



**Satzung der Stadt Soltau
über örtliche Bauvorschrift (ÖBV) über Gestaltung
gemäß § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)
für den Bereich des Wolterdinger Dorfgebietes**

- Gestaltungssatzung „Wolterdingen Dorf“ -

vom _____

§ 84 Abs. 3 NBauO

Begründung

VORENTWURF

Stand: 11.09.2024

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen	3
1.1 Rechtsgrundlagen	3
1.2 Dorfentwicklungskonzept Wolterdingen	4
1.3 Leitfaden zur Gestaltung nachhaltiger Baugebiete	4
2 Ziele Zwecke wesentliche Auswirkungen der örtlichen Bauvorschriften	5
3 Erläuterungen der Regelungen.....	6
3.1 Einfriedungen (§ 2 ÖBV)	6
3.2 Dächer (§ 3 ÖBV).....	6
3.3 Aussenwände (§ 4 ÖBV).....	7
3.4 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche (§ 5 ÖBV)	8
3.5 Werbeanlagen (§ 6 ÖBV).....	8
4. Bestandsschutz	10

1 Grundlagen

Der Bauausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am den Vorentwurf dieser Gestaltungssatzung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gebilligt (§ 84 Abs. 4 S. 3 NBauO i.V.m. § 3 und § 4 BauGB). Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am den Entwurf dieser Gestaltungssatzung gebilligt und die Veröffentlichung und die öffentliche Auslegung beschlossen. Am hat der Rat der Stadt Soltau die Gestaltungssatzung beschlossen.

1.1 Rechtsgrundlagen

Gemäß § 84 Abs. 3 NBauO können die Gemeinden um bestimmte städtebauliche oder baugestalterische Absichten zu verwirklichen durch örtliche Bauvorschrift für bestimmte Teile des Gemeindegebietes

1. besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen, insbesondere für die Gebäude- und Geschosshöhe, für die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie für die Neigung der Dächer einen Rahmen setzen,
2. besondere Anforderungen an die Art, Gestaltung oder Einordnung von Werbeanlagen und Warenautomaten stellen, sie insbesondere auf bestimmte Gebäudeteile, auf bestimmte Arten, Größen, Formen und Farben beschränken oder in bestimmten Gebieten oder an bestimmten baulichen Anlagen ausschließen,
3. die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen wie Mauern, Zäunen und Hecken bestimmen sowie die Einfriedung von Vorgärten vorschreiben oder ausschließen,
4. die Verwendung von Einzelantennen sowie von Freileitungen, soweit diese nicht nach § 1 Abs. 2 Nr. 3 vom Geltungsbereich dieses Gesetzes ausgeschlossen sind, beschränken oder ausschließen, die Verwendung von Freileitungen jedoch nur, soweit sie unter wirtschaftlich zumutbarem Aufwand durch andere Anlagen ersetzt werden können,
5. besondere Anforderungen an die Gestaltung sonstiger baulicher Anlagen, insbesondere der in § 2 Abs. 1 Satz 2 Nrn. 2, 4, 6 und 13 genannten Anlagen stellen,
6. die Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke regeln, insbesondere das Anlegen von Vorgärten vorschreiben,
7. die Begrünung baulicher Anlagen vorschreiben,
8. die Versickerung, Verregnung oder Verrieselung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück vorschreiben.

Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 NBauO werden als Satzung im übertragenen Wirkungskreis erlassen. Die Vorschriften für das Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gelten einschließlich der Vorschriften über die Veränderungssperre, die Zurückstellung von Baugesuchen und die Folgen von Verfahrensmängeln entsprechend.

1.2 Dorfentwicklungskonzept Wolterdingen

Der Rat der Stadt Soltau hat das Dorfentwicklungskonzept Wolterdingen (DEK) in seiner öffentlichen Sitzung am 28.03.2007 beraten und gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Die Ergebnisse des Dorfentwicklungskonzeptes zu den Themen Landwirtschaft, Verkehr, Siedlungsentwicklung, Ortsbild, Naherholung, Tourismus, Natur und Landschaft boten die Grundlage für die 43. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes. Hieraus sollten sich dann entsprechende Abrundungssatzungen, die der Eigenentwicklung Wolterdingens Rechnung tragen, entwickelt werden. Außerdem hielt das Dorfentwicklungskonzept die Aufstellung einer Satzung mit örtlichen Bauvorschriften für notwendig. Das zeigt, dass sich die Bürgerinnen und Bürger mit der Gestaltung ihrer Umgebung und ihres Wohnortes befassen und hier Herausforderungen und Handlungsbedarf sehen.

Diese Ziele des Dorfentwicklungskonzeptes sollen jetzt mit der Innenbereichssatzung Wolterdingen Dorf und dieser Gestaltungssatzung umgesetzt werden.

Das Dorfentwicklungskonzept ist online unter der Homepage der Stadt Soltau abrufbar (<https://www.soltau.de/home/bauen-wohnen-stadtentwicklung/stadtentwicklung.aspx>).

1.3 Ortschaftsentwicklungskonzept

Der Rat der Stadt Soltau hat das Ortschaftsentwicklungskonzept in seiner öffentlichen Sitzung am 28.10.2021 beraten und gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. In diesem Konzept wird eine Innenbereichssatzung als zielführendes Instrument für die Eigenentwicklung der Ortschaft herausgearbeitet. Insbesondere aus Gründen der Nachverdichtung und der Schaffung von Entwicklungspotentialen im gewachsenen Bestand soll die Innenbereichssatzung entwickelt werden. Eine solche Entwicklung ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und aus Sicht der Dorfgemeinschaft gewünscht. Die vorliegende Gestaltungssatzung wird daher parallel zur Aufstellung der Innenbereichssatzung „Wolterdingen Dorf“ erarbeitet und ist auf diese Entwicklung abgestimmt.

1.4 Leitfaden zur Gestaltung nachhaltiger Baugebiete

Der Rat der Stadt Soltau hat in der Sitzung am 21.12.2023 den Leitfaden zur Gestaltung nachhaltiger Baugebiete als sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.

Der Leitfaden enthält Vorschläge zur baulichen Gestaltung, die in dieser Gestaltungssatzung berücksichtigt werden.

Nr.	Maßnahme	Umsetzung insb.
3.1	<u>Fassaden</u> ☐ Verwendung von klimagünstigen Farben, Festsetzen von Hellbezugswerten (Albedo, Blendeffekte) ☐ Materialien festlegen (bspw. Klinker an der Wetterseite und Holz an den anderen Seiten, Verwendung ressourcensparender bzw. Sekundär- und Recyclingbaustoffe) ☐ Fassadenbegrünung (z.B. 30-70% mit Kletter- oder Rankpflanzen festsetzen (Artenauswahl siehe Begründung))	B-Plan (ÖBV), Gestaltungssatzung Ggf. städtebaulicher Vertrag, Konzeptvergabe Gebäudeplanung
3.2	<u>Gebäudehöhe und -ausrichtung</u>	

	☐ Bautypologie, Höhenbezugspunkt, Firstrichtungen regeln (Nutzung PV, Frischluftzufuhr, -schneisen etc.) → Maß der baulichen Nutzung im Sinne der Soltauer Beitragsberechnungen festsetzen ☐ Kompakte Baukörper und Baustrukturen ☐ Ausrichtungen der Gebäude (Hauptaufenthaltsräume Richtung Süden, Dachflächen für PV Richtung Süden, Verschattung vermeiden)	B-Plan (ÖBV), Gestaltungssatzung Städtebauliche Entwurfsplanung
3.3	<u>Gebäudedächer</u> ☐ Dachform und –neigung sowie Statik der Dächer zugunsten PV und Begrünung wählen ☐ Anteile der Dachflächen für PV/Begrünung bzw. Kombination regeln (aktuelle gesetzliche Vorgaben beachten) ☐ Erzeugter und nicht verbrauchter Strom nach Möglichkeit in das städtische Netz einspeisen ☐ Materialien und Farbgebung einheitlich regeln, ggf. dunkel, schwarz, anthrazit und glasierte/glänzende Eindeckung ausschließen → Generell gilt: Ausnahmen bei höheren Anteilen von PV/Grün möglich (Vorschriften als Anreiz, siehe Begründung)	B-Plan (ÖBV), Gestaltungssatzung ggf. städtebaulicher Vertrag, ggf. Quartierskonzept Wärme und Energie
3.4	<u>Beleuchtung und Licht</u> ☐ Straßenbeleuchtung energiesparend (LED), insektenschonend und punktgenau nach unten auszurichten ggf. mit Bewegungsmeldern, zeitgeschaltet, abgedeckt ☐ Lichtquellen auf Privatgrundstücken nach unten ausrichten ☐ Möglichst hoher Tageslichtquotient, Räume innerhalb des Gebäudes entsprechend anordnen	B-Plan (ÖBV), Gestaltungssatzung Städtebauliche Entwurfsplanung, Gebäudeplanung
3.5	<u>Einfriedungen</u> ☐ Einfriedungen sind offen und aus natürlichen Materialien zu wählen. Bevorzugt werden lebende Einfriedungen (Hecken, Bäume, Sträucher) ☐ Höhe bzw. Sichtdurchlässigkeit zur öff. Verkehrsfläche regeln (z.B. nicht höher als 1,2 m)	B-Plan (ÖBV), Gestaltungssatzung
3.6	<u>Werbeanlagen</u> ☐ Nur in Ausnahmefällen zulassen ☐ Farbgebung, Größe, Leuchtwirkung und Anzahl pro Gebäude/Grundstück beschränken ☐ Nur an der Stätte der Leistung zulassen (vgl. NBauO)	B-Plan (ÖBV), Gestaltungssatzung

Ausgewählte Aspekte sollen in den vorliegenden ÖBVs bestandsverträglich und für mögliche weitere Bautätigkeiten im Dorfgebiet berücksichtigt werden. Die vorliegenden ÖBVs stellen einen Kompromiss aus Bestandsentwicklung, gestalterischen Aspekten und einer nachhaltigen Entwicklung dar.

2 Ziele Zwecke wesentliche Auswirkungen der örtlichen Bauvorschriften

Das Ortsbild von Wolterdingen wird in dem Dorfentwicklungskonzept wie folgt beschrieben:

„Die Ortseingangssituation von Westen ist nicht ideal. Der Siedlungsrand ist meist gut eingegrünt. Bei den Dachfarben und -materialien gibt es jedoch keine einheitliche Gestaltung, die Dachformen stimmen aber häufig überein. Im Dorf überwiegt bei Wohngebäuden eine rote bis rotbraune Eindeckung. Außerdem kommen braune und noch dunklere Eindeckungen vor. Betriebsgebäude sind grau, anthrazit, aber auch rot eingedeckt. In der alten Siedlung finden sich ganz überwiegend rote bis rotbraune Dacheindeckungen.“

Die Gebäude sind überwiegend traufständig. Weiß gestrichener Putz ist zwar verbreitet, aber nicht typisch ländlich. Gelbe Klinkerfassaden werden als das Ortsbild störend empfunden. In Wolterdingen gibt es kaum dorftypische neue Gebäude und kein klares Bild, was die Gebäudegestaltung betrifft. Es besteht eine Mischung aus vielen verschiedenen Formen, Materialien und Farben. Die wenigen noch vorhandenen historischen Gebäude machen die Qualität des Dorfbildes aus.

Der Arbeitskreis sieht hier Handlungsbedarf zur Sicherung und Entwicklung eines attraktiven Dorfbildes im Hinblick auf den Bestand und die vorliegenden Bauwünsche.

Im Dorf gibt es zurzeit weder einen Bebauungsplan noch eine Satzung, die die Gestaltung baulicher Anlagen, Einfriedungen und Werbeanlagen entsprechend regeln. ...“

Im Dorfentwicklungskonzept wird die Aufstellung einer Satzung mit örtlichen Bauvorschriften für notwendig erachtet. Dieses Entwicklungsziel soll hier umgesetzt werden.

Um im Bereich des Dorfes die individuellen Gestaltvorstellungen auf ein allgemein ortstypisches Maß eindämmen zu können, werden örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) festgesetzt. Dieses örtliche Baurecht hat einen aktiven Charakter, d.h. es setzt Bereich des Dorfes einen Rahmen für Maßstäblichkeit, Proportion, Materialwahl und Farbgebung, es lässt in diesem Rahmen einen angemessenen Gestaltungsspielraum für die einzelne bauliche Anlage. Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung der baulichen Anlagen beschränken sich deshalb auf Bestimmungen über Dachformen, Dachneigungen sowie Material und Farbgebung von Dachflächen und Wänden.

Ergänzend werden im Übergang des öffentlichen Straßenraumes zu privaten Flächen Festlegungen zur Ausbildung von Einfriedungen getroffen. Einfriedungen sind jedoch nicht vorgeschrieben.

Diese Festlegungen sollen vorrangig der Qualität Ortsbildes in der historisch gewachsenen Kulturlandschaft dienen. Dabei werden historische Bezugspunkte des Siedlungsraumes berücksichtigt und ein angemessener Freiraum zur Verwirklichung einer zeitgerechten Architektur bei den baulichen Anlagen eingeräumt. Zur Bildung einer in Material und Farbgebung abgestimmten Dachlandschaft, wird für die Dachflächen der Hauptbaukörper als Grundmaterial ausschließlich eine Pfanneneindeckung in roten, rotbraunen, braunen Farbtönen zugelassen. Farben, die im Dorf als dominante und ortsbildprägende Gestaltung gelten.

Die Pfanneneindeckung kann durch Dachbegrünung und Materialien zur Energiegewinnung ergänzt / ersetzt werden. Weitere Ausnahmen sollen im Rahmen des Bestandsschutzes möglich sein

Bei der Gestaltung der Wandflächen wird ein großer individueller Freiraum gewährt. Als Texturen können Sichtmauerwerk, Putzflächen und/oder Holz zur Ausführung kommen. Auch Sichtbeton oder Metallmaterial kann ergänzt werden.

3 Erläuterungen der Regelungen

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung umfasst den Bereich des Dorfgebietes Wolterdingen und ist in dem der Satzung als Anlage beigefügten Übersichtsplan ersichtlich. Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen den bebauten Ortsteil des Dorfes. Die Gestaltungssatzung gilt sowohl für baugenehmigungspflichtige als auch für baugenehmigungsfreie Anlagen.

3.1 Einfriedungen (§ 2 ÖBV)

Als Einfriedung der Privatgrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind geschnittene Hecken einheimischer Gehölze oder freiwachsende Sträucher in einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Außerdem sind Zäune aus natürlichen Materialien (Holz, Naturstein) in einer maximalen Höhe von 1,6 m zur Soltauer Straße und in einer maximalen Höhe von 1,2 m zu allen übrigen Verkehrsflächen zulässig.

Zäune aus anderen Materialien sind nur in Verbindung mit einer Eingrünung (geschnittene Hecken einheimischer Gehölze oder freiwachsende Sträucher) auf der verkehrsflächen-abgewandten Seite zulässig. Die Höhe darf dabei 1,2 m nicht überschreiten.

Die hier getroffenen Regelungen entsprechend weitestgehend dem vorhandenen Bestand. In Dorfgebiet von Wolterdingen kommt eine Vielzahl von Grundstücken bisher gänzlich ohne Grundstückseinfriedungen aus. Das trägt maßgeblich zu einem harmonischen Ortsbild bei. Um dieses zu erhalten werden insbesondere hohe Sichtschutzzäune zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgeschlossen. Entlang der Soltauer Straße prägen etwas höhere Einfriedungen das Straßenbild, welches insbesondere auch der Abgrenzung zu der sehr stark befahrenen Straße geschuldet ist. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, werden zur Soltauer Straße höhere Einfriedungen zugelassen, als in den übrigen Bereichen.

3.2 Dächer (§ 3 ÖBV)

Die Hauptdachflächen der Hauptbaukörper sind ausschließlich als symmetrische Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung zwischen 30 und 50 Grad auszuführen. Für begrünte Dächer darf diese Dachneigung um bis zu 10 Grad unterschritten werden, um die baulichen Anforderungen für die Stabilisierung des Gründaches zu reduzieren.

Die Traufhöhe darf maximal 5 m über der Geländeoberfläche gemäß § 5 Abs. 9 NBauO betragen. Zwerchhäuser und –giebel sind hiervon ausgenommen.

Diese Regelung entspricht weitestgehend dem vorhandenen baulichen Bestand, hiervon abweichende Gebäude stellen die Ausnahme dar. Als das Ortsbild maßgeblich prägend werden die historischen Wohngebäude wahrgenommen, die häufig mit Zwerchhäusern und –giebeln versehen sind.

Dachflächen sind einheitlich in Material und Farbe herzustellen, damit es nicht zu einer "gescheckten, fleckigen Dachlandschaft" kommt

Zur Dacheindeckung der Hauptdachflächen sind nur nicht glänzende oder nicht hochglänzende Tonziegel und Betondachsteine zulässig. Zur Vermeidung von störenden Reflektionen für die Nachbarschaft und auch im Hinblick auf das Ortsbild sind glasierte und glänzend engobierte Dachpfannen unzulässig. Zur regenerativen Energiegewinnung sind in die Dachflächen integrierte bzw. auf der Dachfläche angebrachte Anlagen zur Gewinnung von Energie oder Wärme aus Sonnenlicht zulässig. Begrünte Dächer sind ebenfalls zugelassen.

Die festgesetzten Farbtöne rot, rotbraun und braun entsprechen ebenfalls dem prägenden Bestand. Historisches „Markenzeichen“ sind zwar ausschließlich die roten Dächer, allerdings wird die rote Dachlandschaft im Wolterdinger Dorfgebiet zwischenzeitlich deutlich durch braune und dunklere Dächer durchmischt. Im Rahmen des Dorfentwicklungskonzeptes wird diese Auffassung bestätigt. Die Dachgestaltung im Dorf ergibt zum größeren Teil ein einheitliches Ortsbild, wird aber auch durch Gestaltung und Farbgestaltung aus verschiedenen Epochen unterbrochen.

Laut DEK: „In Wolterdingen gibt es kaum dorftypische neue Gebäude und kein klares Bild, was die Gebäudegestaltung betrifft. Es besteht eine Mischung aus vielen verschiedenen Formen, Materialien und Farben. Die wenigen noch vorhandenen historischen Gebäude machen die Qualität des Dorfbildes aus. Der Arbeitskreis sieht hier Handlungsbedarf zur Sicherung und Entwicklung eines attraktiven Dorfbildes im Hinblick auf den Bestand und die vorliegenden Bauwünsche.“

Zugelassen sind daher nur Farbtöne in Annäherung an die folgenden RAL Farben:

Farbton Rot: 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Kaminrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot),
Farbton Rotbraun: 8012 (Rotbraun), 8015 (Kastanienbraun),
Farbton Braun: 8019 (Graubraun),

Ausnahmen von dieser Regelung sind im Rahmen des Bestandsschutzes möglich. Dies sichert Bestandsgebäuden mit dunkleren Dächern wie z.B. anthrazit weiterhin zu in gleicher Farbe saniert und Instandgehalten werden zu können. Die weitere bauliche Entwicklung soll aber ohne anthrazitfarbene oder dunklere Dachgestaltungen erfolgen, um sich weiterhin und wieder ein dorftypisches Ortsbild zu erhalten (vgl. Zitat DEK zur Dacheindeckung in Kap. 2). Aspekte der Klimaanpassung zur Vermeidung von sehr dunklen Dachfarben gemäß Leitfaden zur nachhaltigen Bauleitplanung spielen ebenfalls eine Rolle. Die Vermeidung von dunklen Farben trägt in starken Hitzeperioden zu kühleren Außenlufttemperaturen bei und kann den Energiebedarf zum Kühlen in den Innenräumen verringern.

Ausgenommen von diesen Regelungen sind außerdem untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer, Dachgauben, Wintergärten, überdachte Terrassen, Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen. Nebengebäude, die aufgrund ihrer Größe geeignet sind, das Ortsbild mit zu prägen, sollen die getroffenen Regelungen einhalten.

Dachgauben müssen aus gestalterischen Gründen einen seitlichen Abstand von 2 m gegenüber der Schnittlinie von Dachflächen und Giebelwand aufweisen. Damit soll dem Hauptdach seine Gestaltungswirkung erhalten bleiben. Für Dachgauben sind auch patinierende Metalle wie Zink, Blei und Kupfer zulässig.

3.3 Außenwände (§ 4 ÖBV)

Für Haupt- und Nebengebäude ist für die äußere Schale der Außenwände Sichtmauerwerk, Putzmaterial oder Holz zulässig. Zinkblech oder Sichtbetonmaterialien sind bis zu einem Anteil von 30 % der Außenwandflächen zulässig. Eine Kombination der Materialien ist ebenfalls zulässig.

Auch diese Regelung entspricht weitestgehend dem vorhandenen Bestand. Die zugelassenen Materialien sind geeignet, das Ortsbild zu wahren, Verfremdungen zu vermeiden und dennoch Raum für „Neues“ zu lassen.

Die zulässigen Materialien für Gebäude werden sowohl für Hauptgebäude, als auch für Nebengebäude geregelt. Aufgrund der gemischten Nutzung des Dorfgebietes nehmen auch die Nebengebäude (beispielsweise der landwirtschaftlichen Betriebe) maßgeblich am Ortsbild teil.

Für die farbliche Gestaltung sind Sichtmauerwerk in den Farben Rot und Rotbraun, Putzflächen und Holzflächen in farblosem Anstrich oder in hellen und gedeckten Farbtönen (Helligkeitsstufen zwischen 60 und 90 %) zulässig.

Rotes und rotbraunes Sichtmauerwerk sowie Holz in natürlichen Farben sind die ursprünglichen Materialien, die historisch im Ortsbild vorhanden sind. Diese Materialien wurden zwischenzeitlich durch Verblendungen in anderen Farbtönen, Putz und gestrichenem Holz ergänzt. Für Sichtmauerwerke soll an den historischen Farben festgehalten werden, da hiervon abweichende Farben als störend im Ortsbild wahrgenommen werden. Putz und gestrichenes Holz in den genannten Farben fügt sich harmonisch in das Ortsbild ein und deckt weitestgehend den vorhandenen Bestand ab.

Für die festgesetzten Farbtöne sind nur Farbtöne in Annäherung an die folgenden RAL Farben allgemein zulässig:

Farbton Rot: 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Kaminrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot),
Farbton Rotbraun: 8012 (Rotbraun),

Farbton heller Anstrich: 9001 (Cremeweiß), 9002 (Grauweiß), 9010 (Reinweiß), 9018 (Papyrusweiß), 1015 (Hellelfenbein), 1013 (Perlweiß), 5014 (Taubenblau), 6021 (Blassgrün), 7032 (Kieselgrau), 7035 (Lichtgrau).

Der Ausschluss von großflächig zusammenhängenden oder glänzenden Fassadenplatten dient dazu eine für das Dorfbild untypische Entwicklung zu vermeiden. Auch hier gilt wieder, dass Ausnahmen im Rahmen des Bestandsschutzes möglich sind, um notwendige Instandhaltungen und Sanierungen weiterhin zu ermöglichen.

3.4 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche (§ 5 ÖBV)

Ein langanhaltender Trend führt dazu, dass immer mehr Grünflächen (Gartenflächen) als Schottergärten oder Mulchflächen (Braunflächen) angelegt werden. Dieses widerspricht dem § 9 Abs. 2 der NBauO: Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.“

Obwohl ein ausdrücklicher Regelungsbedarf in der ÖBV aufgrund des höherrangigen Rechts der NBauO nicht gegeben ist, hält die Stadt eine Wiederholung in der Satzung für erforderlich: § 5 der Satzung regelt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit diese nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten sind. Flächenhafte Schotter- und Steingärten sowie Mulchflächen sind unzulässig.

3.5 Werbeanlagen (§ 6 ÖBV)

Werbeanlagen sind ausschließlich als Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig.

Je Betrieb ist eine Werbeanlage am Gebäude bis zur Brüstung des I. Obergeschosses und bis zu einer Flächengröße von max. 1 qm zulässig.

Pro Betriebsgrundstück darf maximal eine Werbeanlage in Form von einer Werbetafel oder einem Fahnenmast abseits der Gebäude errichtet werden. Die Höhe der Werbetafeln wird auf 4 m begrenzt, die Werbefläche pro Werbetafel auf 2 qm.

Werbeanlagen sind ein wichtiges Werkzeug für Gewerbetreibende, auf sich aufmerksam zu machen. Werbeanlagen sind aber auch geeignet, das Ortsbild empfindlich zu stören. Aus diesem Grund enthält die Satzung Regelungen, die die Anzahl und Größe der Anlagen je Betrieb begrenzt.

Der Abstand der Werbeanlage zu Grundstücksgrenzen muss mindestens 1,5 m betragen. Diese Regelung soll insbesondere die Wirkungen der Werbeanlagen auf die benachbarten Grundstücke minimieren.

Aus Gründen des Ortsbildes sind die Farben der Werbeanlagen so zu wählen, dass sie sich in das Gesamtbild einfügen. Bei leuchtenden, hinterleuchteten und angeleuchteten Werbeanlagen sind grelles und wechselndes Licht unzulässig.

4. Bestandsschutz

Die Regelungen dieser Satzungen gelten auch für bereits bestehende Bauten. Bauwerke aus der Zeit vor Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschrift genießen jedoch Bestandsschutz gemäß § 85 Abs. 4 NBauO.

Soltau, den

Stadt Soltau
Der Bürgermeister