähnliche Abschnitte gegliedert sein.
2. Die Außenwände der Gebäude sind in einem einheitlichen Material auszubilden. Zulässig ist die Verwendung roter bis rotbrauner (Farbtöne 3016, 3000, 3002, 3013, 3011 und 3009 des Farbregisters RAL 840 HR) Vormauerziegel oder ein glatter, unstrukturierter Außenputz. Bis zu einem Viertel der Mauerwerksflächen dürfen mit einem ande-

ren Material versehen werden, sofern es mit dem dominierenden Material gemäß Satz 2 abgestimmt ist.

3. Die Gliederung des Gebäudes durch seine Wandöffnungen, Pfeiler o. ä. muss zwischen den einzelnen Geschossen abgestimmt sein. Wandöffnungen im Erdgeschoss dürfen eine Breite von 5,00 m nicht überschreiten. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Liegen die Schaufensteröffnungen in der Außenwand, müssen die Scheiben ein stehendes Format besitzen (höher als breit). Schaufenster und Türen sind durch mindestens 16 cm breite Pfosten voneinander zu trennen. Sonstige Fensteröffnungen über 0,5 qm lichte Größe müssen ein stehendes Format haben.
4. Bewegliche Sonnendächer (Markisen) dürfen nur bis in Höhe der Brüstungskante des 1. Obergeschosses angebracht werden. § 2 Abs. 2 d gilt sinngemäß. Mit Ausnahme von Schlepptomarkisen dürfen die beweglichen Sonnendächer nur die zugehörige Wandöffnung überspannen.
5. Vordächer sind in der Achse der die Wandöffnung trennenden Bauteile (Pfeiler, Stützen u. ä.) durch Materialwechsel, Vor- und Rücksprünge o. ä. zu gliedern.

§ 4 Dächer

1. Die Gebäude sind mit Ausnahme von Nebenanlagen und Garagen als Giebelhäuser mit Satteldach in einer Neigung von 35 bis 50 Grad zu errichten, wobei die Giebelseite einer öffentlichen Verkehrsfläche zuzuordnen ist. Gebäudeabschnitte gemäß § 3 Abs. 1 sind entsprechend zu gestalten.
2. Als Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Dachpfannen zulässig, wie sie den Farbtönen 3016, 3000, 3002, 3013, 3011 und 3009 des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen.

§ 5 Sonstige Regelungen

1. Auf jedem Baugrundstück ist nur eine sichtbare Antennenanlage zulässig, welche von der Straßenfront des Gebäudes einen Mindestabstand von 6,00 m einhalten muss.
2. Nicht überbaute Flächen der Grundstücke sind mit Platten oder Pflasterbelägen zu versehen, soweit sie nicht gemäß § 14 NBauO als Grünfläche oder gärtnerisch angelegt sind.

§ 6 Hinweis auf sonstige Rechtsvorschriften

1. Die sonstigen Vorschriften des öffentlichen Baurechts bleiben unberührt, das gilt insbesondere für die Vorschrift des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.11.2004 (Nds. GVBl. S. 451) über den Denkmalschutz.
2. Entsprechend § 56 Abs. 2 i. V. m. § 85 NBauO kann von den Vorschriften dieser Örtlichen Bauvorschrift eine Ausnahme erteilt werden, wenn die notwendigen Voraussetzungen vorliegen.

3. Entsprechend § 86 NBauO kann von den Vorschriften dieser Örtlichen Bauvorschrift auf ausdrücklichen Antrag Befreiung erteilt werden, soweit die Voraussetzungen des § 86 Abs. 1 Ziffer 1 oder Ziffer 2 erfüllt sind.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschrift verstößt.

Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,00 EUR geahndet werden.

§ 8 Inkrafttreten

Diese 1. Änderungssatzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover in Kraft.

Neustadt a. Rbge., den 05.12.2006

STADT NEUSTADT A. RBGE.

gez.

Uwe Sternbeck
Bürgermeister

Die Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.12.2006 im Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 50 erfolgt. Die 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift ist damit am **14.12.2006** rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 04.01.2007

STADT NEUSTADT A. RBGE.
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez.

Wippermann

BEGRÜNDUNG

ZUR

1. Änderungssatzung

zur Örtlichen Bauvorschrift

über Anforderungen an bauliche Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Stadt- und Straßenbildes der Kernstadt Neustadt a. Rbge.

ALLGEMEINES

Seit dem 08.07.1988 ist die Örtliche Bauvorschrift über Anforderungen an bauliche Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Stadt- und Straßenbildes der Kernstadt Neustadt a. Rbge. rechtsverbindlich. Sie regelt insbesondere Werbeanlagen, Fassaden und ihre Elemente sowie Dächer.

Von Seiten der Gemeinschaft für Wirtschaftsförderung Neustadt a. Rbge. e. V. bestand aktuell das Bestreben, die Satzung hinsichtlich der Festsetzungen von Werbeanlagen zu ändern. Geschäftliche Einrichtungen, die eine größere Gebäudefront besitzen, sollen ein Mehr an Werbefläche nutzen dürfen. Geschäftliche Einrichtungen in Obergeschossen sollen auch in diesem Bereich Werbeanlagen – jedoch nur in Gestalt von durchbrochenen Einzelbuchstaben/Einzelzeichen und vorkragenden Werbebannern – anbringen dürfen.

Aus Sicht der Stadtbildpflege kann Neustadts Innenstadt dieses Mehr an Werbefläche vertragen. Hierbei ist es wichtig, dass dieses Mehr auch mit einer Verbesserung der Qualität der Werbeanlagen verbunden ist. Eine gut gestaltete Werbeanlage lenkt häufig den Blick des Betrachters eher auf sich, prägt sich ein und lässt Rückschlüsse auf die Qualität der zu verkaufenden Ware zu. In der 1. Änderungssatzung wird dieses in folgenden Festsetzungen berücksichtigt: Regelung der Art und Gestalt von Werbeanlagen in den Obergeschossen, die Verwendung von leichten, transparent wirkenden auskragenden Werbebannern erhöht die zulässige Ansichtsfläche um den Faktor 1,5 und die Verwendung von durchbrochenen Einzelbuchstaben/Einzelzeichen ermöglicht ebenfalls eine größere Ansichtsfläche.

Ferner herrschte Konsens zwischen der Gemeinschaft für Wirtschaftsförderung und der Stadtbildpflege, die zulässige Art der Beleuchtung im Wesentlichen nicht zu ändern, das vollflächige Bekleben von Fenstern und Türen zu verbieten und die Festsetzungen bei Sonderverkäufen, Schützen- und Stadtfesten, die maximal eine Woche dauern, außer Kraft zu setzen.

Zu § 1 Geltungsbereich

Zu § 1 Abs. 1:

Zur größeren Rechtssicherheit und besseren Handhabung fand eine redaktionelle Änderung statt. Der anliegende Plan, der den Geltungsbereich darstellt, ist nun Bestandteil der Satzung.

Zu § 1 Abs. 2:

Die Festsetzung wird aufgehoben. Bei Bedarf erfolgt bei entsprechenden Gebäuden eine Ausnahmeregelung nach § 56 Abs. 2 i. V. m. § 85 NBauO.

Zu § 2 Werbeanlagen

Zu § 2 Abs. 1:

Um einer übermäßigen Häufung von Werbeanlagen entgegenzuwirken, sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Zu § 2 Abs. 2:

Werbeanlagen werden im kleinstädtischen Bereich üblicherweise im Bereich der Erdgeschosszone und der Brüstungszone des 1.Obergeschosses montiert. Da in den letzten Jahren geschäftliche Einrichtungen (Einzelhandel, Dienstleistungen etc.) auch Obergeschosse mit ihrer Nutzung belegt haben, ist es zulässig, auch in diesen Zonen entsprechende Werbeanlagen anzubringen. In Obergeschosszonen mit Wohn- oder anderen Nutzungen sind Werbeanlagen grundsätzlich unzulässig, um die entsprechende Nutzung nach außen erkennbar zu machen, um der Wohnnutzung dem Ruhebedürfnis Rechnung zu tragen und um eine ortsuntypische Häufung zu vermeiden. Ausgeschlossen sind damit auch besonders störende Überdachwerbungen.

Für bauliche Anlagen ohne Fensterbrüstung im 1.Obergeschoss bzw. freistehende Werbeanlagen gilt eine maximale Höhe von 4,50m. Diese Höhe entspricht etwa der Fensterbrüstung 1.Obergeschoss.

Zu § 2 Abs. 3:

Um größere Werbeanlagen bzw. eine größere Häufung von Werbeanlagen zu vermeiden, die das Stadtbild stören würden, wird eine maximale Ansichtsfläche festgesetzt. Hierbei sind die 1,5 qm der rechtsverbindlichen Fassung von 1988 entnommen.

Vorkragende Werbeanlagen mit mehreren Ansichtsflächen (üblicherweise Ausleger) und Werbeanlagen, die aus durchbrochenen Einzelbuchstaben/Einzelzeichen bestehen, verdecken weniger Fassadenfläche und fügen sich häufig besser in das Stadtbild ein. So wird hier eine maximale Ansichtsfläche von 3,0 qm zugelassen.

Um dem Bestreben der geschäftlichen Einrichtung Rechnung zu tragen und da es sowohl das Stadtbild als auch in der Regel die Architektur eines Gebäudes verträgt, werden in Abhängigkeit von der Länge der Gebäudefront größere Ansichtsflächen zugelassen.

Werbepanoramen sind zweidimensional, sie besitzen keine Tiefe, vorkragende Werbeanlagen, die somit senkrecht zur Gebäudefassade montiert werden, wirken leicht und transparent. Sie besitzen dadurch häufig eine hohe Gestaltungsqualität. Die Verwendung dieser Werbeanlagen ermöglicht eine Vergrößerung der Ansichtsfläche um den Faktor 1,5.

In Anlehnung an die maximale Größe von Auslegern und um größere Werbeanlagen zu vermeiden, gilt für freistehende Werbeanlagen eine maximale Ansichtsfläche von 3,0 qm.

Zu § 2 Abs. 4:

Um für Werbeanlagen, die oberhalb der eher üblichen Weise, der Fensterbrüstung des 1.Obergeschosses angebracht werden, eine höhere Qualität festzumachen, sind hier nur durchbrochene Einzelbuchstaben/Einzelzeichen und vorkragende Werbepanoramen zulässig. Diese verdecken weniger Fassadenfläche und nehmen grundsätzlich im größeren Maße Rücksicht auf die Architektur eines Gebäudes.

Zu § 2 Abs. 5:

Farbig, von innen beleuchtete Werbeträger sowie Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht wirken besonders störend im Stadtbild von Neustadt a.Rbge.

Zu § 2 Abs. 6:

Werbeanlagen haben Rücksicht auf die Gebäudefassaden zu nehmen. Besonders ausgestaltete Bauteile dürfen durch sie nicht verdeckt werden.

Zu § 2 Abs. 7:

Fenster haben primär die Funktion, die entsprechenden Räumlichkeiten im Gebäude zu beleuchten. Hauseingangstüren dienen dem Eintritt bzw. dem Verlassen eines Gebäudes. Diese Hauptfunktionen sollen erkennbar sein. Fenster und Türen sollen nicht vorrangig als Werbeträger dienen, noch sollen sie vollflächig beklebt werden. Beides wirkt sich negativ auf das Stadtbild aus.

Werbeanlagen auf Fenstern oder Türen haben sich deutlich diesem Bauteil und seiner Funktion unterzuordnen und sind deshalb nur in Gestalt von durchbrochenen Einzelbuchstaben/Einzelzeichen zulässig.

Zu § 2 Abs. 8:

Für Sonderverkäufe, Schützen- und Stadtfeste, die maximal eine Woche dauern, sollen Werbeanlagen im Sinne dieser Gestaltungssatzung nicht reglementiert werden. Um eine Häufung zu vermeiden, gilt dieses Privileg für insgesamt maximal 4 Wochen pro Kalenderjahr für die geschäftliche Einrichtung.

Zu § 3 Fassaden und ihre Elemente

– ohne Änderung –

Zu § 4 Dächer

– ohne Änderung –

Zu § 5 Sonstige Regelungen

– ohne Änderung –

Zu § 6 Hinweis auf sonstige Rechtsvorschriften

Die sonstigen Rechtsvorschriften wurden aktualisiert.

Zu § 7 Ordnungswidrigkeiten

Die Höhe einer möglichen Geldbuße wurde entsprechend der Gesetzesgrundlage aktualisiert. Ferner wurde aus Gründen der Rechtssicherheit und der Handhabung auf die Auflistung möglicher Fälle von Ordnungswidrigkeiten verzichtet.

Neustadt a. Rbge., den 30.05.2006

Stadt Neustadt a. Rbge.

– Team Bauordnung–

Im Auftrag


Lopitzsch

Anlage:

Gegenüberstellung der rechtsverbindlichen Fassung der ÖBV von 1988 der 1. Änderungssatzung

Diese Begründung hat an der Beschlussfassung des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. zur 1. Änderungssatzung der Örtlichen Bauvorschrift der Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, in der Sitzung am **02.11.2006** teilgenommen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf der 1. Änderungssatzung zur Örtlichen Bauvorschrift der Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, vom 05.09.2006 bis einschließlich 05.10.2006 öffentlich ausgelegt.

Neustadt a. Rbge., den **05. Dez. 2006**

Stadt Neustadt a. Rbge.



Uwe Sternbeck
Bürgermeister



Anlage 1

Rechtsverbindliche Fassung von 1988	Änderungsentwurf
<p>§ 2 Abs. 1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.</p> <p>§ 2 Abs. 2 Werbeanlagen sind unzulässig</p> <p>a) <u>als freistehende bauliche Anlagen in Hausgärten, auf Grün- und Freiflächen sowie auf öffentlichen Verkehrsflächen</u></p> <p>b) <u>als bauliche Anlagen an und auf Böschungen, Dämmen und Stützmauern</u></p> <p>c) an den Wänden mehrgeschossiger Gebäude oberhalb der Brüstungskante des 1.Obergeschoss, bei sonstigen baulichen Anlagen oberhalb von 4,50m über der angrenzenden Geländeoberfläche (Inhalt unverändert in § 2 Abs. 2, Formulierung geändert)</p> <p>d) wenn sie oder mit ihnen angebrachte Gebäudeteile besonders ausgestaltete Teile eines Gebäudes wie Erker, Tore, Fenster, Türen, Durchlässe, Konsolen, Teile eines Fachwerkgerüsts, Simsbänder, Pfeilervorlagen und ornamentale Ausbildungen überdecken</p> <p>e) als regelmäßig bewegliche oder in kurzen zeitlichen Abständen sich verändernde Lichtwerbung wie z.B. Laufschriften, rythmische An- und Ausschaltungen, wechselnde Farben.</p>	<p>§ 2 Abs. 1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.</p> <p>§ 2 Abs. 2 Werbeanlagen sind nur bis zur Fensterbrüstung 1.Obergeschoss zulässig. <u>Bei geschäftlichen Einrichtungen in Obergeschossen sind für diese Werbeanlagen bis zur Deckenebene direkt über der geschäftlichen Einrichtung zulässig.</u> An baulichen Anlagen ohne Fensterbrüstung im 1.Obergeschoss <u>bzw. freistehend</u> sind Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 4,50m über der angrenzenden Geländeoberfläche zulässig.</p> <p>§ 2 Abs. 6 Besonders ausgestaltete Gebäudeteile, wie z.B. Teile des Fachwerkgerüsts, Inschriften und ornamentale Ausbildungen, dürfen nicht überdeckt werden.</p> <p>§ 2 Abs. 5 Satz 2 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.</p>

§ 2 Abs. 3 Die Regelungen des Abs. 2a) und b) gelten auch für Warenautomaten, welche darüber hinaus auch an und auf Einfriedungen unzulässig sind

§ 2 Abs. 4 Jede geschäftliche Einrichtung darf pro Gebäudefront oder auf dem vorgelagerten Grundstücksteil Werbung mit einer maximalen Ansichtsfläche von 1,5 qm anbringen.

Eine Ansichtsfläche bis zu insgesamt 2,5 qm kann zugelassen werden

- a) bei vorkragenden Werbeanlagen mit mehreren Ansichtsflächen
- b) bei Werbeanlagen, die aus durchbrochenen Einzelbuchstaben oder Einzelzeichen bestehen, wobei sich die Ansichtsfläche aus deren äußeren Umrissen bemisst
- c) bei Werbeanlagen, die an Gebäudewänden angebracht werden, die der Straßenfront abgewendet sind, an der das Gebäude liegt (Rückfronten)
- d) bei Gebäuden mit einer Fassadenlänge von mehr als 15 m, welche entsprechend § 3 Abs. 1 gegliedert sind, wobei im Bereich eines Gebäudeabschnitts nur eine Gesamtfläche der Werbeanlage gemäß Satz 1 zulässig ist.

§ 2 Abs. 3 Jede geschäftliche Einrichtung darf pro Gebäudefront Flachwerbeanlagen mit einer insgesamt maximalen Ansichtsfläche von 1,5 qm anbringen

Bei Werbeanlagen, die aus durchbrochenen Einzelbuchstaben/ Einzelzeichen bestehen, oder bei vorkragenden Werbeanlagen mit mehreren Ansichtsflächen darf die Ansichtsfläche je geschäftliche Einrichtung und Gebäudefront maximal 3,0 qm betragen.

Besitzt eine geschäftliche Einrichtung eine größere zulässige Gebäudebreite als 10m, so vergrößert sich die zulässige Ansichtsfläche der Werbeanlagen für je angefangene 5 m um 1,5 qm. Bei der Verwendung von vorkragenden Werbepannern vergrößert sich die zulässige Ansichtsfläche um den Faktor 1,5.

e) wenn aufgrund besonderer Umstände des Einzelfalles wie objektiv ungünstige Lage der Einrichtung oder überdurchschnittlich langer Namenszug die Einrichtung gegenüber den anderen Werbenden unangemessen benachteiligt wäre.

§ 2 Abs. 5 Im Zusammenhang mit der Werbung stehende Fassadenteile oder Farbanstriche dürfen nur die von der Werbung überdeckte Wandfläche einnehmen. Farbe und Material dürfen keinen störenden Kontrast zur sonstigen Fassade des Gebäudes bilden.

§ 2 Abs. 6 Bei selbstleuchtenden Werbeanlagen darf der Werbeträger nicht als Lichtquelle dienen.

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Ansichtsfläche von 3,0 qm besitzen.
(vgl. § 2 Abs. 4 Satz 1 der Fassung von 1988)

§ 2 Abs. 4 Werbeanlagen oberhalb der Fensterbrüstung 1.Obergeschoss sind nur in Gestalt von durchbrochenen Einzelbuchstaben/Einzelzeichen und vorkragenden Werbebannern, die ihre Unterkante nicht oberhalb der Fensterbrüstung 1.Obergeschoss besitzen, zulässig.

§ 2 Abs. 5 Bei selbstleuchtenden Werbeanlagen darf der Werbeträger nicht als Lichtquelle dienen, hiervon ausgenommen sind Werbeträger im Farbton weiß.

§ 2 Abs. 6 s.o.

§ 2 Abs. 7 Attrappen, Spannbänder, Fahnen über 0,75 qm sowie Plakate dürfen nur für die Dauer zeitlich begrenzter Sonderveranstaltungen (z.B. Saisonschluss, Aus- oder Räumungsverkäufen) angebracht werden.

§ 2 Abs. 7 Das vollflächige Bekleben von Fenstern und Türen ist unzulässig. Werbeanlagen sind hier in Gestalt von durchbrochenen Einzelbuchstaben/ Einzelzeichen zu verwenden.

§ 2 Abs. 8 Bei Sonderverkäufen, Schützen- und Stadtfesten, die maximal eine Woche dauern, gelten die Absätze 1 bis 7 nicht. Dieses Privileg gilt für jede geschäftliche Einrichtung für insgesamt maximal 4 Wochen pro Kalenderjahr.

UrschriftÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

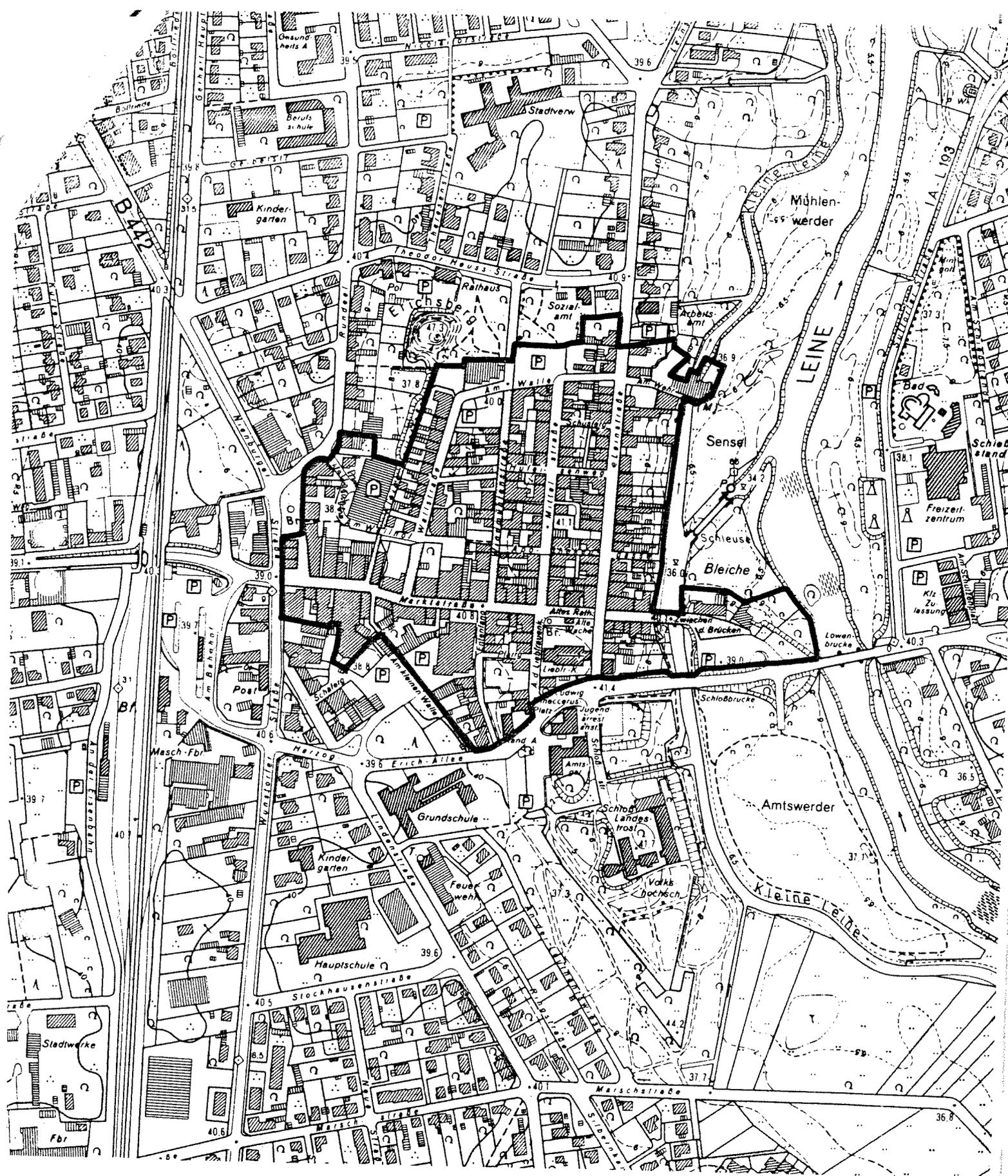
über Anforderungen an baulichen Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Stadt- und Straßenbildes der Kernstadt Neustadt a. Rbge. (öBVG-IStd)

Aufgrund der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 23. Juli 1973 (Nds. GVBl. S. 259, Nr. 28/1973), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. April 1986 (Nieders. GVBl. S. 103) in Verbindung mit den §§ 6, Abs. 1 Satz 2 und 40 Abs. 1 Ziff. 4 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22. Juni 1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.1986 (Nds. GVBl. S. 323) hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung vom **5.11.1987** folgende örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Die Vorschriften der örtlichen Bauvorschrift gelten für die Grundstücke beidseitig an nachfolgend aufgeführten Straßen. Der Geltungsbereich ist im beiliegenden Übersichtsplan gekennzeichnet, der kein Bestandteil der Satzung ist.
- Rundeel von der Einmündung in die Marktstraße bis einschließlich Grundstück Nr. 15
 - Wallstraße
 - Windmühlenstraße von der Einmündung in die Marktstraße bis zur Einmündung in die Straße "Am Walle"
 - Mittelstraße
 - Leinstraße von der Einmündung in die Marktstraße bis einschließlich zu den Grundstücken Nr. 39 und 34
 - An der Liebfrauenkirche
 - Schloßstraße von der Marktstraße bis zur Einmündung Herzog-Erich-Allee
 - Am Walle
 - Schwarze Gasse
 - Hufeisenweg



Umgrenzung des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschrift der Kernstadt

M. 1: 5000

- Schustergasse
 - Am Wehr
 - Kleine Wallstraße
 - Am Wallhof
 - Am Wallgraben
 - Entenfang
 - Zwischen den Brücken
 - Marktstraße von der kleinen Leinebrücke bis zur Kreuzung mit der Wunstorfer Straße/Nienburger Straße
- (2) Die Gestaltungsanforderungen der §§ 3 und 4 dieser Satzung gelten nicht für die Grundstücke Marktstraße 23 - 34.

§ 2

Werbeanlagen und Warenautomaten

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind unzulässig
- a) als freistehende bauliche Anlagen in Hausgärten, auf Grün- und Freiflächen sowie auf öffentlichen Verkehrsflächen,
 - b) als bauliche Anlagen an und auf Böschungen, Dämmen und Stützmauern,
 - c) an den Wänden mehrgeschossiger Gebäude oberhalb der Brüstungskante des 1. Obergeschosses, bei sonstigen baulichen Anlagen oberhalb von 4,50 m über der angrenzenden Geländeoberfläche,
 - d) wenn sie oder mit ihnen angebrachte Gebäudeteile besonders ausgestaltete Teile eines Gebäudes wie Erker, Tore, Fenster, Türen, Durchlässe, Konsolen, Teile eines Fachwerkgerüsts, Simsbänder, Pfeilervorlagen und ornamentale Ausbildungen überdecken,
 - e) als regelmäßig bewegliche oder in kurzen zeitlichen Abständen sich verändernde Lichtwerbung wie z.B. Laufschriften, rythmische An- und Ausschaltungen, wechselnde Farben.

- (3) Die Regelungen des Abs. 2 a) und b) gelten auch für Warenautomaten, welche darüber hinaus auch an und auf Einfriedungen unzulässig sind.
- (4) Jede geschäftliche Einrichtung darf pro Gebäudefront oder auf dem vorgelagerten Grundstücksteil Werbung mit einer maximalen Ansichtsfläche von 1,5 qm anbringen.

Eine Ansichtsfläche bis zu insgesamt 2,5 qm kann zugelassen werden

- a) bei vorkragenden Werbeanlagen mit mehreren Ansichtsflächen,
- b) bei Werbeanlagen, die aus durchbrochenen Einzelbuchstaben oder Einzelzeichen bestehen, wobei sich die Ansichtsfläche aus deren äußeren Umrissen bemißt,
- c) bei Werbeanlagen, die an Gebäudewänden angebracht werden, die der Straßenfront abgewendet sind, an der das Gebäude liegt (Rückfronten),
- d) bei Gebäuden mit einer Fassadenlänge von mehr als 15 m, welche entsprechend § 3 Abs. 1 gegliedert sind, wobei im Bereich eines Gebäudeabschnitts nur eine Gesamtfläche der Werbeanlage gemäß Satz 1 zulässig ist,
- e) wenn aufgrund besonderer Umstände des Einzelfalles wie objektiv ungünstige Lage der Einrichtung oder überdurchschnittlich langer Namenszug die Einrichtung gegenüber den anderen Werbenden unangemessen benachteiligt wäre,
- (5) Im Zusammenhang mit der Werbung stehende Fassadenteile oder Farbanstriche dürfen nur die von der Werbung überdeckte Wandfläche einnehmen. Farbe und Material dürfen keinen störenden Kontrast zur sonstigen Fassade des Gebäudes bilden.
- (6) Bei selbstleuchtenden Werbeanlagen darf der Werbeträger nicht als Lichtquelle dienen.
- (7) Attrappen, Spannbänder, Fahnen über 0,75 qm sowie Plakate dürfen nur für die Dauer zeitlich begrenzter Sonderveranstaltungen (z.B. Saisonschluß, Aus- oder Räumungsverkäufen) angebracht werden.

§ 3

Fassaden und ihre Elemente

- (1) Gebäude, deren Straßenfront mehr als 15 m beträgt, müssen durch Vor- und Rücksprünge in der Fassade in einzelhaus-ähnliche Abschnitte gegliedert sein.
- (2) Die Außenwände der Gebäude sind in einem einheitlichen Material auszubilden. Zulässig ist die Verwendung roter bis rotbrauner (Farbtöne 3016, 3000, 3002, 3013, 3011 und 3009 des Farbbregisters RAL 840 HR) Vormauerziegel oder ein glatter, unstrukturierter Außenputz. Bis zu einem Viertel der Mauerwerksflächen dürfen mit einem anderen Material versehen werden, sofern es mit dem dominierenden Material gemäß Satz 2 abgestimmt ist.
- (3) Die Gliederung des Gebäudes durch seine Wandöffnungen, Pfeiler o.ä. muß zwischen den einzelnen Geschossen abgestimmt sein. Wandöffnungen im Erdgeschoß dürfen eine Breite von 5,00 m nicht überschreiten. Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Liegen die Schaufensteröffnungen in der Außenwand, müssen die Scheiben ein stehendes Format besitzen (höher als breit). Schaufenster und Türen sind durch mindestens 16 cm breite Pfosten voneinander zu trennen. Sonstige Fensteröffnungen über 0,5 qm lichte Größe müssen ein stehendes Format haben.
- (4) Bewegliche Sonnendächer (Markisen) dürfen nur bis in Höhe der Brüstungskante des 1. Obergeschosses angebracht werden. § 2 Abs. 2d) gilt sinngemäß. Mit Ausnahme von Schlepptomarkisen dürfen die beweglichen Sonnendächer nur die zugehörige Wandöffnung überspannen.
- (5) Vordächer sind in der Achse der die Wandöffnung trennenden Bauteile (Pfeiler, Stützen u.ä.) durch Materialwechsel, Vor- und Rücksprünge o.ä. zu gliedern.

§ 4

Dächer

- (1) Die Gebäude sind mit Ausnahme von Nebenanlagen und Garagen als Giebelhäuser mit Satteldach in einer Neigung von 35 bis 50 Grad zu errichten, wobei die Giebelseite einer öffentlichen Verkehrsfläche zuzuordnen ist. Gebäudeabschnitte gemäß § 3 Abs. 1 sind entsprechend zu gestalten.

- (2) Als Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Dachpfannen zulässig, wie sie den Farbtönen 3016, 3000, 3002, 3013, 3011 und 3009 des Farbbregisters RAL 840 HR entsprechen.

§ 5

Sonstige Regelungen

- (1) Auf jedem Baugrundstück ist nur eine sichtbare Antennenanlage zulässig, welche von der straßenfront des Gebäudes einen Mindestabstand von 6,00 m einhalten muß.
- (2) Nicht überbaute Flächen der Grundstücke sind mit Platten oder Pflasterbelägen zu versehen, soweit sie nicht gemäß § 14 NBauO als Grünfläche oder gärtnerisch angelegt sind.

§ 6

Hinweis auf sonstige Rechtsvorschriften

- (1) Die sonstigen Vorschriften des öffentlichen Baurechts bleiben unberührt, das gilt insbesondere für die Vorschrift des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5.12.1983 (Nds. GVBl. S. 281) über den Denkmalschutz.
- (2) Entsprechend § 86 NBauO kann von den Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift auf ausdrücklichen Antrag Befreiung erteilt werden, soweit die Voraussetzungen des § 86 Abs. 1 Ziffer 1 oder Ziffer 2 erfüllt sind.

§ 7

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 91 Abs. 3 NBauO handelt, wer als verantwortliche Person gemäß §§ 57 bis 62 NBauO vorsätzlich oder fahrlässig eine der nachstehenden Baumaßnahmen durchführen läßt. Danach wird mit einem Bußgeld bis zu DM 10.000,-- geahndet

- a) das Anbringen von Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung (§ 2 Abs. 1)
- b) die Errichtung freistehender Werbeanlagen in Hausgärten, sonstigen Grün- und Freiflächen, auf Verkehrsflächen, auf und an Böschungen, Dämmen und Stützmauern (§ 2 Abs. 2 a und b),

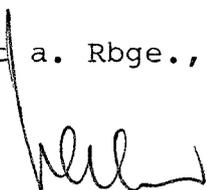
- c) das Anbringen von Werbeanlagen an baulichen Anlagen, wenn sie auf oder oberhalb der Dachfläche, oberhalb der Brüstungszone des 1. Obergeschosses oder oberhalb von 4,50 m über der angrenzenden Geländeoberfläche errichtet werden (§ 2 Abs. 2 c),
- d) das Überdecken besonders ausgestalteter Gebäudeteile gemäß § 2 Abs. 2 d) mit Werbeanlagen,
- e) die Errichtung beweglicher Werbeanlagen oder sich in kurzen zeitlichen Abständen verändernde Lichtwerbungen (§ 2 Abs. 2 e),
- f) Errichtung einer Werbeanlage, die, gegebenenfalls im Zusammenhang mit bereits bestehenden, das zulässige Maß von 1,5 qm Ansichtsfläche überschreitet (§ 2 Abs. 4),
- g) das Anbringen beweglicher Sonnendächer, die mehr als die zugehörige Wandöffnung überspannen oder besonders ausgestaltete Gebäudeteile überdecken (§ 3 Abs. 4),
- h) die Herstellung neuer Fensteröffnungen oder die Vergrößerung vorhandener Fensteröffnungen in bestehenden Gebäuden, sofern die Abmessungen ein liegendes Format ergeben (§ 3 Abs. 3).

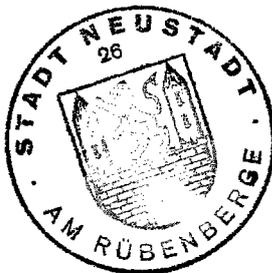
§ 8

Inkrafttreten

Diese örtliche Bauvorschrift tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die örtliche Bauvorschrift über Anforderungen an bauliche Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Stadt- und Straßenbildes der Kernstadt Neustadt a. Rbge. vom 26. Mai 1977 außer Kraft.

Neustadt a. Rbge., den 5.11.1987


Bürgermeister

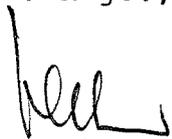


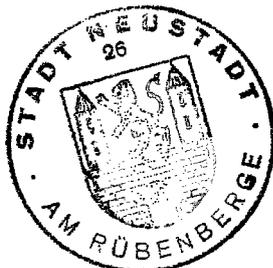

Stadtdirektor J.M.

Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 5.11.1987 als Satzung mit Begründung beschlossen.

Der Entwurf zu der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung hat zusammen mit der Entwurfsbegründung vom 15.6.1987 bis 15.7.1987 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den **19. Jan. 1988**


Bürgermeister




Stadtdirektor J.V.



Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ist gemäß § 11 Abs. 1 BauGB am 20.01.1988 angezeigt worden.

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird gem. § 11 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 97 NBauO

~~unter Auflagen / mit Maßgaben~~

~~mit Ausnahme~~

nicht geltend gemacht.

Hannover, 04.05.1988

BEZIRKSREGIERUNG HANNOVER

Im Auftrage





Die Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am 7. 7. 1988 im Amtsblatt für d. Landkreis Hannover erfolgt.
Die Satzung ist damit am 8. 7. 1988 rechtsverbindlich geworden.

15. Juli 1988

Neustadt a.Rbge., den.....

Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Stadtdirektor
Im Auftrage

[Handwritten signature]



Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Satzung sind gemäß § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.

24. März 1992

Neustadt a.Rbge., den.....

Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Stadtdirektor
Im Auftrage

[Handwritten signature]

