

Bebauungsplan „Ortskern-Knesebeck“, Stadt Wittingen Gestaltungshandbuch als Grundlage für eine Örtliche Bauvorschrift

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO



Abb. Geltungsbereich

Warum Gestaltungsvorschriften?

Das Ortsbild unterliegt einem stetigen Wandel in Folge gesellschaftlicher Veränderungen im Wohnen und Arbeiten sowie fortschreitender baulicher Anforderungen. Der Wandel ist nicht zu übersehen und nicht aufzuhalten. Für das Erscheinungsbild des Ortskerns ist ein harmonischer und zugleich lebendiger Gesamteindruck entscheidend. Dieses ergibt sich aus verschiedensten Bezugnahmen (Größe und Form) von Baukörpern und einzelnen Bauteilen.

Im Spannungsfeld zwischen Bewahrung alter Traditionen und gleichzeitig Neuerfindung um zeitgemäße Anforderungen an unser Baugeschehen genügend Freiraum zu geben, sollen Kriterien für die zukünftige Entwicklung formuliert werden.

Gemäß § 56 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der zurzeit gültigen Fassung können die Gemeinden städtebauliche oder baugestalterische Absichten durch eine örtliche Bauvorschrift verwirklichen.

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept wurde daher die Aufstellung eines Bebauungsplans und einer Gestaltungssatzung als Örtliche Bauvorschrift gem. § 84 NBauO empfohlen, um die Entwicklung des Ortskerns Knesebeck baurechtlich zu sichern.

Bisher regelt § 34 BauGB die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Anwendung des § 34 BauGB, der neben dem Einfügungsgebot (Einfügen in die nähere Umgebung, Gebietscharakter) die generelle Rahmenbedingung für ein Bauvorhaben stellt, ist in diesem Zusammenhang aber nicht ausreichend. Der Paragraph lässt für den Bereich der Ortsmitte von Knesebeck zu viel Spielraum, da aufgrund der bereits eingetretenen Substanzverluste keine klaren Beurteilungskriterien für die städtebauliche Entwicklung gegeben sind.

Im Sinne einer Pflege des Ortsbildes ist es das Ziel der Gestaltungssatzung, das historische Ortsbild zu bewahren. Den neueren Bauten, die sich in das Ortsbild einfügen müssen, soll aber gleichzeitig die Möglichkeit eröffnet werden, eine eigene Formsprache zu entwickeln. Durch Kenntnis und Beachtung der charakteristischen ortstypischen Merkmale sollen Verunklarungen vermieden werden.

Neben den Mindestfestsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubarer Grundstücksfläche und Erschließung) die im Bebauungsplan zu treffen sind, wird daher ein fachlich-gestalterischer Orientierungsrahmen die Grundlage zum Erhalt und der Wiederherstellung des Gesamtcharakters bilden. Die örtliche Bauvorschrift darf für die Gestaltung nur einen Rahmen setzen, d. h. sie kann keine bestimmte Gestaltung vorschreiben. Sie muss diesen Rahmen jedoch hinreichend konkret angeben, damit jeder Bürger direkt und ohne Auslegung durch die Verwaltung dieser Satzung entnehmen kann, was erlaubt und was verboten ist.

Die hierin beschriebenen Anforderungen gelten bei Neubauten oder bei Veränderungen an vorhandenen Gebäuden.

Höherrangiges Recht, wie z.B. das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) und die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) werden von den gestalterischen Vorschriften dieser Satzung nicht berührt.

Dorfgeschichte und -struktur

(Textauszug aus: Ackers Partner Städtebau, Entwicklungskonzept und Vorbereitende Untersuchungen Innerörtlicher Versorgungsbereich Knesebeck, 05. Mai 2017)

Knesebeck war bis 1974 eine eigenständige Samtgemeinde mit den Ortsteilen Knesebeck, Eutzen, Hagen, Mahnburg, Schönewörde, Transvaal, Vorhop und Wunderbüttel, die im Rahmen der Gebiets- und Verwaltungsreform mit den ehemaligen Samtgemeinden Wittingen und Schneflingen sowie den Gemeinden Ohrdorf und Radenbeck zur Stadt Wittingen zusammengelegt wurde.

Die Geschichte des Ortes reicht zurück bis auf die Burg Knesebeck, die Mitte des 13. Jahrhunderts zur lokalen Sicherung der Ansprüche des Herzogs von Braunschweig und des Markgrafen von Brandenburg angelegt wurde. Das Dorf entwickelte sich nahe der Burg im Umfeld der Kirche St. Katharinen und im Bereich des heutigen Verlaufs der Lindenstraße bzw. der Wittinger Straße.

Im Jahre 1825 brannte der Ort bis auf einige Außenbereiche und die Burg komplett ab. Die gewachsene Dorfstruktur ist beispielsweise in der Burgstraße noch erkennbar, wurde aber ansonsten weitgehend durch ein Raster aus rechtwinkligen Straßen und rational angeordneten Grundstücken mit bereichsweise ähnlichen Abmessungen ersetzt (s. Abb. Knesebeck vor dem Brand 1825 / Knesebeck nach 1825). Noch im selben Jahr wurden bereits erste neue Gebäude errichtet, wie die Inschriften der Hallenhäuser Wittinger Straße 1 und 5 und Lindenstraße 8 verraten. Die Gebäude standen nun, wohl um Großbrände zukünftig zu vermeiden, weiter auseinander, im gleichen Rhythmus angeordnet mit dem Giebel zur Straße.



Abb. Knesebeck vor dem Brand 1825 (links) / Knesebeck nach 1825 (rechts)

Wie Postkarten und Luftaufnahmen vom Anfang und der Mitte des 20. Jahrhunderts zeigen, entwickelte sich aus diesem einfachen Gefüge wieder eine komplexe, durch landwirtschaftliche Betriebe geprägte Bebauungsstruktur (s. Abb. historisches Luftbild). Die damals hohe bauliche Dichte spricht dafür, dass die Ortsmitte zu dieser Zeit vielfältige Aufgaben innehatte. Besonders die starke Orientierung zur Lindenstraße weist auf eine hohe Zentralität hin.



Abb.historisches Luftbild

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es historische Gebäude (s. Auflistung und s. Abb. Denkmalschutz und ortsbildprägende Gebäude), die als Teil einer Gruppe baulicher Anlagen gem. § 3 Abs. 3 S. 1 NDSchG oder als Einzeldenkmal gem. § 3 Abs. 2 NDSchG unter Denkmalschutz stehen und die lange Nutzungsgeschichte der Ortsmitte widerspiegeln.

Standort	Gebäudeart	Beschreibung	Denkmalschutz
Kirchplatz 1	Wohnhaus (Hermann-Brandes-Haus)	1-stöckiger Fachwerkbau, erb. "1825", "1972" umgebaut zum Kindergarten.	Teil einer Gruppe baulicher Anlagen gem. § 3 Abs. 3 S. 1 NDSchG
Kirchplatz 2	Wohnhaus	1-stöckiger Fachwerkbau, erb. um 1800.	Teil einer Gruppe baulicher Anlagen gem. § 3 Abs. 3 S. 1 NDSchG
Kirchplatz 4	Kirche, ev.	Kleiner Saalbau in Ziegelmauerwerk, auf Mauerwerksresten des mittelalterlichen Vorgängerbaus	Einzeldenkmal gem. § 3 Abs. 2 NDSchG

		errichteter Bau v. "1827", Westturm, im Osten Erweiterung von "1927". Bedeutung: geschichtlich, künstlerisch, städtebaulich	
Kirchstraße	Kriegerdenkmal	Kriegerdenkmal für die Gefallenen des 1. Weltkrieges.	Teil einer Gruppe baulicher Anlagen gem. § 3 Abs. 3 S. 1 NDSchG
Kirchstraße	Kapelle	Kleine Kapelle mit Inschriftentafeln für die Gefallenen des 2. Weltkrieges.	Teil einer Gruppe baulicher Anlagen gem. § 3 Abs. 3 S. 1 NDSchG
Kirchstraße 1	Pfarrhaus	2-stöckig. Fachwerkbau mit gut proportionierter 7-achsiger Fassade, Wellasbestzementbehang, erb. um Mitte 19. Jh.	Teil einer Gruppe baulicher Anlagen gem. § 3 Abs. 3 S. 1 NDSchG
Kirchstraße 1	Pfarrscheune	Fachwerkbau mit 2 Quereinfahrten, wohl zeitgleich mit Pfarrhaus, erb. um Mitte 19. Jh.	Teil einer Gruppe baulicher Anlagen gem. § 3 Abs. 3 S. 1 NDSchG
Marktstraße 15	Hofanlage		Teil einer Gruppe baulicher Anlagen gem. § 3 Abs. 3 S. 1 NDSchG
Wittinger Straße 1	Wohn-/ Wirtschaftsgebäude	Vierständerbau, Wirtschaftsteil ungenutzt, erb. "1825".	Teil einer Gruppe baulicher Anlagen gem. § 3 Abs. 3 S. 1 NDSchG
Wittinger Straße 5	Wohn-/ Wirtschaftsgebäude	Vierständerbau, Wirtschaftsteil zu Wohnzwecken umgebaut, sonst relativ unverändert erhalten, erb. "1825". Alte Adresse: Wittinger Straße 3	Teil einer Gruppe baulicher Anlagen gem. § 3 Abs. 3 S. 1 NDSchG



Abb. Kirchstraße 1 und Marktstraße 15



Abb. Wittinger Straße 1 (früher: Kolonialwaren Ernst Mühe) und Wittinger Straße 5



Abb. Kirchplatz 1 (Wohnhaus Hermann-Brandes-Haus) und Kirchplatz 2



Abb. Kirchplatz 4 und Kirchstraße (Kapelle link, Kriegerdenkmal rechts)

Die schmalen Grundstückszuschnitte und die traditionell kleinteilige Bauweise führen zu Ensemble aus Wohn- und Wirtschaftsgebäuden. Die Gebäude sind geprägt durch:

- Fachwerkbauweise und / oder regionaltypische rote Backsteinfassaden
- Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer
- eine rhythmisierende Fassadengliederung
- zeitgenössische Fassadenelemente, wie stehende, gegliederte Fensterformate



Abb. Denkmalschutz und ortsbildprägende Gebäude

Die historischen Hauptgebäude prägen durch Ihre giebelständige Anordnung deutlich die Raumkante der Straße und unterstützen das orthogonale Straßenraster.

Darüber hinaus gibt es zahlreiche ortsbildprägende Gebäude die aufgrund ihrer Anordnung, ihrer traditionell kleinteiligen Bauweise und/ oder ihrer Materialien den baulichen Zusammenhang der Ortsmitte fortsetzen und maßstabsgebend für den Straßenraum und die umliegende Bebauung sind (s. Abb. Denkmalschutz und ortsbildprägende Gebäude). Die heutige Ortsmitte Knesebecks ist geprägt durch den Gegensatz der gewachsenen Struktur rund um die Burgstraße und das orthogonale Straßensystem von 1825, das mit der Lindenstraße über eine zentrale Achse verfügt. Die Bedeutung der Straße wird durch ihre Gestaltung als Allee betont.

Die heutige Situation zeigt, dass die Bebauungsdichte wieder abgenommen hat und die Strukturen im Untersuchungsbereich derzeit recht heterogen sind. Bereichsweise sind noch komplexe landwirtschaftliche Hofstrukturen oder deren Reste vorhanden, z. B. auf den Grundstücken

- Lindenstraße 8, 9, 10, 11 und 17,
- Marktstraße 10 und 12,
- Mittelstraße 10,
- Schützenstraße 1 und 7 und
- Wittinger Straße 1 und 5.

Besonders im Bereich zwischen Lindenstraße und Schützenstraße mischen sich diese mittlerweile mit einfacheren Typologien, wie freistehenden Einfamilienhäusern. Direkt in der Ortsmitte sind kleinteilige Hofstrukturen dem Nahversorger gewichen. Dieser wurde in den letzten Jahren um zusätzliche Ladenfläche und weitere Stellplätze erweitert und damit die Bau- und Parzellenstruktur in diesem Bereich vergrößert.

Charakteristisch ist auch die Auenlandschaft um den Knesebach und den Jönsbeck. Die beiden Bäche durchfließen das Dorf nördlich der Ortsmitte und werden von altem Baumbestand eingefasst.

Inhaltsverzeichnis

1	Wichtigste Regeln.....	11
1.1	Ausnahmen von der Satzung.....	11
1.2	Neubebauung von Grundstücken	11
1.3	Einpassung in die Umgebung und gestalterische Einheit	11
1.4	Bauliche Erweiterungen, Anbauten und Nebengebäude	12
2	Dächer: Form, Neigung, Eindeckung.....	12
2.1	Dachform und -neigung	12
2.2	Eindeckung.....	13
3	Gauben	14
4	Einschnitte, Überstände.....	14
4.1	Dacheinschnitte	14
4.2	Überstände	14
5	Bauweise, Gliederung, Materialien.....	15
5.1	Gestalterischer Zusammenhang zwischen Erdgeschoss und Obergeschossen.....	15
5.2	Grenzwände	15
5.3	Bauweise und Fassadengestaltung.....	15
5.4	Ausschluss ortsfremder Bauweisen, Fassadengestaltungen und Materialien	16
5.5	Fassadenanstriche	16
6	Fenster, Türen, Tore	17
6.1	Fassadenöffnungen	17
6.2	Erhalt historischer Außentüren	17
6.3	Formate für Türen und Fenster bei Neubauten	17
6.4	Tore und Durchfahrten an Gebäuden	17
6.5	Materialien	17
6.6	Sonnen- und Sichtschutz.....	18
7	Schaufenster und Ladeneingangstüren	18
7.1	Entwicklung aus der Fassade.....	18
7.2	Gesamtbreite verglasteter Flächen im Erdgeschoss	18
7.3	Einbautiefe von Schaufenstern.....	19
7.4	Sockel.....	19
7.5	Ausleuchtung.....	19
8	Einfriedungen.....	19
8.1	Arten von Einfriedungen	19
8.2	Höhe von Einfriedungen	20
9	Antennen, Solar- und Windenergieanlagen.....	20
9.1	Parabolantennen und Mobilfunkantennen	20
10	Markisen und Vordächer	21
10.1	Anordnung	21

11	Sonstige Ausstattung	21
11.1	Zu- und Abluftöffnungen	21
11.2	Beleuchtung.....	21
12	Werbeanlagen	21
12.1	Allgemeines	21
12.2	Orte für Werbeanlagen	22
12.3	Anzahl von Werbeanlagen.....	22
12.4	Anbringungshöhe an Fassaden	22
12.5	Veränderungen der Fassade durch Werbeanlagen	23
12.6	Parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen (Flachwerbung)	23
12.7	Senkrecht zur Fassade angebrachte Werbeanlagen (Ausleger)	23
12.8	Lichtwerbung	23
12.9	Bildschirme, animierte Lichtwerbung, Projektionen	24
12.10	Beklebung von Fensterscheiben.....	24
12.11	Werbeposter	24
12.12	Nicht mehr genutzte Werbeanlagen	24

Gestaltungshandbuch als Grundlage für eine Örtliche Bauvorschrift

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO

1 Wichtigste Regeln

1.1 Ausnahmen von der Satzung

Historischer Befund

Sofern ein historischer Befund anhand von Fotografien, Zeichnungen, Gemälden, Karten, Schriftstücken belegt, oder wenn dieser am Gebäude selbst festgestellt werden kann, dürfen entsprechende Abweichungen von dieser Satzung ausnahmsweise genehmigt werden.

Widerspruch gegen den Baustil des Gebäudes

Bei Bestandsgebäuden aus der Zeit seit dem zweiten Weltkrieg dürfen Ausnahmen zugelassen werden, wenn oben genannte Vorgaben dem Baustil des Gebäudes belegbar widersprechen.

1.2 Neubebauung von Grundstücken

Die Ablesbarkeit der historischen Parzellenstruktur ist zu erhalten. Bei einer Neubebauung von Grundstücken ist von den historischen Proportionen der Gebäude und der Parzellierungen auszugehen. Die baulichen Anlagen müssen sich in ihrer Ausdehnung und ihrer Gestaltwirkung an den traditionellen ortstypischen Bauweisen orientieren.

Straßenbildprägende Neubauten, die über den Bereich einer historischen Parzelle hinausgehen, sind im Baukörper so zu gliedern, dass die historische Parzellenstruktur eindeutig ablesbar bleibt. Die Einhaltung der historischen Proportionen der Gebäude und Parzellierung umfassen die äußere Kubatur.

Begründung

Die Orientierung an der historischen kleinteiligen Parzellenstruktur und den historischen Gebäuden in Größe und Form soll verhindern, dass städtebaulich unpassende größere Gebäude entstehen. Durch eine entsprechende Fassadegliederung bei parzellenübergreifenden Gebäuden wird die historische Parzellenstruktur ablesbar.

1.3 Einpassung in die Umgebung und gestalterische Einheit

Alle neu zu errichtenden oder zu verändernden baulichen Anlagen müssen nach Größe, Höhe und Umriss, nach Maßstab sowie nach Form mit dem Charakter des umgebenden Bereichs im Einklang stehen. Dabei ist stets das gesamte Gebäude vom Sockel über das Erdgeschoss, die Obergeschosse bis zum Dach als gestalterische Einheit zu behandeln.

Begründung

Das städtebauliche Gesamtbild bleibt dadurch erhalten.

1.4 Bauliche Erweiterungen, Anbauten und Nebengebäude

Bauliche Erweiterungen, Anbauten und Nebengebäude müssen in ihrer Gestaltung nach Baustil, Materialwahl und Proportionen aus den ablesbaren Prinzipien des Hauptbaukörpers entwickelt werden. Sie müssen mit ihm zusammen eine neu gestaltete Einheit bilden.

2 Dächer: Form, Neigung, Eindeckung

Begründung

Das Dach mit seiner Form, seinen Aufbauten und seiner Eindeckung ist als fünfte Fassade ein wesentliches Gestaltungselement und auch im Zusammenspiel aller Dächer als sogenannte Dachlandschaft von Bedeutung. Bei der Neueindeckung bestehender oder neuer Gebäude ist darauf zu achten, dass das Zusammenspiel der traditionellen Elemente (Dachform, Deckungsart, Ziegelform und -farbe) nicht durch das Verwenden von untypischen Formen, Materialien und Farben gestört wird. Im Bestand sind Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zu finden.

2.1 Dachform und -neigung

Bei Neubauten und Aufstockungen, oder bei Umbauten, welche die Dachkonstruktion einbeziehen, sind Dächer nur als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung von mindestens 35 - 50° zulässig. Bei giebelständiger Bauweise ist der Giebel nur mit der gleichen Dachneigung - symmetrisch zur Gebäudeachse –zulässig.

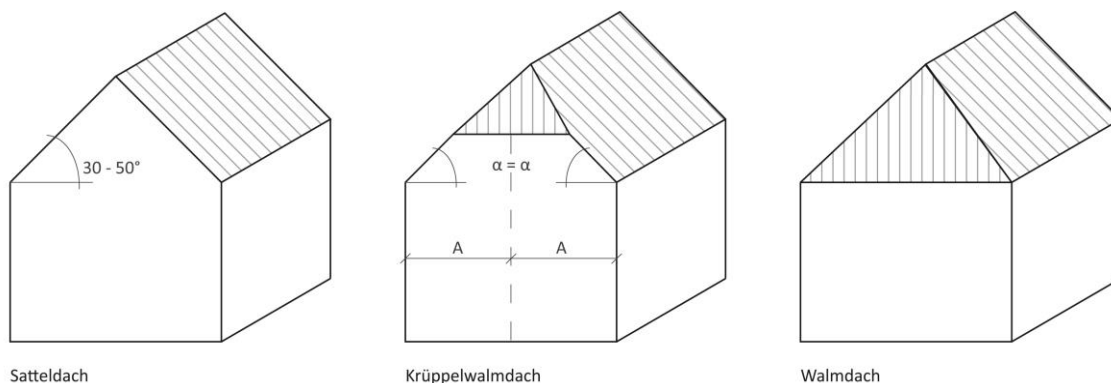


Abb. Dachformen

Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen bis zu einer Höhe von 3 m sind auch Flachdächer zulässig. Offene Kleingaragen gem. § 1 (3) GaStpIVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO sind in der von den öffentlichen Verkehrsflächen V1 (Lindenstraße), V2 (Wittinger Straße, V3 (Marktstraße) und V6 (Burgstraße) einsehbaren Bereichen nicht zulässig.

Begründung

Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer sind vorherrschend bei der historischen Bausubstanz.

2.2 Eindeckung

Die Eindeckung der Dachflächen eines Gebäudes sind nur einheitlich mit demselben Material zulässig.

Für Hauptgebäude sind Dachziegeleindeckung aus gebrannten Ton- oder Betonziegeln in Form von Schindeln, Biberschwanzziegeln oder Hohlpfannen in Naturrot, Braun- oder Grautönen folgender RAL-Bereiche zulässig: RAL 3002 - 3004, 3009, 3011, 3013, 8011, 8012, 8015, 7012 und 7037 und deren Zwischentöne.

Die Verwendung glänzend engobierter, glasierter oder anderer glänzender Materialien ist unzulässig.

Bei der Erneuerung von Dächern, die bisher mit einem anderen Material gedeckt und bei denen die Dachneigung unter 22° beträgt, sind der Konstruktion entsprechende Materialien, auch abgesehen von gebrannten Tonziegeln, zulässig. Die Verwendung glänzend engobierter, glasierter oder anderer glänzender Materialien ist unzulässig.



Abb. RAL-Bereiche

Begründung

Der Zentralverband des Deutschen Dachdecker-Handwerks hat jedem Dachbaustoff eine Regeldachneigung zugeschrieben, welche die Grenze für die Regensicherheit des jeweiligen Deckmaterials angibt. So kann ein Flachdachziegel ab 22 Grad Sparrenneigung eingesetzt werden. Für die Erneuerung bestehender Dächer mit einer Dachneigung unter 22 Grad sind daher keine gebrannten Tonziegel zu verwenden.

3 Gauben

Dachgauben sind, außer bei abweichendem historischem Befund, nur als Schleppgauben oder Giebelgauben zulässig. Die Oberkante der Gaube muss mit mind. 50 cm Abstand zum First des Daches errichtet werden.

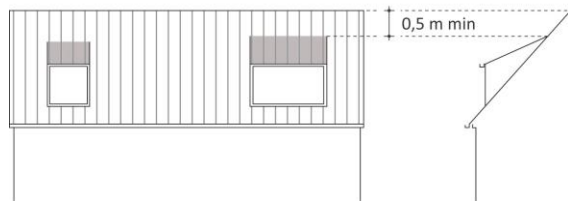
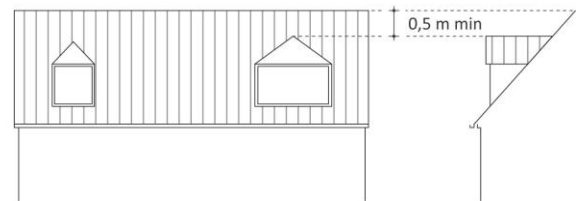


Abb. Schleppgaube



Giebelgaube

Begründung

Der Charakter der Dachlandschaft soll durch die Festsetzung der Art der Aufbauten gewahrt werden. Dachgauben sollen einen Abstand zur Traufkante und zum First aufweisen, um eindeutig als eigenes Bauteil (Dachaufbau) wahrgenommen zu werden.

4 Einschnitte, Überstände

4.1 Dacheinschnitte

Von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbare Dacheinschnitte, wie z.B. Loggien, sind nicht zulässig.

Begründung

Der Charakter der großflächigen Dachlandschaft soll gewahrt werden.

4.2 Überstände

Dächer sind traufseitig nur mit einem Überstand zwischen 20 und 50 cm ohne Berücksichtigung der Regenrinne zulässig.

5 Bauweise, Gliederung, Materialien

5.1 Gestalterischer Zusammenhang zwischen Erdgeschoss und Obergeschossen

Die Fassaden der einzelnen Geschosse sind in Gliederung, Material und Farbe harmonisch aufeinander abzustimmen. Soweit die Wandflächen des Erdgeschosses und der Obergeschosse von Bestandsgebäuden aus dem gleichen Material bestehen, ist dies beizubehalten.

Begründung

Die Fassade ist als gestalterische Komposition zu betrachten.

5.2 Grenzwände

Die Fassade von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbaren Grenzwänden (Brandmauern) sind entsprechend den übrigen Außenwänden des Gebäudes in Farbe und Material zu gestalten.

5.3 Bauweise und Fassadengestaltung

Für Hauptgebäude und von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbare Nebengebäude sind nur folgende Materialien und Farbigkeit zulässig, welche (Materialien) mindestens 70 % je Fassadenfläche einnehmen müssen:

- Mauerwerk aus gebrannten Ziegeln und Klinker in rot bis rotbraun
- Sichtbare Holzkonstruktionen (Fachwerk) mit Ausfachungen aus roten bis rotbraunen Ziegeln oder hellem Putz

(Als rot bis rotbraun gelten die Farben DIN RAL Nr. 3000, 3002, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012 und 8015.)



Abb. RAL-Bereiche

- Mischbauweisen aus Mauer- und Fachwerk
- Verkleidung mit senkrechter Deckelschalung aus Holz (natur oder braun)
- Mauerriemchen aus Ziegel, Klinker oder Naturstein
- Schieferverkleidungen sind ausschließlich für Giebel und Gauben zulässig

Begründung

Die historische Bebauung ist geprägt von Gebäuden mit Fachwerk- oder Ziegelsteinfassade. Ziel ist es, die homogene Gesamtwirkung im Dorfkern zu erhalten bzw. wieder zu erhöhen durch die Einschränkung der Fassadenmaterialien.

Um eine Außendämmung zu ermöglichen sind Mauerriemchen aus Ziegel, Klinker oder Naturstein und Verkleidungen mit senkrechter Deckelschalung aus Holz möglich, entsprechend dem Bestand im Bereich von Nebengebäuden oder landwirtschaftlichen Nutzgebäuden.

Durch die Beschränkungen auf mindestens 70 % je Fassade sind auch andere Materialien z. B. im Giebel- und/ oder Sockelbereich zulässig. Einerseits wird eine Gesamtwirkung erzielt, andererseits ausreichend Flexibilität in der Material- und Farbgestaltung zugelassen.

5.4 Ausschluss ortsfremder Bauweisen, Fassadengestaltungen und Materialien

Folgende Materialien sind nicht zulässig:

- Oberflächen aus Metall, glänzende Materialien, Sichtbeton
- Verkleidungen mit Fliesen, Schindeln, Blechen, Wandteilen, Platten
- Baustoffe aus Kunststoff, Faserzement, Waschbeton und Holzwerkstoffen
- Glänzende Anstriche von Holz-, Putz- und Mauerwerksflächen

Begründung

Stark abweichende Materialien werden nicht zugelassen, um ein einheitliches harmonisches Ortsbild nicht zu stören.

5.5 Fassadenanstriche

Das Überstreichen von Mauerwerk ist nur bei Fachwerkgebäuden zulässig, sofern dies durch einen historischen Befund gerechtfertigt werden kann. Die Farbe ist dem Befund entsprechend zulässig.

6 Fenster, Türen, Tore

6.1 Fassadenöffnungen

Fassadenöffnungen wie Fenster, Türen und Tore sind Bestandteil der Gebäudearchitektur. Deren Anordnung, Format, Maße und Gliederung sind daher bei Bestandsgebäuden entsprechend dem Originalzustand zu wahren.

Bei Ersatz sind etwaige Überformungen zu beseitigen, soweit diese sich anhand historischer Befunde oder der Fassadengliederung belegen lassen.

6.2 Erhalt historischer Außentüren

Historische Außentüren sind vollständig zu erhalten. Notwendige Ersatztüren müssen dem Baustil des Gebäudes entsprechend gestaltet und beschaffen sein.

6.3 Formate für Türen und Fenster bei Neubauten

Beim Neubau von Gebäuden sind mit Ausnahme von Schaufenstern Tür- und Fensteröffnungen in stehenden Formaten auszuführen. Deren Höhe muss in wahrnehmbarem Maße größer sein als die Breite. Bei Scheiben in Außentüren sind ausschließlich rechteckige Formate zulässig.

Begründung

Bei älteren Gebäuden sind Fenster von Wohnräumen stehenden Formates. Nur kleinere Fenster z. B. von Nebenanlagen oder Kellergeschossen weisen andere Formate (quadratisch oder liegend) auf.

6.4 Tore und Durchfahrten an Gebäuden

Historische Tore und Durchfahrten sollen als solche erhalten werden. Notwendige Ersatzteile müssen dem Baustil des Gebäudes entsprechend geschaffen sein.

Roll-, Sektional-, Schwing- und Kipptore sind nicht zulässig.

Begründung

Auch Hof-, Garagen- und sonstige Tore sind ortsbildprägend. Auch hier sollen die vorangehenden Festsetzungen angewendet werden

6.5 Materialien

Von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbare Fenster und Türen sind in Holz oder Kunststoff auszuführen. Von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbare Tore sind in Holz auszuführen. Konstruktiv notwendige Metallteile (z.B. Beschläge) sind in matter Oberfläche auszuführen.

An den von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbaren Außenwänden sind ortsfremde Materialien wie Glasbausteine, getöntes oder gewölbtes Glas sowie Spiegel- und Drahtglas nicht zulässig.

6.6 Sonnen- und Sichtschutz

Die Beklebung von Fenstern mit Sichtschutzfolien ist an den von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbaren Fenstern nicht zulässig. Die Farbe von Jalousiekästen muss der Farbe des Fensterrahmens entsprechen. Die Beklebung von Schaufenstern mit Werbemitteln ist am Ort der Leistung zulässig.

7 Schaufenster und Ladeneingangstüren

7.1 Entwicklung aus der Fassade

Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie müssen sich in die horizontale und vertikale Gliederung der Fassade einfügen und sich auf die Fensterachsen in den Obergeschossen beziehen. In Format, Maßen, Gliederung, Material und Farbe sind Schaufenster auf das Fassadenbild abzustimmen.

Begründung

Schaufenster im Erdgeschoss sind wichtig für die Präsentation des im Ortskern wünschenswerten Einzelhandel, für Gastronomie und Dienstleistungen. Durch ein Aufnehmen von Achsen und Fluchten soll die Fassade beruhigt und harmonisiert werden.

7.2 Gesamtbreite verglaster Flächen im Erdgeschoss

Die Gesamtbreite der verglasten Flächen im Erdgeschoss darf 75% der Gesamtbreite des Gebäudes nicht überschreiten. Einzelne Schaufensterscheiben dürfen nicht mehr als 3,00 m breit sein. Zwischen den einzelnen Schaufenstern und zum seitlichen Gebäudeabschluss bzw. zwischen Schaufenstern und Ladeneingangstüren müssen mindestens 0,50 m breite Pfeiler oder Wandflächen angeordnet werden.

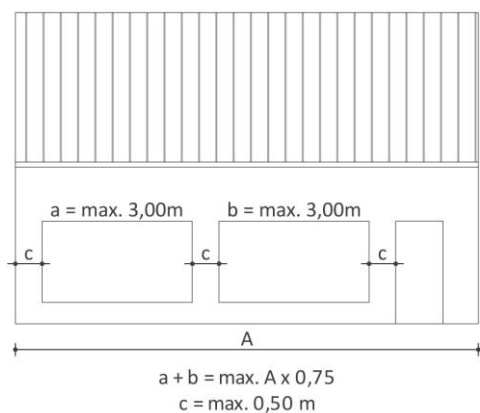


Abb. Gesamtbreite verglaster Flächen

7.3 Einbautiefe von Schaufenstern

Schaufensterscheiben müssen hinter die Vorderkanten von Wandflächen, Pfeilern und Stützen zurücktreten. Ausgenommen davon sind Fachwerkfassaden. Hier ist die Einbautiefe im Einzelfall abzustimmen.

7.4 Sockel

Bei Fassaden in Massivbauweise sind Schaufenster mit einem gemauerten Sockel auszuführen. Der Sockel muss mindestens 0,50 m über die Geländeoberkante hinausragen.

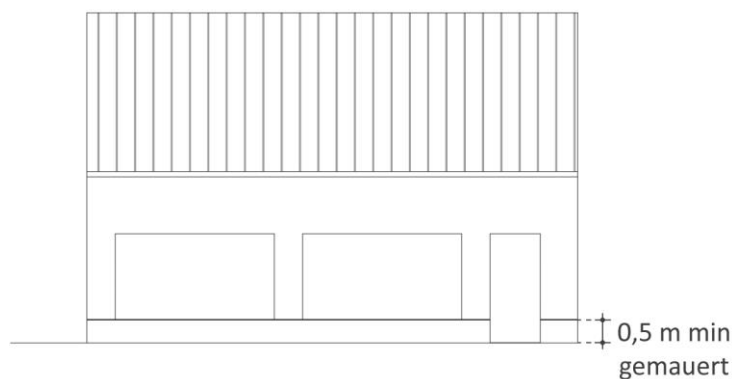


Abb. Sockel

7.5 Ausleuchtung

Die Ausleuchtung von Schaufenstern und vergleichbaren großflächigen Fenstern gastronomischer Betriebe ist ausschließlich in warmweiß (Farbtemperatur unter 3300 K) zulässig und blendungsfrei anzuordnen. Sie darf durch die Lichtstärke nicht störend wirken. Nach außen wirkende, laufende Lichtinstallationen z.B. Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung sind unzulässig.

8 Einfriedungen

8.1 Arten von Einfriedungen

Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind als

- naturbelassener Holzzaun
- farblos lasierter Holzzaun
- gestrichener Holzzaun in den Tönen braun, grau und weiß
- Mauern aus Natur- oder Backstein
- freiwachsende oder geschnittene Hecken aus Laubgehölzen zulässig.

Maschendrahtzaun oder Stabmattenzäune sind nur in Verbindung mit einer Hecke, auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite der Hecke zulässig.

8.2 Höhe von Einfriedungen

Einfriedungen von Grundstücksgrenzen, die öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, dürfen die Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an dem Punkt des Straßenendausbaus, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite führt.

Ausnahmsweise dürfen Grundstücke mit gewerblicher Nutzung Einfriedungen in einer Höhe von maximal 2 m errichten, um Sicherheitsaspekten zu entsprechen.

Begründung

Hohe Einfriedungen behindern die Sicht und wirken abweisend. Für Fußgänger und insbesondere Kinder entsteht eine unattraktive Situation beim Entlanglaufen an hohen Hecken und Mauern.

9 Antennen, Solar- und Windenergieanlagen

9.1 Parabolantennen und Mobilfunkantennen

Die Parabolantenne ist so anzuordnen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht sichtbar ist und darüber hinaus das Fassadenbild nicht stört. Insbesondere ist eine Montage auf Balkonen, vor Fenstern und gliedernden Fassadenelementen nicht zulässig. Ausnahmen sind möglich, sofern keine andere technische Möglichkeit besteht.

Die Farbe des Parabolspiegels ist an die dahinterliegende Dach- oder Fassadenfarbe anzupassen, um nicht zu markant zu erscheinen.

Antennen von Mobilfunk-Netzbetreibern sind im Geltungsbereich ausnahmsweise zulässig, insoweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind. Die Kabel sind innerhalb des Gebäudes unterzubringen.

Begründung

Technische Anlagen wie Satellitenanlagen und Antennen können eine Störung des historischen Ortsbildes darstellen. Antennenanlagen, vor allem Parabolantennen (sog. Satellitenschüsseln) fügen sich gestalterisch nicht in die äußere Gebäudegestaltung ein. Für eine zeitgemäße Umsetzung werden die Anlagen zugelassen, müssen sich aber in Anordnung und Farbe integrieren, um nicht zu markant zu erscheinen.

10 Markisen und Vordächer

10.1 Anordnung

Zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierte Vordächer sind grundsätzlich nur im Erdgeschoss in Kombination mit einem Eingang zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen orientierte Markisen sind unzulässig.

Begründung

Markisen und Vordächer können aufgrund von Proportionen, Dimensionierung und Material das Erscheinungsbild von Gebäuden erheblich verändern und das historische Bild verunklaren. Der Blick auf das Gebäude selbst und auf Nachbargebäude wird eingeschränkt. Um dem Anspruch an Witterungsschutz nachzukommen sind Vordächer eingeschränkt zugelassen.

11 Sonstige Ausstattung

11.1 Zu- und Abluftöffnungen

Zu- und Abluftöffnungen sind an Fassaden, die dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandt sind, ausnahmsweise zulässig, wenn der entsprechende Innenraum an keine andere straßenabgewandte Fassadenseite grenzt.

11.2 Beleuchtung

Außenbeleuchtungen sind dezent zu halten und nur gestattet, sofern sie direkt auf Flächen wie z.B. Fassaden ausgerichtet sind. Nachbargrundstücke und deren Bebauung dürfen nicht durch direktes Licht angestrahlt oder durch Streulicht störend aufgeleuchtet werden.

Die Wirkung ist vor der Installation in Konzept bildlich darzustellen und mit der Gemeinde abzustimmen. Die zur Verwendung kommenden Leuchten und Leuchtmittel sind dabei anzugeben. Als Lichtfarbe ist ausschließlich warmweiß mit einer Farbtemperatur unterhalb 3300 K zulässig.

12 Werbeanlagen

12.1 Allgemeines

Gemäß § 50 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung sind Werbeanlagen „alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und von allgemein zugänglichen Verkehrs- oder Grünflächen aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettel- und Bogenanschlüsse oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.“ Für Werbeanlagen gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Darüber hinaus sind im Geltungsbereich die Vorgaben von Punkt 2 – 12 einzuhalten.

Begründung

Werbeanlagen werden grundsätzlich zugelassen, um ein zeitgemäßes Geschäftsumfeld zu ermöglichen und den Erhalt bzw. die Ansiedlung von Gewerbetreibenden zu unterstützen. Damit sie das Ortsbild nicht zu stark beeinträchtigen, werden sie jedoch in ihrer Lage, Dimension und Ausführung auf ein Maß beschränkt, welches sich den Gebäuden und der Gestaltung des Straßenraumes unterordnet. Der Gesamteindruck eines Gebäudes und einer Straßenfront soll nicht durch die Werbeanlagen bestimmt werden, vielmehr sollen sie sich als Einzelbestandteile integrieren.

12.2 Orte für Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Anordnung der Werbeanlagen muss sich eindeutig auf ein Gebäude beziehen. Werbeanlagen dürfen grundsätzlich nur an Fassaden angebracht werden. Sie dürfen nicht auf Freiflächen oder an Einfriedungen, wie Mauern und Zäunen, positioniert werden.

Begründung

Werbeanlagen sollen nur dazu dienen, auf vorhandene Betriebe hinzuweisen. Damit soll einerseits dem Geschäftsinteresse der Betriebe, andererseits dem öffentlichen Interesse nach Erhalt und Wirkung des historischen Ortsbildes entsprochen werden. Mit dem Anbringen von Fremdwerbung könnten die Gebäude in stärkerem Maße als Werbeträger genutzt werden und ihre jeweils Fassadengestaltung demgegenüber an Bedeutung verlieren.

12.3 Anzahl von Werbeanlagen

Je Betrieb sind eine Flachwerbeanlage nach Punkt 12.6 und ein Ausleger nach Punkt 12.7 je straßenzugewandter Fassade zulässig.

Begründung

Die Anordnung mehrerer Werbeträger, über die mögliche eine Flachwerbeanlage und den einen Ausleger hinaus, ist nicht zulässig. Dies würde dem Ziel, dass Werbeanlagen sich dem Gesamteindruck unterordnen sollen, entgegenstehen.

12.4 Anbringungshöhe an Fassaden

Werbeanlagen aller Art dürfen nur in der Höhe bis einschließlich der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses, in jedem Fall aber nicht höher als 4,00 m über dem Gehweg angebracht werden. An Giebelflächen und oberhalb von Traufkanten sind Werbeanlagen unzulässig. Ausgenommen sind Zwerchhäuser, sofern Satz 1 eingehalten wird.

Begründung

Werbeanlagen erregen die größte Aufmerksamkeit, wenn sie etwa in Augenhöhe angebracht werden. Da die Anordnung in dieser Höhe aufgrund der Schaufenster / Fenster nicht möglich ist und auch, um auf etwas größere Entfernung einen Hinweis auf ein Geschäft oder einen Betrieb geben zu können, werden Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 4,0 m zugelassen. Dieser Bereich ermöglicht den Bezug zu den Schaufenstern und wird vom menschlichen Auge noch bequem wahrgenommen.

Werbeanlagen oberhalb der Brüstungszone des ersten Obergeschosses zielen vorwiegend auf die nicht gewünschte Fernwirkung ab und beeinträchtigen den Gesamteindruck eines Gebäudes und des Straßenraumes erheblich. Durch die Beschränkung bis 4,0 m Höhe ist auch die Gefahr einer „Überdachwerbung“ ausgeschlossen.

Bei eingeschossigen, traufständigen Gebäuden liegt die Traufkante oft niedriger als 4,0 m. Um auch hier die Überdachwerbung zu verhindern, wird die Anordnung von Werbeanlagen oberhalb der Traufe für unzulässig erklärt.

12.5 Veränderungen der Fassade durch Werbeanlagen

Fassaden dürfen nicht zugunsten von Werbung verändert, wie z.B. abweichend von der übrigen Gestaltung verkleidet oder gestrichen werden.

12.6 Parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen (Flachwerbung)

Die Abdeckung prägender historischer Inschriften ist nicht zulässig.

12.7 Senkrecht zur Fassade angebrachte Werbeanlagen (Ausleger)

Nicht leuchtende Schilder mit einer maximalen Stärke von 0,2 m sind zulässig. Das Auslegergerüst ist aus Metall in matten Farben zu fertigen. Sowohl ihre Auskrantung gegenüber der Fassade als auch ihre Höhe dürfen 0,80 m nicht überschreiten. Das Werbeschild kann aus Metall, Holz oder Acrylglas gefertigt werden, die Ansichtsfläche darf je Seite nicht größer als 0,60 m² sein. Die erforderliche Mindestdurchgangshöhe unter dem Ausleger muss gewährleistet sein. Ausleger dürfen nicht über Fassadenöffnungen angebracht werden.

Begründung

Ausleger treten in der Straßenflucht besonders stark in Erscheinung und können dazu führen, dass trotz relativ geringer Größe große Teile der Bebauung nicht erlebbar werden. Für diese Werbeträger sind daher besondere Anforderungen zu stellen. Die Ausladung und Größe der Ausleger wird begrenzt, damit diese Werbeart nicht durch übermäßige Größe und Auskrantung in den Straßenraum die Wirkung der Fassaden in den Hintergrund drängt und verkehrsablenkend wirkt.

12.8 Lichtwerbung

Für die Beleuchtung von Werbeanlagen ist ein warmweißes Licht mit 2.700 oder 3.000 Kelvin zu verwenden.

Einzelbuchstaben dürfen bei indirekter Beleuchtung bis maximal 0,05 m von der Fassade abgesetzt sein.

Leuchtmittel, Kabel, Verteilerdosen etc. dürfen vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sein.

12.9 Bildschirme, animierte Lichtwerbung, Projektionen

Anlagen in Form von Blinklicht, Lauflicht und sich bewegenden Konstruktionen sind nicht zulässig.

Begründung

Werbeanlagen, die sich bewegen und solche mit wechselnder, bewegter oder farbiger Beleuchtung oder stark reflektierenden Farben sind unzulässig, da dies eine besonders aufdringliche und aggressive Form der Werbung darstellt und das Erscheinungsbild des Ortskerns von Knesebeck empfindlich stören würde. Die Gebäude selbst mit ihrer Gestaltung würden gegenüber derartiger Werbeanlagen an Bedeutung im Ortsbild verlieren. Dies gilt es zu vermeiden.

12.10 Beklebung von Fensterscheiben

Beklebung von Fensterscheiben zu Werbezwecken in den Obergeschossen ist nicht zulässig.

Begründung

Fensterflächen dienen den Ein- und Ausblicken. Eine Beklebung unterbindet dies und läuft dem konstruktiven Wesen von Fenstern zuwider.

Schaufenster dienen darüber hinaus der plastischen Ausstellung von Waren. Durch Abklebungen verlieren die Schaufenster diese Wirkung weitgehend und treten eher als flächige Werbung, ähnlich einer Plakatwand, in Erscheinung

Ein Bekleben der Schaufensterscheiben würde eine Ausweichmöglichkeit zur Vergrößerung der Werbeflächen darstellen. Ankündigungsplakate, insbesondere für Veranstaltungen sozialer, kultureller und sonstiger Belange, sind in den Schaufenstern zeitlich begrenzt zugelassen.

12.11 Werbebanner

An Gebäuden angebrachte oder über Straßen gespannte Werbebanner sind ausnahmsweise für kulturelle Zwecke, wie öffentliche Veranstaltungen, zulässig.

Zeitraum, Größe und Gestaltung sind mit der Gemeinde abzustimmen.

12.12 Nicht mehr genutzte Werbeanlagen

Werbeanlagen, die ihrer Zweckbestimmung nicht mehr dienen, sind einschließlich aller Befestigungsteile unverzüglich zu entfernen.

Die sie vormals tragenden Gebäudeteile und Wandflächen sind in ihren ursprünglichen Zustand zurückzusetzen.

Begründung

Unnötig gewordene Werbeanlagen sollen entfernt werden, um das Ortsbild nicht unnötig zu beeinträchtigen.